

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

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

RAPPORT DE PRESENTATION

*MISE EN COMPATIBILITE
Conseil Municipal du*

GHECO Urbanisme.
Mis en compatibilité par EAU-MEGA

Art. *R .123-2 (D. n°2001-260, 27 mars 2001) - Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

SOMMAIRE

CHAPITRE I DIAGNOSTIC

I.1 - LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	5
I.2 - DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL	6
I.3 - L'HABITAT ET L'URBANISATION	11
I-4 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LA POPULATION ACTIVE	18
I-5 - LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES	37
I.6 - LA VOIRIE / LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	38
I.8 - LES RESEAUX LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS	50

CHAPITRE II ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 - DESCRIPTION GENERALE DU SITE	54
II.2 - LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS	57
II-3 - LES SITES D'INTERET ENVIRONNEMENTAL REPERES - LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES	75
II.4 - L'HYDROGRAPHIE - LA QUALITE DES EAUX	82
II-5 - LA VEGETATION AU SEIN DES BOURGS	84
II.5 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	85
II-7 - LES ENTrees DE VILLE	95

II-8 - LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	99
II.9 - LES NUISANCES SONORES	105

CHAPITRE III LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD LE PADD ET LES OBJECTIFS DU P.L.U. - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

III.1 - TRADUCTION DU P.A.D.D. AU P.L.U.

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

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

CHAPITRE I

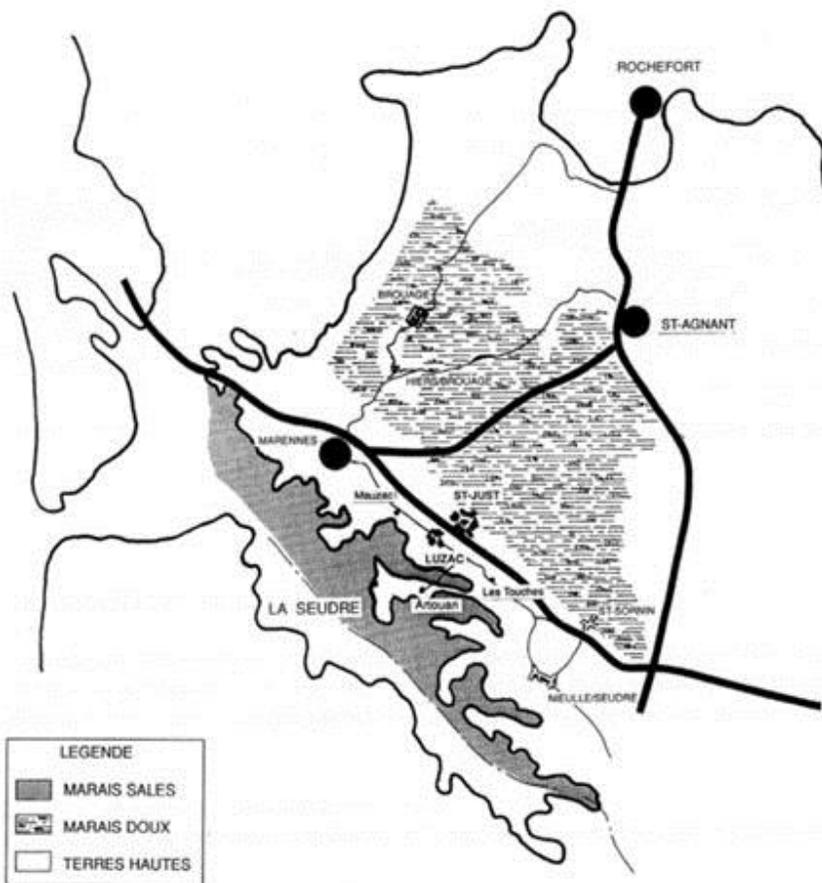
DIAGNOSTIC

I.1- LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

I-1.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune est située dans le canton de Marennes, à 25 km de Royan, à 17 km de Rochefort et à une quinzaine de km des différents pôles de l'Ile d'Oléron.

Cette commune, délimitée au Sud-Ouest par la Seudre, au Nord-Est par le marais de Hiers-Brouage, a développé sa partie agglomérée le long des terres hautes.



I-1.2 - SITUATION ADMINISTRATIVE

Les sept communes du Canton de Marennes se sont mobilisées autour d'un projet de développement économique local : afin d'optimiser l'efficacité de leurs actions, elles se sont regroupées au sein d'un organisme intercommunal qui s'est substitué au précédent SIVOM.

C'est ainsi qu'est née, le 1er janvier 1997, la **Communauté de Communes du Bassin de Marennes**. Son siège est fixé à Marennes.

La commune fait partie du Pays de Marennes-Oléron.

I-2 - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, SOCIALE ET ECONOMIQUE

I-2.1- LA POPULATION

I.2.1.1 - L'évolution démographique

➤ La commune dans son environnement

Saint Just Luzac appartient à l'arrondissement dont Rochefort est la sous-préfecture.

L'arrondissement regroupe 161.340 habitants, soit une densité de 106 habitants au km².

La population de la commune en représente donc moins de 1%.

Celle de l'arrondissement est en hausse par rapport au recensement précédent.

En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 8084 habitants.

Dans l'ensemble du département, la population est passée de 527146 habitants en 1990 à 557024 habitants en 1999 ; soit un gain de 29878 habitants.

	Population en 1990	Population en 1999	Variation 1990-1999 (%)
Commune	1432	1535	+ 7,2
Arrondissement	153.256	161.340	+ 5,3
Département	527.146	557.024	+ 5,7

Source : Insee, recensements de la population.

➤ A l'échelle du Pays Marennnes-Oléron

(source : SCoT Pays Marennnes-Oléron, 2005)

En 1999, 32 410 personnes habitaient sur le Pays Marennnes Oléron. Cette répartition était inégale entre les deux sous-secteurs représentés par la communauté de communes de l'Ile d'Oléron et la communauté de

communes du Bassin de Marennnes. En effet, la répartition était la suivante : l'Ile d'Oléron concentrait environ 60 % de la population et le Bassin de Marennnes environ 40 %.

On note un poids important des communes urbaines (plus de 2 000 habitants) sur le pays avec là encore un déséquilibre spatial puisque l'Ile regroupe 4 de ces 6 communes et la commune la plus importante au niveau démographique : Saint Pierre d'Oléron.

Entre 1975 et 1999, la tendance a été à la concentration de la population dans les pôles urbains.

Cette concentration a été plus forte au niveau du pays qu'au niveau du département. En 1999, les communes du pays de plus de 1 000 habitants regroupaient plus de 90 % de la population alors que les communes du département de plus de 1 000 habitants ne représentaient "que" 73 %.

Le territoire du pays est donc globalement plus urbain que l'ensemble du département.

L'ouverture du pont de l'île d'Oléron en 1966 a provoqué une véritable explosion de l'urbanisation sur l'Ile.

Progressivement un linéaire d'urbanisation se dessine le long de la façade sud de l'Ile. Ce développement de l'urbanisation se fait sentir également depuis les années 1990 sur le nord du bassin de Marennnes.

De 1960 à 1970

La mise en service du viaduc demeure le point de départ du développement urbain de l'Ile. Il se fait notamment le long des axes principaux : RD 734 et RD 126 ainsi que sur la côte ouest.

Les noyaux villageois servent de point d'appui pour ce développement urbain tant sur l'Ile que sur le bassin de Marennnes.

De 1970 à 1990 : la densification de l'urbanisation

On assiste à un développement de l'urbanisation au nord du bassin de Marennes et le long de l'axe principal : RD 728.

Avec la poursuite du développement, certains noyaux villageois se rejoignent et donnent naissance à des continuités urbaines.

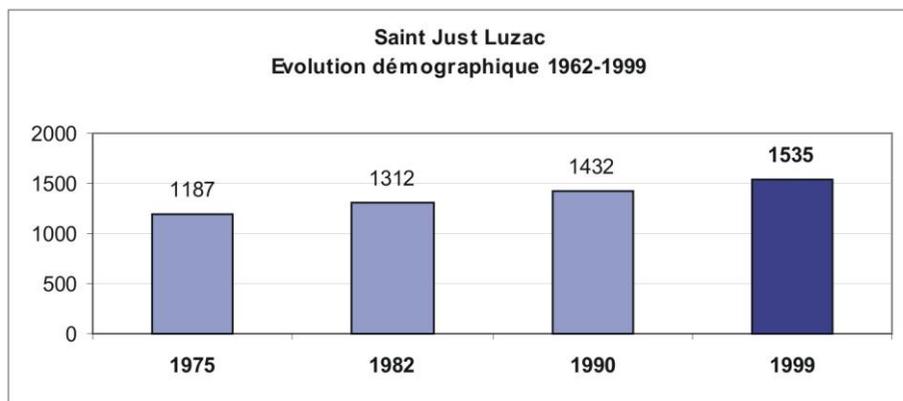
De 1990 à 2000

Le mouvement d'urbanisation persiste. Un linéaire d'urbanisation quasi continu apparaît sur la côte sud de l'Ile. Au nord du bassin de Marennes, les communes de Marennes et Bourcefranc subissent également les effets de l'étalement urbain.

➤ **La population communale**

Au 8 mars 1999, Saint- Just Luzac compte 1535 habitants (763 hommes et 772 femmes).

La population de St Just Luzac est en progression régulière depuis 1975.



1999 : la population est en hausse par rapport au recensement précédent : en neuf ans, depuis 1990, la commune a gagné 103 habitants (+ 7,2 % entre 1990 et 1999).

En vingt-quatre ans, depuis 1975, la commune a gagné 349 habitants.

I-2.1.2 - La variation annuelle de la population

➤ **A l'échelle du Pays Marennes-Oléron**

(source : SCoT Pays Marennes-Oléron, 2005)

Le phénomène d'héliotropisme associé au caractère insulaire d'une partie du territoire participe aux grandes spécificités démographiques du territoire.

C'est en réalité l'arrivée de nouvelles populations qui participent à la croissance démographique et non le gain des naissances sur les décès.

En passant de 27.430 à 32.479 habitants entre 1975 et 1999, le Pays Marennes Oléron a connu une croissance démographique de 18,5 %.

Le rythme actuel est proche de 7 % sur 10 ans, soit 14 % en 20 ans. Ce chiffre de 14 % amènerait le nombre d'habitants du Pays à 37.000 habitants en 2020, soit environ 13.500 sur la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et 23.500 habitants sur l'île d'Oléron.

Facteur de dynamisme, la croissance démographique peut également être source de risques. Son calibrage et sa maîtrise s'imposent comme un enjeu majeur du SCoT.

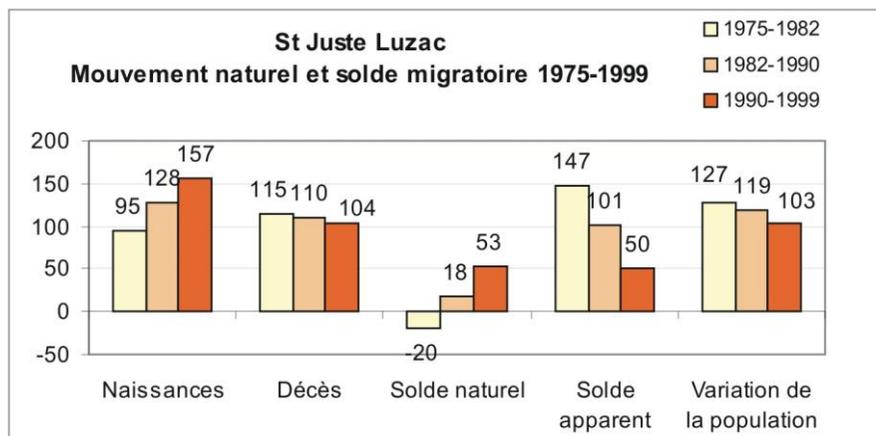
➤ **A l'échelle de la commune**

Au cours des années 1990, l'excédent naturel a contribué à la hausse de la population ; en effet on a enregistré entre les deux derniers recensements 157 naissances et 104 décès dans la commune.

L'excédent naturel s'élève donc à 53 personnes.

Par ailleurs l'excédent des entrées sur les sorties est de 50 personnes.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	95	128	157
Décès	115	110	104
Solde naturel	-20	18	53
Solde apparent	147	101	50
Variation de la population	127	119	103



I-2.1.3 - La structure par âges

➤ **A l'échelle du Pays Marennes-Oléron** (source : SCoT Pays Marennes-Oléron, 2005)

La forte attraction de ce territoire vient en effet compenser le déficit des naissances, ce déficit des naissances sur les décès étant la principale résultante du vieillissement de la population sur le Pays. En effet, on observe un accroissement important des plus de 60 ans passant de 26 % en 1982 à près de 33 % en 1999.

C'est en fait l'arrivée de personnes âgées qui participe au vieillissement du territoire et non le vieillissement sur place de la population originelle. Ce vieillissement de la population est d'autant plus fort que le solde migratoire est élevé.

➤ **A l'échelle de la commune de Saint Just Luzac** (source : INSEE 1999)

	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1432	100,0	1541	100,0
0 à 14 ans	274	19,1	273	17,7
15 à 29 ans	287	20,0	283	18,4
30 à 44 ans	351	24,5	334	21,7
45 à 59 ans	188	13,1	292	19,0
60 à 74 ans	217	15,2	241	15,6
75 à 94 ans	114	7,9	115	7,5
95 ans ou +	1	0,1	3	0,2

La population communale est relativement jeune : les 382 habitants qui ont moins de 20 ans représentent plus du quart de la population communale alors que la proportion est de 21,9 % dans le département.

Toutefois on observe une diminution sensible de la part des enfants de moins de 15 ans : ils représentaient 19,1 % de la population en 1990, contre 19,7 % en 1999.

Les habitants de la tranche d'âge 20-39 ans, en âge d'avoir des enfants, représentent le quart de la population totale. La moitié de la population a donc moins de 40 ans en 1999.

Les populations âgées de moins de 30 ans (15-29 ans), étudiants, jeunes actifs ne restent pas sur la commune et ne s'y installent pas : leur part au sein de la population baisse au cours des années 1990 (18,4 % en 1999 contre 20,0 % en 1990).

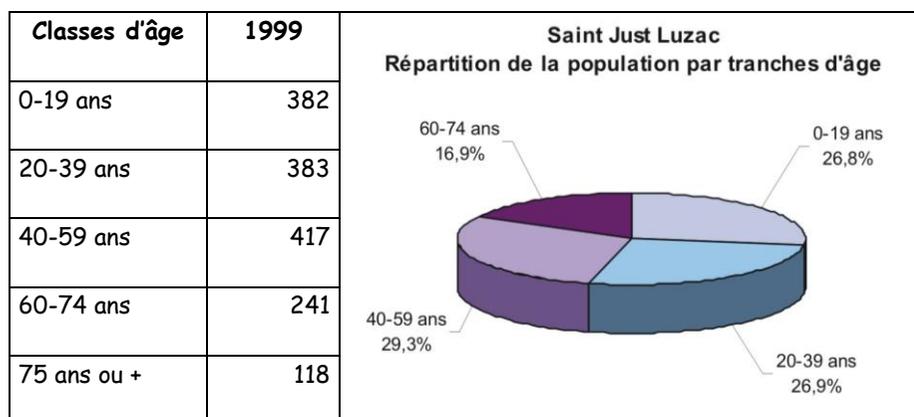
La part des 30-44 ans, tranche d'âge importante car très représentative des actifs et parents avec enfants, baisse également : 21,7 % en 1999 contre 24,5 % en 1990.

Par ailleurs ce sont les personnes âgées de 45 à 74 ans qui ont tendance à augmenter (35 % de la population, soit plus du tiers) : entre les deux recensements 1990 et 1999 :

- + de 100 personnes de la classe d'âge 45-59 ans
- + 24 personnes âgées de 60 à 74 ans

Enfin, les 359 personnes âgées de plus de 60 ans représentent 23,3 % des habitants.

Les personnes de 75 ans ou plus représentent seulement 7,7 % de la population alors que cette proportion est de 10,4 % dans le département.



I-2.1.4 - La taille des ménages

On constate une baisse de la taille moyenne des ménages, cette baisse observée également au niveau national est le résultat de 5 facteurs combinés :

- la diminution de la natalité,
- la diminution des grandes familles (3 enfants et plus),
- la décohabitation des jeunes,
- l'instabilité croissante des couples,
- le vieillissement de la population.

Saint Just Luzac : *

Résidences principales selon la taille des ménages				
	Nombre	%	Evolution 1990-1999	Personnes 1999
Ensemble	577	100,0 %	11,8 %	100,0 %
1 personne	121	21,0 %	23,5 %	8,2 %
2 personnes	216	37,4 %	19,3 %	29,3 %
3 personnes	103	17,9 %	18,4 %	21,0 %
4 personnes	94	16,3 %	-13,0 %	25,5 %
5 personnes	30	5,2 %	7,1 %	10,2 %
6 personnes et plus	13	2,3 %	-7,1 %	5,8 %

Ce sont les ménages de 1, 2 et 3 personnes qui augmentent le plus entre 1990 et 1999. Ce phénomène est lié essentiellement au vieillissement progressif de la population mais aussi au faible rythme de construction observé ces dernières années.

I.2.1.4 - Une population saisonnière qui perturbe le fonctionnement urbain à l'échelle du Pays un phénomène encore modéré sur la commune de Saint Just Luzac

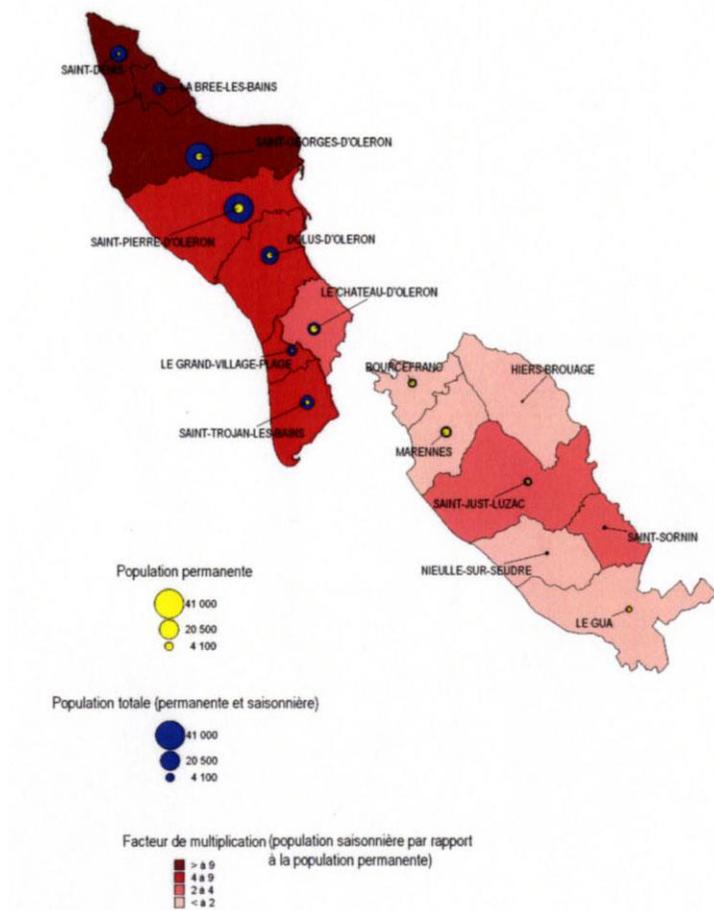
➤ *A l'échelle du Pays Marennnes-Oléron*
(source : SCoT Pays Marennnes-Oléron, 2005)

Globalement sur le Pays, la population en haute saison (juillet-août) équivaut à 5 fois la population permanente, soit une population saisonnière estimée à près de 170 000 personnes, répartie de la manière suivante :

- les habitants des résidences secondaires : environ 60 000
- les résidents des campings : environ 38 000
- les hôtels, les chambres d'hôtes, les gîtes et les meublés : 5 000
- les structures collectives : 5 000
- les parcelles à camper : 26 000
- la population permanente : 32 000

Ce phénomène implique un fonctionnement particulier de l'économie une partie de l'année mais participe également à perturber le marché immobilier.

Population permanente et population saisonnière



Source : SCoT, 2005

➤ A l'échelle de la commune

Sur Saint Just Luzac les résidences secondaires (ou logements occasionnels) représentent 13 % du parc de logements en 1999.

Par ailleurs la structure d'accueil touristique de « Séquoia Parc » génère une occupation saisonnière importante, mais dont les « effets » se limitent à une augmentation sensible de la circulation sur la RD 728 en particulier entre Marennes,- la Presqu'île et le site de Séquoia Parc.

Les bourgs de St Just et de Luzac, les commerces et activités sont peu fréquentés par ces résidents saisonniers, qui font leurs courses sur place ou à Marennes essentiellement.

La commune souhaite développer une offre d'accueil touristique à proximité directe des bourgs, en privilégiant les liaisons et échange entre les touristes et les habitants et commerces de St Just Luzac. Des équipements « communs » pourraient être envisagés dans le cadre d'un programme d'hébergement touristique (réflexions en cours à Luzac).

I.3 - L'HABITAT ET L'URBANISATION

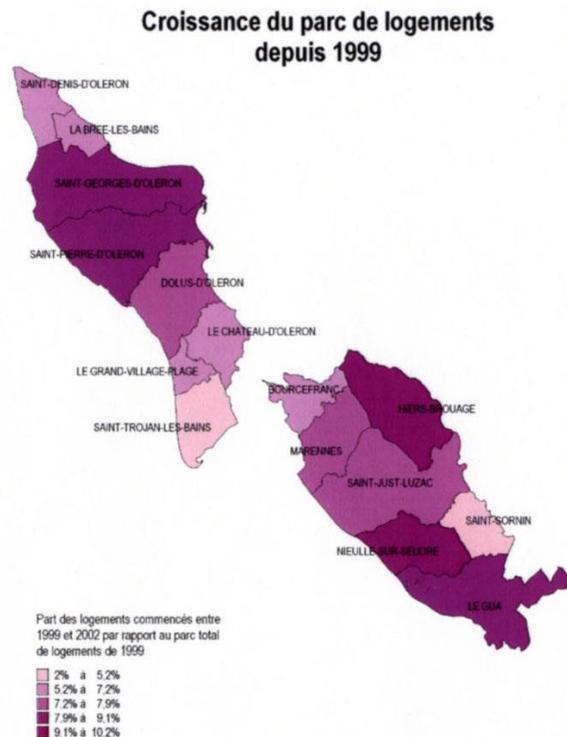
I-3.1 - LE PARC DE LOGEMENTS

I.3.1.1 - L'évolution du parc de logements

➤ A l'échelle du Pays Marennes-Oléron

(Source : SCOT approuvé décembre 2005)

L'évolution démographique et l'évolution du parc de logements sont généralement deux paramètres étroitement corrélés. Cependant, sur le territoire du Pays, les résidences secondaires viennent infirmer cette remarque puisqu'elles représentent environ la moitié du parc et participent toujours à la croissance du parc de logements.

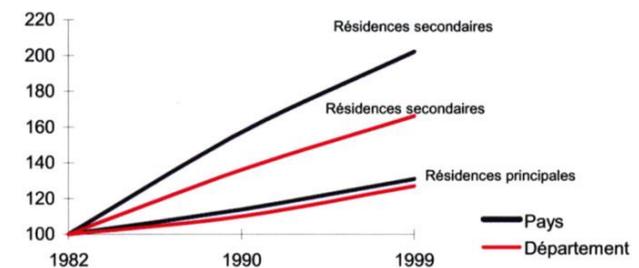


Source : SCOT, 2005

De 1990 à 1999, les résidences principales ont augmenté de 14 % alors que les résidences secondaires ont augmenté de plus de 25 %.

	Résidences Principales 1999		Résidences Secondaires 1999		Logements Vacants 1999		Parc total
Bourcefrance-le-Chapus	1 313	78.2%	241	14.4%	124	7.4%	1 678
Le Gua	651	78.8%	124	15%	51	6.2%	826
Hiers Brouage	212	77.1%	44	16%	19	6.9%	275
Marennes Oléron	2 003	82.6%	283	11.7%	140	5.8%	2 426
Nieulle-sur-Seudre	252	79.2%	54	17%	12	3.8%	318
Saint-Just-Luzac	577	78.7%	96	13.1%	60	8.2%	733
Saint-Sornin	134	65.4%	53	25.9%	18	8.8%	205
CdC Bassin Marennes	5 142	79.6%	895	13.9%	424	6.6%	6 461
Château-d'Oléron	1 585	63.1%	674	26.8%	252	10%	2 511
La-Brée-les-Bains	370	22.7%	1 247	76.6%	11	0.7%	1 628
Dolus-d'Oléron	1 220	35.4%	2 134	61.9%	96	2.8%	3 450
Saint-Denis-d'Oléron	585	24.1%	1 674	69.1%	164	6.8%	2 423
Saint-Trojan-les-Bains	677	37.7%	1 064	59.2%	56	3.1%	1 797
Saint-Georges-d'Oléron	1 588	29%	3 568	65.1%	323	5.9%	5 479
Le-Grand-Village-Plage	414	41.8%	557	56.3%	19	1.9%	990
Saint-Pierre-d'Oléron	2 521	45.2%	2 773	49.8%	279	5%	5 573
CdC Ile d'Oléron	8 960	37.6%	13 691	57.4%	1 200	5%	23 851
Pays	14 102	46.5%	14 586	48.1%	1 624	5.4%	30 312

Evolution des résidences principales et secondaires (Base 100 : 1982)



Source : SCOT, 2005

Ainsi, de 1990 à 1999, l'évolution démographique a été de 6,9 % et l'évolution du parc de résidences principales de 14 %.

Cet écart s'explique par le phénomène de desserrement des ménages. En effet, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes ainsi que la multiplication des familles monoparentales conduit à la baisse de la taille des ménages.

Un tel écart n'est pas conjoncturel, il est durable et par conséquent les choix stratégiques du SCoT en matière de démographie intègrent ce paramètre.

Une hausse de la population de 14 % d'ici 2020 serait accompagnée d'une augmentation de près de 30 % du parc de résidences principales.

Ainsi, en passant d'une population de 32 500 à 37 000 habitants en 2020, le Pays verrait simultanément son parc de résidences principales passer de 14 100 à 18 600, soit une hausse de 4 500 logements.

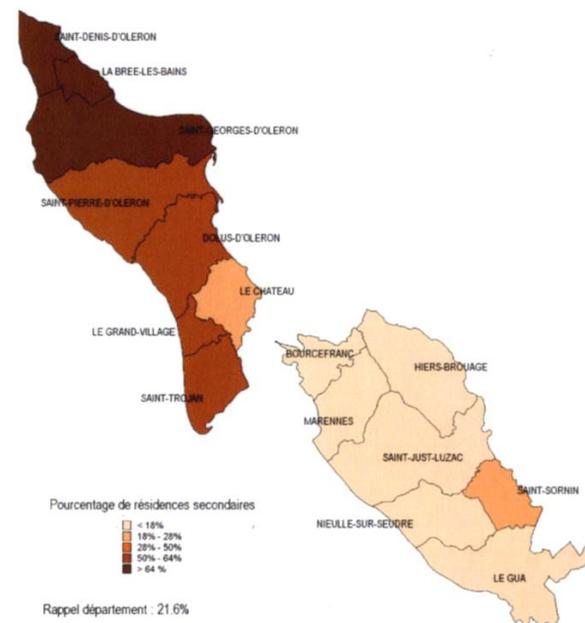
Un poids important des résidences secondaires

On recense plus de 30.000 logements sur le Pays Marennes Oléron, répartis de la façon suivante :

- **21,3 % sur la Communauté de Communes du Bassin de Marennes,**
- **78,7 % sur la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron.**

Cependant, cette répartition cache des disparités selon le type de logement : résidence principale, résidence secondaire ou logement vacant : En effet, **93,9 % des résidences secondaires sont localisées sur l'île d'Oléron et la Communauté de Communes du Bassin de Marennes en possède seulement 895**, ce qui est inférieur au nombre de résidences secondaires sur la commune de Saint-Trojan (1 064).

Les résidences secondaires en 1999



Source : SCoT, 2005

Sur la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, seule la commune de Saint Sornin dépasse 25 % de résidences secondaires (26 %).

Le pourcentage de logements vacants est quasi-identique sur la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et sur la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron, pour une moyenne de 5,3 % sur le Pays.

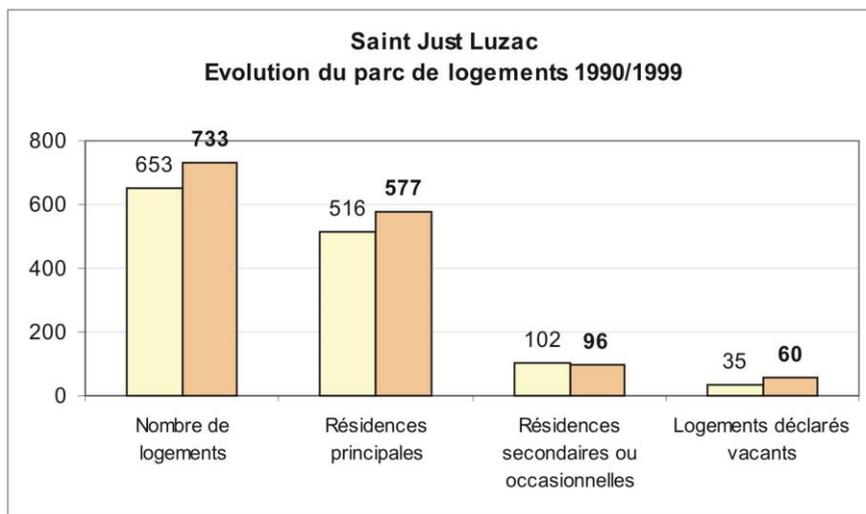
Concernant la situation des ménages, près de 70 % sont propriétaires de leur logement et près de 90 % des ménages habitent une maison individuelle ; ces chiffres mettent en évidence le caractère rural ou semi-rural de la structure du parc de logements du Pays. Le SCoT doit prendre en compte l'ensemble des implications foncières, de consommation d'espace et de cadre de vie qu'aurait la pérennisation de la structure du parc dans l'hypothèse d'une poursuite de la croissance démographique mais également dans l'hypothèse d'une croissance aussi soutenue des résidences secondaires.

➤ **A l'échelle de la commune de Saint Just Luzac**
(Sources statistiques INSEE 1999, commune)

En 1999 la commune comprend 733 logements :

- 577 résidences principales
- 96 résidences secondaires ou occasionnelles
- 60 logements sont déclarés vacants.

	1990	1999	% 1999
Nombre de logements	516	733	100 %
Résidences principales	516	577	78,7 %
Résidences secondaires ou occasionnelles	102	96	13,1 %
Logements déclarés vacants	35	60	8,2 %



En 1999 la quasi-totalité des résidences principales est constituée de **maisons individuelles (92,4 %)**.

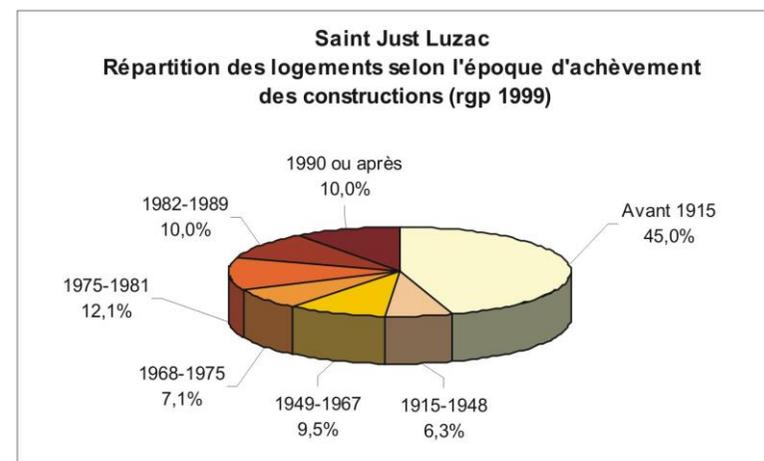
La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 79 % des ménages.

I-3.1.2 - L'âge des immeubles

Le parc de logements est relativement équilibré en 1999 : la moitié des logements a été construite avant la guerre, l'autre moitié après 1949.

La proportion de logements construits depuis 1949 est de 49 % environ. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 71,1 % dans l'arrondissement et de 64,2 % dans le département.

Epoque d'achèvement de la construction	Ensemble des logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Avant 1915	330	214	70	46
1915-1948	46	38	5	3
1949-1967	70	64	3	3
1968-1975	52	46	4	2
1975-1981	89	84	5	0
1982-1989	73	66	3	4
1990 ou après	73	65	6	2



On observe au cours de la décennie 1990 environ 7 logements supplémentaire par an.

Parmi les 73 logements réalisés entre 1990 et 1999, 65 sont des résidences principales et 6 des résidences secondaires (un peu plus de 10 %).

I-3.1.4 - La taille des logements

Résidences principales selon le nombre de pièces			
Nombre de pièces	1999	%	Evolution 1990-1999
Ensemble	577	100,0 %	11,8 %
1	7	1,2 %	16,7 %
2	31	5,4 %	0,0 %
3	114	19,8 %	40,7 %
4 et plus	425	73,7 %	6,8 %

Source : INSEE, 1999

Les grands logements restent majoritaires sur la commune : près des $\frac{3}{4}$ sont composés de 4 pièces ou plus.

Toutefois ce sont les logements de 1 pièce (personnes seules) ou de 3 pièces (jeunes ménages couples de retraités,...) qui augmentent le plus récemment : + 40 % de logement de 3 pièces entre 1990 et 1999.

I-3.1.4 - Niveau de confort

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche.

Mais certaines manquent encore de confort : ainsi, 240 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

Résidences principales selon le confort			
Confort des logements	1999	%	Evolution 1990-1999
Ensemble des résidences principales	577	100,0 %	11,8 %
Ni baignoire, ni douche	14	2,4 %	-63,2 %
Avec chauffage central*	337	58,4 %	-1,2 %
Sans chauffage central	240	41,6 %	37,1 %
Garage-box-parking**	430	74,5 %	///
Deux salles d'eau**	46	8,0 %	///

Source : INSEE, 1999

I-3.2 - LES TYPES DE LOGEMENTS - LE PARC LOCATIF - LE LOGEMENT AIDE

➤ *A l'échelle du Pays Marennais-Oléron*

(Source : SCOT approuvé décembre 2005)

Outre la problématique foncière et paysagère, une politique de l'habitat fondant la croissance du parc de logements sur la base de sa structure actuelle serait lourde de conséquences pour l'équilibre sociologique et économique du territoire du Pays.

En effet, le parc actuel tend à exclure de l'itinéraire résidentiel certaines catégories de population, notamment les jeunes ménages actifs ainsi que les jeunes.

La faible part de logements locatifs conventionnés ainsi que l'augmentation continue des prix du foncier et de l'immobilier étant les deux principaux facteurs à l'origine de cette exclusion.

De ce fait, les ménages sont condamnés à s'éloigner de plus en plus de l'île pour satisfaire leur désir d'acquisition, augmentant ainsi les déplacements domicile-travail et participant à la saturation du réseau routier.

La création d'une offre de logements locatifs conventionnés : un levier indispensable de la politique de l'habitat sur le Pays

Le marché privé ne parvient pas à répondre à l'importante demande en logements locatifs.

De plus, l'offre faible de logements locatifs conventionnés - ils représentent moins de 4 % du parc de résidences principales - ne compense pas la carence du parc privé.

Les caractéristiques des demandeurs sont les suivantes :

- un public jeune (la moitié à moins de 35 ans),
- un nombre important de personne seule,
- un fort taux de famille monoparentale,
- des catégories socioprofessionnelles défavorisées.

Une part importante de la demande se tourne vers des petits logements alors que l'offre est quasi exclusivement composée de grands logements (maisons individuelles).

Les logements locatifs publics de par leur faible nombre ne remplissent pas leur rôle de régulation des disparités. Le Scot fixe par conséquent les objectifs en matière de logements locatifs conventionnés en fonction des territoires.

Nombre de logements sociaux en 2003



Source : Enquête Parc Locatif Social - DRE 2003

➤ **A l'échelle de la commune de Saint Just Luzac**

Il existe sur la commune 6 logements locatifs à loyer modéré : ces logements sont implantés dans le centre bourg de Saint Just : 5 dans un immeuble ancien (1 rue de la République) et 1 logement place Dulin (ancien logement de la Poste).

Ces logements ont été réalisés en 1994 et 1995, ils ont bénéficié de subventions du fond de développement pour l'habitat collectif (Conseil général 17).

I-3.3 - LE MARCHÉ - LE RYTHME DE CONSTRUCTION

➤ **A l'échelle du Pays Marennes-Oléron**

(Source : SCOT approuvé décembre 2005)

Ce sont les résidences secondaires qui participent à la forte augmentation du parc de logements sur le Pays. Leur nombre est passé de 11 500 en 1990 à 14 600 en 1999. Elles sont donc responsables d'une part importante de la consommation foncière liée à l'habitat.

Certaines communes sont particulièrement confrontées à ce phénomène des résidences secondaires, notamment les communes du nord de l'île d'Oléron.

Cette part importante des résidences secondaires dans le parc de logements a des répercussions importantes sur le marché immobilier. Elles participent à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier puisque généralement les acquéreurs de résidences secondaires ont des budgets supérieurs aux acquéreurs des résidences principales.

La poursuite de la construction des résidences secondaires à l'horizon 2020 équivaldrait à une production d'environ 7 200 unités. Cette prévision ne paraît pas être souhaitable sur certains points :

- déséquilibre croissant dans la structure démographique,
- consommation foncière importante.

Le marché des résidences secondaires touche principalement une catégorie de population : les personnes de 40-50 ans en activité.

Ces personnes acquièrent donc des résidences secondaires sur le territoire et plus particulièrement sur l'Ile et sont alors comptabiliser parmi la population saisonnière. Puis, quelques années plus tard, à l'âge de la retraite, une part importante de cette population saisonnière devient permanente. Ce sont donc des personnes à la retraite qui viennent s'installer définitivement sur le territoire en transformant leur résidence secondaire en résidences principales et participent ainsi au vieillissement de la population.

Un parc de 30.312 logements en hausse de 21 % entre 1990 et 1999

En passant de 25 160 logements en 1990 à 30 312 en 1999, soit une hausse de 21 %, le parc de logements a connu une forte évolution.

Cette hausse est respectivement de 10 % pour la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et de 24 % pour la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron.

➤ **A l'échelle de la commune de Saint Just Luzac**

	Total logements commencés	Résidences principales	Résidences secondaires	Individuel	Collectif
1993	3	2	1	3	0
1994	6	6	0	6	0
1995	5	4	1	5	0
1996	8	6	2	8	0
1997	8	2	0	3	5
1998	12	11	1	12	0
1999	12	10	2	12	0
2000	13	12	1	13	0
2001	14	13	1	14	0
2002	9	9	0	9	0
2003	9	9	0	9	0

Les permis de construire relatifs aux maisons individuelles depuis 2000 :

Années	Nombres de PC délivrés
2000	14
2001	7
2002	10
2003	15
2004	9
2005	38 (*)

(*) : et 8 demandes de permis de construire enregistrées en 2005, non encore délivrées.

**DEMOGRAPHIE ET HABITAT
LES ENJEUX DU PAYS ET DE LA COMMUNE**

Le territoire de renforcement résidentiel

Communes situées au sud du Bassin de Marennes, c'est un territoire avec une croissance démographique relativement forte accueillant principalement des résidences principales.

Ce territoire joue le rôle de réservoir d'urbanisation. Cependant au regard des fortes contraintes paysagères et environnementales qui s'exercent sur ce territoire, cette urbanisation devra être mesurée, maîtrisée et intégrée aux milieux urbains existants et non pas déconnectée de son environnement.

Son éloignement tout relatif des principaux sites d'attraits du pays fait de ce territoire un espace touristique d'arrière plan mais dont les potentialités existent.

I-4 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LA POPULATION ACTIVE

I.4.1 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

I.4.1.1 - L'agriculture

- ***A l'échelle Du Pays Marennes-Oléron : une agriculture en perte de vitesse*** (Source : SCOT, 2006)

Le nombre d'exploitations, d'emplois et dans une moindre mesure la superficie agricole utilisée ne cesse de diminuer depuis 1979. Le pays subit, comme le reste du territoire français, le phénomène de concentration des exploitations agricoles : diminution du nombre d'exploitants mais augmentation de la taille moyenne des exploitations.

En 2000, l'agriculture n'employait plus que 12.5 % de la population active contre près 27 % en 1988.

Sur le bassin de Marennes, l'élevage et la céréaliculture sont les modes agricoles les plus présents.

Les causes de la diminution du poids de l'agriculture sont diverses :

- Des facteurs externes
 - la mise en place de la PAC et la question des terres primables ou non primables
 - la diminution des quotas laitiers
 - la prime à l'arrachage des vignes
- Des facteurs internes participent également à la dévalorisation de l'activité agricole :
 - La question de la rentabilité économique de l'activité,
 - Le logement des jeunes agriculteurs, une des contraintes à leur installation,
 - Le mitage urbain,
 - L'espoir d'une plus-value foncière qui encourage les propriétaires à laisser en friche leurs terres plutôt que de les louer à des agriculteurs.

- ***A l'échelle de Saint-Just-Luzac***

A) Histoire et évolution de l'agriculture sur la commune

(d'après article du Journal communautaire n°13, avril 2004)

Les activités agricoles ont toujours été variées. Autour de chaque ferme, chaque village, on plantait la vigne, on semait les céréales.

Des 13 moulins à vent dénombrés en 1800, seuls 6 existent encore, dont 2 sont en ruine.

Le moulin à marée des Loges, restauré par son propriétaire, a été racheté par le Conservatoire du Littoral, et confié par ce dernier à la CDC du Bassin de Marennes. Il a été aménagé en espace muséographique moteur pour préserver et valoriser les marais de Seudre, et pour faire connaître la variété des techniques et des activités humaines qui s'y développaient (meunerie, élevage d'anguilles, pêcheries, saunerie...).

Si la vigne a disparu à Saint-Just-Luzac, on trouve un véritable panorama de la production agricole régionale : le sel, les huîtres et les palourdes, les céréales, l'élevage de bovins pour la viande et le lait, les fleurs, le maraîchage, et même l'affinage de fromages de chèvres.

L'élevage s'est beaucoup développé dans tout le marais de Brouage, assaini au XIXe siècle : en témoignent les nombreux puits et timbres qui ponctuent les « querreux » et les rues.

B) Une diminution du nombre d'exploitations agricoles

Le nombre d'exploitation évolue au rythme d'une cessation en moyenne par an depuis 1988

En 1988, il y avait 46 exploitations agricoles. En 2000, pratiquement la moitié d'entre elles avait disparu (-46 %). Cette chute est plus prononcée sur le canton (- 40 %) et le département (- 37 %).

Le nombre des exploitations agricoles observées sur Saint-Just-Luzac entre 1988 et 2000 semble s'être pratiquement stabilisé avec l'identification de douze sièges d'exploitation. Seule une exploitation sur treize en 2000 a disparu en 2006 (données communales 2006) soit une baisse indicative de 8 %.

	1988			2000		
	Saint-Just-Luzac	Canton	Dpt 17	Saint-Just-Luzac	Canton	Dpt 17
Exploitations professionnelles	27	107	9769	13	63	6271
Autres exploitations	19	110	5997	12	68	3728
Toutes exploitations	46	217	15766	25	131	9999
Exploitations de 50 ha et plus	13	52	3040	10	43	3387

RGA 1988-2000 - Exploitation



Repérage des sièges d'exploitation agricole

En 2000, le RGA a enregistré 13 exploitations professionnelles¹ sur la commune soit près de la moitié des exploitations en place (52 %). Au niveau de la Charente Maritime, ces exploitations composaient 62,71 % du total. Le nombre d'exploitations professionnelles a moins diminué sur la commune (-52 %) que sur le canton (-41 %) et le département (- 35,81 %) entre 1988 et 2000.

C) Une augmentation de la taille des structures agricoles toutes confondues entre 1988 et 2000

La taille des exploitations a augmenté sur Saint-Just-Luzac entre 1988 et 2000, suivant la tendance générale sur le canton et le département.

	SAU (ha) 1988			SAU (ha) 2000		
	Saint-Just-Luzac	Canton	Dpt 17	Saint-Just-Luzac	Canton	Dpt 17
Exploitations professionnelles	50	52	42	102	93	65
Autres exploitations	5	5	6	6	7	10
Toutes exploitations	31	28	28	56	48	44
Exploitations de 50 ha et plus	78	79	79	129	125	100

RGA 1988-2000 - SAU moyenne

Entre 1988 et 2000, la superficie agricole utilisée moyenne² des exploitations professionnelles de Saint-Just-Luzac a progressé de 52 ha soit + 4,3 ha / an. Le gain de terres agricoles est de 23 ha en douze ans sur le département (+ 1,9 ha / an) et de 41 ha sur le canton (+ 3,4 %).

En 2000, la SAU moyenne observée sur la commune (102 ha) est nettement supérieure à celle du département (65 ha) et du canton (93 ha).

¹ exploitation professionnelle : exploitation dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

² les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent pas être comparées à la superficie totale de cette commune.

Entre 1988 et 2000, la SAU moyenne de toutes les exploitations confondues a augmenté de 53 ha sur la commune, de 20 ha sur le canton et de 16 ha sur le département.

La SAU moyenne des petites exploitations a peu progressé : + 1 ha sur la commune, +2 sur le canton et + 4ha sur le département.

D) Une forte représentation des grandes structures

Entre 1988 et 2000, sur Saint-Just-Luzac, près d'un quart (23 %) des exploitations de 50 ha et plus ont disparu. Cependant, en proportion, elles sont plus importantes en 2000 (40 %) qu'en 1988 (28 %). Pour l'année 2000, le pourcentage reste supérieur à celui observé sur le département (34 %) et le canton de Marennes (33 %).

La SAU moyenne des exploitations de plus de 50 ha a progressé de 65 % en douze ans sur la commune, 63 % sur le canton de Marennes et de 26,58 % sur la Charente maritime.

E) La moitié des exploitations pratique le fermage

Le nombre d'exploitations pratiquant le fermage a diminué d'une manière générale que ce soit sur Saint-Just-Luzac (-42 %), sur le canton (- 43 %) et le département (- 31 %). Parallèlement, plus de la moitié des exploitations pratique le fermage sur la commune en 2000 (56 %) comme en 1988 (52 %). Ces proportions sont similaires pour le canton (52 % en 2000 et 55 % en 1988) et supérieures pour le département (62 % en 2000 et 57 % en 1988).

Bien que les exploitations soient moins nombreuses à pratiquer le fermage, les parcelles concernées sont plus importantes sur Saint-Just-Luzac (+ 26 %), sur le canton (+ 8 %) et le département (+ 19 %).

	Commune de Saint-Just-Luzac		Canton de Marennes		Département 17	
	1988	2000	1988	2000	1988	2000
Superficie agricole utilisée (SAU) en ha	1441	1390	6145	6285	447430	442893
Superficie en fermage en ha	675	536	2897	3139	206431	246092

RGA 1988-2000

En 2000, les terres en fermage occupent pratiquement autant de SAU sur la commune (49 %) que sur le canton (50 %) et le département (56 %).

En 1988, elles couvraient moins de SAU sur la commune (39 %) comme sur le canton (47 %) et le département (46 %).

Saint-Just-Luzac fait partie de la région agricole « Marais de Rochefort et Marennes ». Il s'agit d'une zone défavorisée simple.

F) Une nette diminution de la population agricole

	Saint Just-Luzac		Canton de Marennes		Département 17	
	1988	2000	1988	2000	1988	2000
Chefs et exploitants à temps complet	28	22	113	73	9807	6224
Pop. Familiale active sur les exploitants	69	39	353	201	28 962	16 499

RGA 1988-2000

Entre 1988 et 2000, **la population familiale active sur les exploitations³** a fortement chuté sur la commune (- 77 %), et de 43 % sur le canton de Marennes et la Charente Maritime.

En douze ans, environ deux chef d'exploitation et co-exploitants à temps complet sur dix ont disparu sur Saint-Just-Luzac (- 21 %). Cette baisse est plus marquée sur le canton de Marennes (- 35 %) et le département (- 37 %).

Pour l'année 2000, le recensement agricole dénombrait 31 chefs d'exploitation⁴ sur Saint-Just-Luzac dont 22 étaient à temps complet soit

³ la population familiale active comprend le chef d'exploitation et les membres de sa famille vivant ou travaillant sur l'exploitation

71 % des agriculteurs. Cette composition est différente de celle observée en 1988 : 61 % des chefs d'exploitation étaient à temps complet.

La part de chefs et co-exploitants à temps complet est supérieure à celle enregistrée pour le département en 2000 (55 %) et en 1988 (59 %). Sur le canton de Marennes, le pourcentage d'exploitants à temps complet est resté similaire : 51 % en 2000 et 52 % en 1988. Il reste proche des données départementales.

G) Une forte diminution des agriculteurs âgés

	1988			2000		
	Saint Just-Luzac	Canton	Dpt 17	Saint Just-Luzac	Canton	Dpt 174
Moins de 40 ans	11	46	3863	9	28	2540
40 à moins de 55 ans	9	53	5306	13	63	5048
55 ans et plus	26	120	7362	9	51	3642
TOTAL	46	219	16531	31	142	11230

RGA 1988-2000

Le nombre de jeunes agriculteurs a baissé de 18 % sur la commune, de 39 % sur le canton et de 34 % sur le département.

Les agriculteurs âgés ont fortement diminué sur la commune (- 65 %), et de plus de la moitié sur le canton de Marennes (- 58 %) et le département (51%). L'abaissement de l'âge de la retraite à 60 ans et les mesures de préretraite expliquent en partie cette évolution.

Les agriculteurs de 40 à moins de 55 ans ont progressé de 44 % sur la commune et dans une moindre mesure sur le canton (+ 19 %) et le département (+ 5 %).

La proportion de jeunes agriculteurs a légèrement augmenté en douze ans sur la commune (29% en 2000 contre 24 % en 1988) alors qu'elle est restée stable sur le canton (20 % en 2000 ; 21 % en 1988) et le département (23 % en 1988 et 2000). La part des jeunes agriculteurs

dans la population agricole de la commune est plus importante qu'au niveau départemental et cantonal.

Les agriculteurs âgés constituaient plus de la moitié des exploitants en 1988 sur la commune (57 %), le canton (55 %) et 45 % sur le département. En 2000, la part des agriculteurs de 55 ans et plus a fortement diminué dans la composition totale des exploitants : 29 % sur Saint-Just-Luzac, 36 % sur le canton et 32% sur le département.

Cette analyse montre une modification importante de la composition des chefs d'exploitation, notamment en ce qui concerne la tranche d'âge des plus de 55 ans qui a diminué plus fortement sur la commune que sur le canton et le département. Les agriculteurs de 40 à moins de 55 ans deviennent la tranche d'âge la plus représentée en 2000 sur la commune (42 %), le canton (44 %) et le département (45 %).

H) Un élevage bovin extensif important

Les principales productions animales présentes sur la commune entre 1988 et 2000 sont les bovins et dans une moindre mesure les volailles, les ovins et les lapins.

Aujourd'hui, 1 500 hectares de terres et de marais sont exploités pour l'élevage, tant par les fermes de St Just Luzac que par des agriculteurs d'autres communes. L'ensemble du cheptel est d'environ 1 200 bovins, tous âges confondus. C'est le plus important du canton.

Il s'agit aujourd'hui d'un élevage extensif puisque le nombre de bêtes adultes à l'hectare est inférieur à un, profitant ainsi d'une zone d'élevage exceptionnelle pour produire des animaux de qualité (d'après article du Journal communautaire n°13, avril 2004)

Entre 1988 et 2000, le cheptel bovin a progressé de 14 % sur Saint-Just-Luzac alors qu'il a régressé sur le canton (- 5 %) et le département (- 25 %). Par contre, le nombre de vaches laitières a fortement diminué durant cette période tant sur la commune (- 55 %), le canton (- 28 %) que sur le département (- 37 %). La tendance est inversée pour le cheptel de vaches

⁴ Il importe de préciser qu'ont été retenues comme chefs d'exploitation les personnes assurant la conduite d'unités ayant au moins un ha de SAU ou l'équivalent en productions spécialisées.

nourrices. Celui-ci a progressé de 27 % sur la commune et le canton, de 6 % sur la Charente Maritime.

Les vaches nourrices constituent la majorité du cheptel bovin sur la commune (31 %) comme sur le canton (32 %). Sur la Charente-Maritime, malgré la chute des effectifs, les vaches laitières composent la majorité du cheptel bovin : 26 %.

Les élevages bovins ont diminué de moitié en douze ans sur la commune et le canton (- 50 %) et de 50 % sur le département.

Environ sept élevages de volailles sur dix ont disparu en douze ans sur Saint-Just-Luzac (- 73 %) comme sur le canton (- 67 %). Cette baisse est légèrement moins prononcée sur le département (- 59 %). Le cheptel communal a fortement diminué (- 90 %) alors qu'il est en légère hausse sur le canton (+ 4 %). L'effectif de volailles sur la Charente maritime est resté relativement stable. Les poules pondeuses d'œufs de consommation sont en régression sur Saint-Just-Luzac (- 88 %) comme sur le canton (- 66 %) alors qu'elles progressent légèrement sur le département (+4%).

En 1988, six élevages ovins existaient sur la commune avec un effectif de 35 brebis mères. En 2000, cette activité a périclité. Le cheptel de brebis mères a chuté de moitié sur le canton et le département (- 48 %).

Sur les 8 exploitations élevant des lapines mères en 1988, il n'en reste une. Il n'existait plus en 2000 de production de lapines mères. Le cheptel de lapines mères a également périclité sur le canton. Il a baissé de moitié sur le département (- 54 %).

I) Des règles d'implantation des bâtiments d'élevage à respecter pour une meilleure prise en compte de l'agriculture

Le Règlement Sanitaire Départemental s'applique : pour les règles d'implantation à la création, à la nouvelle installation, à l'agrandissement d'un bâtiment et de ses annexes pour l'élevage. Sur la commune sont

concernés les étables (vaches et génisses), les installations pour la volaille (poulets, canards...).

La conception et le fonctionnement des établissements d'élevage ne doivent être ni à l'origine d'une contamination des eaux souterraines ou de surface, ni constituer une nuisance excessive ou permanente pour le voisinage (odeur, bruit...).

Aussi, sauf réglementation particulière, l'implantation des élevages doit respecter les distances minimales suivantes :

MARGES DE REcul PAR RAPPORT						
	Aux voisins, lieux publics, Zones de loisirs	Aux points d'eau (ces distances peuvent être réduites de 60 % après avis de la DDASS)			A l'emprise des routes	
		Puits, cours d'eau, plans d'eau	Baignades, aquacultures	Captages publics d'eau potable		
Nouveaux projets Création, réutilisation ou agrandissement de bâtiments (sauf cas ci-dessous)	Volailles lapins de 50 à 500.....	25 m	50 m	200 m	500 m	
	Porcs sur lisier...	100 m	50 m	200 m	500 m	
	Autres (vaches, génisses, volailles, lapins de plus de 500) etc.	50 m	50 m	200 m	500 m	
Stockage des déjections	Fumières aménagées.....	50 m	50 m	200 m	500 m	Interdit à proximité immédiate
	Fumières non aménagées.....	50 à 100 m	50 à 100 m	200 à 400 m	500 à 1000 m	
	Fosses à lisiers de porcs.....	100 m	50 m	200 m	500 m	
	Autres fosses à purin et lisier.....	50 m	50 m	200 m	500 m	
Silos	Aménagés.....	25 m	50 m	200 m	500 m	5 m
	Non aménagés type silo taupinière	25 à 50 m	50 à 100 m	200 à 400 m	500 à 1000 m	5 à 10 m
Mares et abreuvoirs		50 m	50 m	200 m	500 m	

Les installations agricoles dites classées pour la protection de l'environnement sont soumises à une autre réglementation.

	Vaches laitières ou mixtes	Vaches nourrices	Volailles (animaux équivalents)
RSD	0-moins de 50	0-moins de 100	0-moins de 5000
IC (déclaration)	50-100	plus de 100	5000 à 30000
IC (autorisation)	plus de 100		Plus de 30000

Pour l'année 2006, aucun bâtiment d'élevage n'a été recensé comme étant des installations agricoles classées. Les élevages présents sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Les règles d'implantations des bâtiments sont différentes selon la nature de l'élevage, les effectifs, l'environnement proche de l'élevage, le type de réglementation (bâtiment soumis au RSD ou installation classée).

	Porcs		Veaux		Vaches laitières ou mixtes		Vaches nourrices		Volailles	
	RSD	IC	RSD	IC	RSD	IC	RSD	IC	RSD	IC
Puits, forage, aqueducs en écoulement libre rivages, berges des cours d'eau	50 m	35 m	50 m	35 m	50 m	35 m	50 m	35 m	50 m	/
Voisinage (habitations, zones constructibles)	100 m	100 m	50 m	100 m	50 m	100 m	50 m	100 m	25 m	50 m

J) Une diminution de la Surface Agricole Utilisée (SAU)

Saint-Just-Luzac fait partie des grandes communes du département par sa superficie. Sur ses 4774 hectares, 2533 ha sont destinés à l'agriculture (SAU moyenne communale) en 2000 soit 53 %.

On constate sur Saint-Just-Luzac entre 1988 et 2000 une diminution des superficies agricoles suivantes :

- **superficie agricole utilisée des exploitations** (- 4 %). Cette baisse est également minime le département (- 1 %). Elle a progressé de 2 % sur le canton.
- **des terres labourables** (-12%) alors qu'elles augmentent sur le département (+7%).

- **en orge et escourgeon** (- 9 %). Au contraire, elles augmentent sur la Charente maritime (+ 5,19 %)
- **en maïs grain et maïs semence** (- 45 %). Elles progressent sur le département (+ 19 %)
- **en céréales** (- 21 %) a l'inverse de la tendance départementale (+ 8 %).
- **en tournesol** sur la commune (- 3 %) et le département (- 5%),
- **en vignes** (- 62 %). La baisse est moins forte sur la Charente maritime (- 7 %).

Parallèlement, on constate sur la commune une augmentation des superficies :

- **superficie fourragère principale** (+ 3 %). La **SFP⁵** diminue fortement sur le département (- 32,68 %).
- **superficie Toujours en Herbe** (+ 8 %). La **STH⁶** diminue sur le département (- 31,1 %)
- **en blé tendre** (+ 24 %) et le département (+ 4 %)

Les surfaces agricoles en herbes sont souvent dans les zones de marais : élevage extensif de bovins.

De grands efforts ont été réalisés pour que les 600 hectares de cultures fourragères et céréalières soient exploités selon les principes d'une agriculture raisonnée (d'après article du Journal communautaire n°13, avril 2004).

⁵ SFP : Surface fourragère principale. Il s'agit de la somme des fourrages et des superficies toujours en herbe

⁶ STH : Surface Toujours en Herbe

I.4.1.2 - L'ostréiculture - les cultures marines

➤ **A l'échelle Du Pays Marennes-Oléron**

(Source : SCOT, 2006)

L'activité ostréicole est pratiquée depuis longtemps sur le littoral (fin du XIXe siècle) mais n'a pris un véritable essor que depuis les années 1970.

Le bassin de Marennes Oléron est au cœur de la production française d'huîtres et commercialise 45 000 à 55 000 tonnes d'huîtres par an. L'activité ostréicole s'est progressivement substituée à l'exploitation du sel en occupant des bassins réaménagés en claires d'affinage. Les étapes nécessaires à l'élevage des huîtres se déroulent en différents lieux depuis le captage du naissain sur les collecteurs disposés sur la slikke puis leur élevage en sacs posés sur des trépieds plantés dans la vase, jusqu'à leur affinage dans les claires du marais.

Le Pays Marennes Oléron est reconnu au niveau international pour la production d'huîtres.

L'ensemble du Bassin de Marennes (périmètre plus large que le périmètre du SCoT puisqu'il inclut la rive gauche de la Seudre) représente 50 % de la production d'huîtres en France. L'ostréiculture connaît le même phénomène de concentration que l'agriculture : diminution du nombre de concessionnaires mais augmentation de la taille des concessions.

L'activité ostréicole est un des pôles d'emplois majeurs sur le pays puisqu'elle emploie 1300 salariés permanents mais également 3400 salariés saisonniers.

D'autres activités liées à la mer sont présentes mais leur poids est nettement moindre :

- la mytiliculture : le Bassin de Marennes produit chaque année environ 3000 T de moules,
- la vénériculture : la production de palourdes s'exerce encore sur une dizaine d'exploitations.

Les mutations - évolutions de l'activité :

(Source : SCOT, 2006)

Les activités ostréicoles sont en pleine mutation suite aux évolutions réglementaires et économiques.

Les cabanes ostréicoles traditionnelles qui sont généralement situées en bordure des chenaux sur le Domaine Public Maritime (DPM) ne répondent plus aux besoins actuels et sont progressivement abandonnées au profit de nouvelles superstructures édifiées sur domaine privé, en retrait des chenaux.

➤ **A l'échelle de Saint Just-Luzac**

(d'après article du Journal communautaire n°13, avril 2004)

Prise après prise de marais, les villages sont nés : l'importance de l'activité saunière au Moyen Âge est à l'origine de l'extrême dispersion des bourgs, hameaux et domaines de la commune, car chacun avait son lieu d'accès et de chargement (port Marceau, port de Chiffeu...).

Un seul marais salant est encore en exploitation, à Luzac.

L'affinage en claires a remplacé la production de sel dans les marais de la Seudre, au XIXe siècle Le tiers des huîtres produites dans le canton de Marennes sont affinées dans les 297 hectares de claires alimentées par les chenaux de Recoulaine et de Luzac.

Les 29 cabanes d'élevage et d'expédition ostréicoles, de tailles très diverses, sont groupées le long du chenal de Luzac (site de La Pauline), à Artouan et sur le site pittoresque de la Fosse Bertine.

La SATMAR (Société Atlantique de Mariculture) est une nurserie d'huîtres et de palourdes nées en écloséries à Barfleur, siège de la SA, et aux Îles Chausey. Elle compte 7 sites de production en France, dont le marais du Caillaud, sur le chenal de Luzac, seul de Charente Maritime, avec 7 salariés.

L'activité comprend la culture du phytoplancton nourricier, l'élevage du naissain de palourdes et d'huîtres de la taille de 200 microns à 10 mm dans les bassins des deux nurseries d'abord, puis en poches dans les claires de

marais. La production est de 100 millions d'unités, vendues en France, Espagne et Italie, essentiellement en avril, mai et juin.

Entreprises situées à La Fosse Bertine et à Artouan :

- Gaec Hercourt et Fils
- Gaec Viollet
- SARL Fromentin
- Mr. Fromentin Christian
- Mr. Sicaud Jean-Marie
- Mr. Texier Jacky
- Mr. Bossis Mickaël
- Mr. Daunas Sébastien
- Mr. Boucherie Yves
- Mr. Duzon Joël
- Mr. Duzon Patrick
- Mr. Tessier Fabrice (Ets. Travers)

Artouan - Fosse Bertine



Artouan

Fosse Bertine

Artouan



Fosse Bertine



Luzac



SATMAR



Entreprises situées à La Pauline :

Mr. Hervé David - Le Cabanon de l'Huître

Mr. Garnier Dominique

Ets. Suire Père et Fils

SATMAR

Mr. Bouyer Bruno

La Pauline



Chiffeu Mauzac



Le Lindron



I.4.1.3 - Saint Just Luzac, ancienne « capitale du géranium »

(d'après article du Journal communautaire n°13, avril 2004)

L'entreprise horticole Boyard SA, créée en 1945 par Robert Boyard, est reprise par ses trois fils en 1974. Elle se spécialise alors dans la production de géraniums puis s'étend sur quatre sites : Saint-Just, Rochefort, Chérac et en Tunisie.

La production de la SA Boyard s'est depuis beaucoup diversifiée avec, outre le géranium, 150 variétés de plantes fleuries : fuschia, verveine, impatiens, surfinia, dahlia, bégonias, entre autres...

Le site de Saint-Just comporte 1 hectare de serres, dans lesquelles 7 personnes effectuent 4 à 5 millions de « cuttings » (boutures non racinées). Les cuttings sont enracinées sur le site de Rochefort, avant de revenir sur Saint-Just pour y être repiqués : 50 000 jardinières et suspensions fleuries sont ainsi produites pour les jardinerie et les grandes surfaces.

L'activité va cesser, les serres seront démolies fin 2006/début 2007.

La commune envisage une extension résidentielle dans ce quartier ouest du bourg de Saint Just.

Saint-Just n'est donc plus la « capitale du géranium », mais la Foire aux Géraniums attire toujours autant de visiteurs.

Elle aussi s'est diversifiée, elle est devenue une vitrine des associations, des commerçants, artisans, et producteurs régionaux ainsi que le rendez-vous attendu des « brocanteurs du dimanche ».

I.4.1.4 - Les commerces et activités artisanales

➤ *A l'échelle du Pays Marennnes-Oléron*

Sur le Pays chaque année, ce sont près de 17.000 m² de SHON de locaux d'activité qui sont construits, la consommation foncière associée est approximativement de 7 ha par an.

Cette construction est inégalement répartie :

- l'île d'Oléron concentre 63 % de la construction
- le Bassin de Marennnes : 37 %

Le secteur tertiaire représente près de la moitié de la construction des locaux d'activité.

12 communes sur 15 possèdent une (ou plusieurs) zones d'activité. La plupart de ces zones ont des superficies faibles, la moyenne étant d'environ 4 ha, et leur vocation est souvent mixte (commerciale et artisanale).

Sur le Bassin de Marennnes, seules les communes de Hiers-Brouage, Saint Sornin et Nieulle-sur-Seudre ne possèdent pas leur zone d'activité.

Près de 1 600 entreprises sont présentes dans le Pays avec la répartition suivante :

- 82 % des entreprises situées sur l'île,
- **18 % se concentrent sur le Bassin de Marennnes.**

La commune de Saint Pierre à elle seule concentre 515 entreprises soit près du tiers des entreprises du Pays.

Le Bassin de Marennnes regroupe moins de 300 entreprises.

Il existe donc réellement un déséquilibre dans la répartition spatiale des entreprises. Ce constat révèle la forte polarisation économique de l'île sur l'ensemble du Pays Marennnes Oléron (polarisation notamment due à l'importance du tourisme sur l'île générant une activité importante puisque près de 20 % des entreprises de l'île sont des hôtels ou des restaurants).

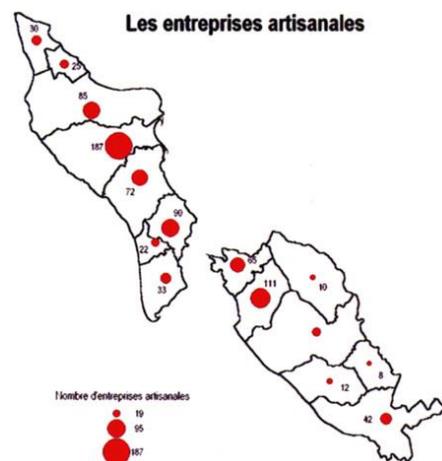
Un tissu artisanal dense est présent sur le Pays Marennnes Oléron, près de 820 entreprises ont été recensées fin 2002. Cette dynamique est à mettre en corrélation avec plusieurs facteurs :

- une activité de la construction importante qui induit de forts besoins en entreprises du bâtiment (elles représentent d'ailleurs 50 % de l'ensemble des entreprises artisanales),
- la présence de l'océan et d'une activité maritime importante : ostréiculture et pêche, induisant des besoins en entreprises de réparation maritime, transport, services, ... (30 % des entreprises du secteur artisanal).

Ce tissu d'entreprise est une manne importante au niveau de l'emploi puisqu'elles représentent :

- 850 personnes sur l'Ile d'Oléron
- près de 450 personnes sur le Bassin de Marennnes.

Ces 1 300 emplois représentent environ 13 % des actifs du pays.



Ce tissu artisanal est actuellement confronté au problème de la transmission des entreprises ; en effet un grand nombre de chefs

d'entreprises sont proches de la retraite et souhaiteraient céder leur activité.

La transmission est un facteur de fragilisation du tissu artisanal. Il est donc important qu'une politique globale soit mise en place afin d'accompagner la reprise de ces entreprises notamment par des jeunes.

➤ *A l'échelle de la CDC du Bassin de Marennnes*

Marennnes demeure le principal pôle commercial du Bassin et de la Communauté des Communes, certaines communes n'étant que très partiellement pourvues en commerces.

D'une manière générale, le tourisme influe largement sur l'équipement commercial. Une grande partie des commerces est fermée hors période estivale appauvrissant ainsi l'offre pour la population permanente et augmentant l'évasion commerciale vers les pôles urbains à proximité du pays.

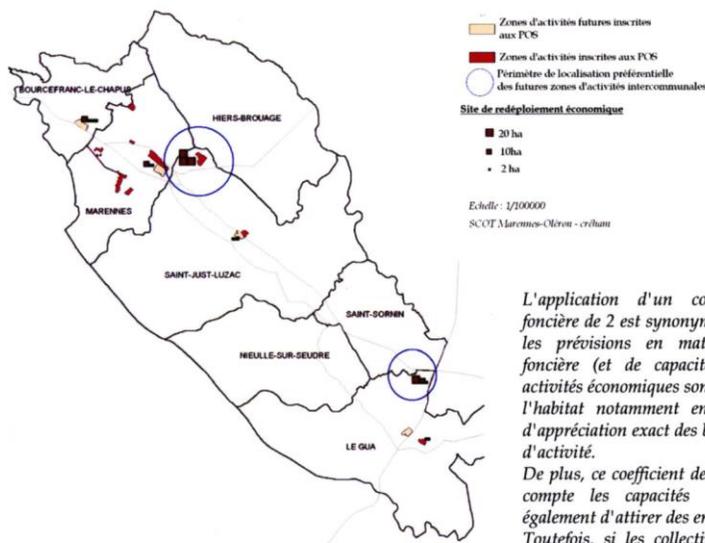
Cette fermeture des commerces une partie de l'année tend également à favoriser le développement de la grande distribution.

Les objectifs à l'échelle du Pays :

Afin de réduire notamment l'évasion commerciale mais également de limiter le poids de la grande distribution, les deux communautés de communes ont mis en place des schémas d'urbanisme commercial :

- celui de la CDC de l'Ile d'Oléron dont la validité prend fin en 2005
- celui de la communauté de communes du Bassin de Marennnes dont la validité prend fin en 2004.

Ils ont pour objectifs principaux de développer l'offre commerciale de détail au sein du pays et ainsi d'améliorer le cadre de vie des résidents permanents. Le développement de cette offre commerciale doit se faire principalement vers certains domaines : équipement de la personne, de la maison et la culture.

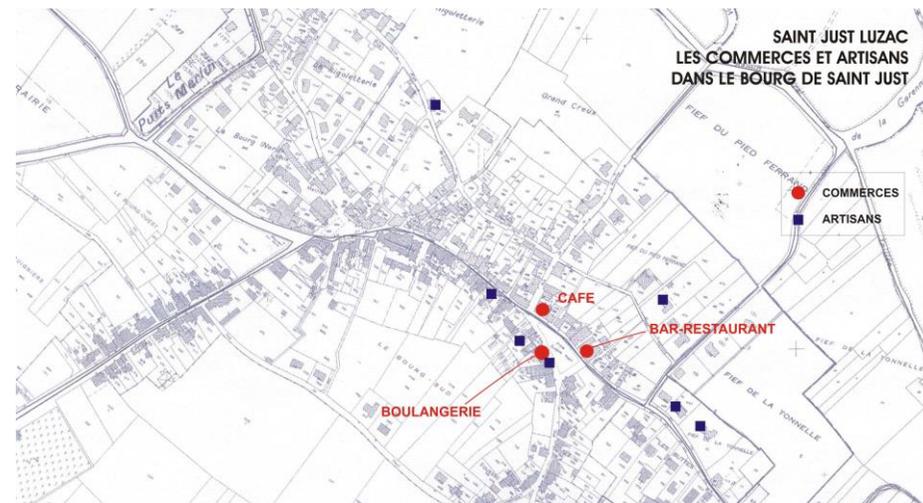


L'application d'un coefficient de rétention foncière de 2 est synonyme de prudence. En effet, les prévisions en matière de consommation foncière (et de capacité à prévoir) pour les activités économiques sont plus difficiles que pour l'habitat notamment en raison des difficultés d'appréciation exact des besoins pour chaque type d'activité.

De plus, ce coefficient de 2 permet de prendre en compte les capacités d'extension et permet également d'attirer des entreprises.

Toutefois, si les collectivités ont recours à des procédures adaptées avec des outils de maîtrise foncière ciblée (ZAC, ...) les capacités peuvent être revues légèrement à la baisse.

- Ferrailleur (46, rue Charles)
- Menuiserie bois-pvc (place Eugène Papin)
- Kinésithérapeute 6, place Eugène Papin



➤ **A l'échelle de Saint Just-Luzac**

Activités commerciales et artisanales implantées dans le bourg de Saint-Just :

- Boulangerie (place Eugène Papin)
- Menuiserie bois-pvc (place Eugène Papin)
- Coopérative Atlantique (26 rue de la République)
- Café des sports (place Eugène Papin)
- Restaurant-bar (place Eugène Papin)
- Salon de coiffure (38 rue de la Résistance)
- Maçonnerie (7 ter, rue de la Bergère)
- Maçonnerie (7 bis, rue de la Bergère)
- Carrelage - Plâtrerie (13, rue du Haras)
- Serrurerie (28, rue de la Résistance)
- Peinture (15, rue du Pied Ferrant)

Activités artisanales implantées dans la zone artisanale :

- Cabinet Médical (30, rue du Stade)
- Menuiserie (1, avenue des Vignes)
- Cabinet d'architecte (17, avenue des Vignes)
- Esthéticienne (17, avenue des Vignes)
- Plaquiste (19, avenue des Vignes)
- Salon de Coiffure (2, avenue des Vignes)
- Mobil-homes (4, avenue des Vignes)
- Equipements - services loisirs (6, avenue des Vignes)
- Boulangerie (8, avenue des Vignes)
- Garage (10, avenue des Vignes)
- Vente Boissons + verrerie + produits régionaux (12, avenue des Vignes)
- Dubois et Desjardins (14-16, avenue des Vignes)
- Boucherie (20, avenue des Vignes)
- Electroménager (22, avenue des Vignes)
- Pharmacie (24, avenue des Vignes)
- Tailleur de Pierre (7, avenue des Vignes)
- Plantes aromatiques (rue de la Bergère)

Activités artisanales implantées dans les écarts, villages :

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Entreprise de Terrassement | <i>La Petite Borderie</i> |
| - Education Canine | <i>Les Sausades</i> |
| - Entreprise de Terrassement | <i>Les Aulneaux</i> |
| - Maçonnerie | <i>Le Bournet</i> |
| - Garage | <i>Les Fontenelles</i> |
| - Gardiennage de caravanes | <i>Saint-Fort</i> |
| - Camping- alimentation - supérette | <i>Séquoia Parc</i> |
| - Coopérative agricole | <i>Fief de la Pierre qui vire</i> |
| - Façadier | <i>Les Touches</i> |
| - Pépiniériste | <i>Les Pibles /La Sablière</i> |

I.4.1.5 - Les zones d'activités existantes et futures

➤ ***A l'échelle du Pays Marennes-Oléron***

(Source : SCOT approuvé - janvier 2006)

Les objectifs à l'échelle du Pays :

Les orientations générales du SCot :

Economie : Diversification de l'économie

a) Tendre vers un rééquilibrage des territoires par la création de zones intercommunales dans un objectif de diversification des emplois et en adéquation avec la problématique des déplacements :

- Création de 2 zones intercommunales sur le Bassin de Marennes afin de faire basculer le pôle de Marennes vers le Sud. Localisation et vocation dominantes :
- **Marennes / Saint-Just-Luzac : zone mixte tertiaire et commerces spécialisés (carrefour de 2 grands axes de communication),**
- Le Gua : zone de production (entreprises consommatrices d'espace), cette zone est distincte de la zone d'activités communale, elle peut se situer à proximité du carrefour de la route de Royan-Rochefort et celle de Marennes.

- Création d'une zone intercommunale à vocation artisanale et tertiaire sur l'Ile d'Oléron en renforcement d'une zone d'activités.

Localisation préférentielle : nord de l'île (Saint-Pierre/Saint-Georges). S'appuyer sur l'existence d'une zone et profiter de son image pour créer une nouvelle zone en continuité.

b) *diversification mesurée des commerces de la grande distribution :*

- Maintien dans la localisation et dans le nombre de moyennes et grandes surfaces alimentaires.
- Développement mesuré du commerce spécialisé, notamment en direction de l'équipement de la personne, de la maison et de la culture.

Le SCoT prévoit des espaces, sur lesquels des zones d'activités intercommunales devront être créées, mais il devra également définir leur vocation en prenant en considération la problématique des déplacements.

Les projections concernant la consommation foncière associée à la construction de locaux d'activité sont estimées à environ 150 ha à l'horizon 2020.

Il est donc important de canaliser ces constructions vers des zones équipées afin d'éviter un mitage des activités et une dégradation trop importante du paysage.

➤ ***A l'échelle de Saint Just-Luzac***

La commune rassemble les principaux artisans et commerces de bouche et de santé et artisans du bâtiment, nécessaires aux besoins des habitants...

Toutefois on observe un déplacement progressif de ces commerces et activités vers la zone d'activités ; le bourg de Saint Just se « vide » de ses commerces de proximité indispensable à la vie locale (boulangerie, pharmacie) dans le bourg ancien.

Les habitants font leurs courses dans la zone d'activités des vignes ainsi qu'à Marennes, dans les supermarchés et commerces plus diversifiés, ou à Rochefort et Royan pour les achats spécialisés.

I.4.2 - LA POPULATION ACTIVE

Dans l'arrondissement, la population active est de 65.814 personnes.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	669	65814	236661
Hommes	332	35498	127460
Femmes	231	30316	109201
Population active ayant un emploi	563	54581	199823
Salarié	436	43653	163122
Non salarié	127	10928	36701
Chômeurs	106	11014	35959
Taux de chômage (%)	15,8	16,7	15,2

Source : Insee, recensements de la population.

➤ A l'échelle du pays Marennes-Oléron

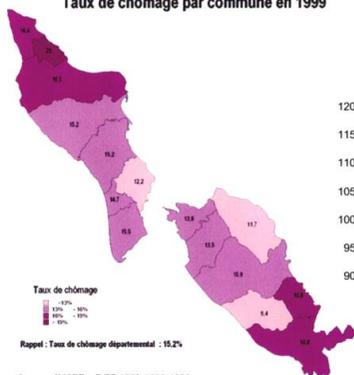
Evolution de la population active 1982-1999

	1982	1990	1999	Evo. 82-99
CdC Bassin Marennes	4 096	4 285	4 405	+ 7,5%
CdC Ile d'Oléron	5 715	6 009	6 205	+ 8,6%
Pays	9 811	10 294	10 610	+ 8,1%

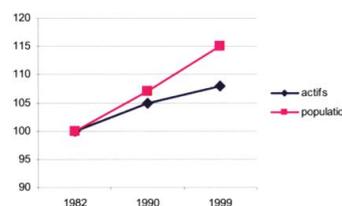
Répartition de la population active

	1982	1990	1999
Agriculteurs-exploitants	21%	19%	13%
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	16%	18%	18%
Cadres et professions intellectuelles	2%	6%	6%
Professions intermédiaires	10%	11%	14%
Employés	25%	13%	17%
Ouvriers	26%	33%	32%

Taux de chômage par commune en 1999



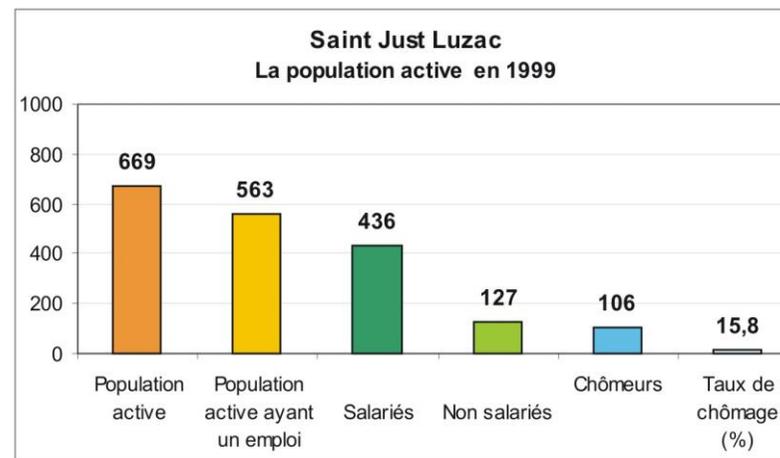
Comparaison de la croissance de la population et des actifs (base 100 - 1982)



➤ A l'échelle de la commune

Les actifs de Saint Just Luzac :

Parmi les 1570 habitants de la commune, **669 personnes sont actives** : 377 hommes et 292 femmes.



Au moment du recensement, 106 de ces actifs recherchent un emploi et 563 travaillent.

Parmi ces personnes qui ont un emploi, 127 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 436 autres sont salariées.

Population active ayant un emploi - RGP 1999

	1999	Evolution de	
		1982 à 1990	1990 à 1999
Ensemble	563	1,2 %	14,2 %
Hommes	332	2,1 %	12,9 %
Femmes	231	0,0 %	16,1 %

I-2.2.2 - Répartition des actifs, par secteurs d'activités - les catégories socioprofessionnelles

Population active ayant un emploi par statut et position professionnelle déclarée

		%
Salariés	436	77,4
Position professionnelle non déclarée	38	6,7
Manœuvres ou ouvriers spécialisés	113	20,1
Ouvriers qualifiés ou très qualifiés	86	15,3
Agents de service, aides soignant, employés de maison	44	7,8
Employés comm, de bureau, personnel cat C ou D fonction publique	74	13,1
Agents de maîtrise dirigeant ouv, maît. Adm, com, inform.	14	2,5
Techniciens, dessinateurs, VRP	5	0,9
Instituteurs, infirmiers, travailleurs sociaux	8	1,4
Techniciens médicaux, cat B fonction publique	29	5,2
Ingénieurs, cadres d'entreprise	8	1,4
Personnel cat A fonction publique et assimilés	17	3,0
Non salariés	127	22,6
Indépendants	54	9,6
Employeurs	55	9,8
Aides familiaux	18	3,2

Source : RGP 99

Population active ayant un emploi par statut - RGP 1999	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	436	23,5 %
Non salariés	127	- 9,3 %
Dont :		
<i>Indépendants*</i>	54	1,9 %
<i>Employeurs</i>	55	
<i>Aides familiaux</i>	18	- 45,5 %

*l'évolution 1990-1999 concerne le total des indépendants et employeurs qui étaient regroupés en 1990

Emploi au lieu de travail selon le statut et l'activité économique des individus

Activité économique	Salariés	Non salariés	Total	%
Agr. Sylv. Pêche	116	56	172	44,2 %
Ind. agri. alim.	8	16	24	6,2 %
Ind. biens cons	0	0	0	0
Ind. Automobile	0	0	0	0
Ind biens équip	0	0	0	0
Ind biens inter	4	0	4	1,0 %
Energie	0	0	0	0
Construction	28	8	36	9,3 %
Commerce	60	8	68	17,5 %
Transports	0	0	0	0
Act financ	0	0	0	0
Act immob	0	0	0	0
Serv. Entreprises	4	0	4	1,0 %
Serv. Particuliers	13	8	21	5,4 %
Educ. Santé	32	8	40	10,3 %
Administration	20	0	20	5,1 %
Totaux	285	104	389	100 %

Source : RGP 99

Les secteurs d'activité

	1999	Part en %
Ensemble	588	100
Agriculture	160	27,2
Industrie	68	11,6
Construction	36	6,1
Tertiaire	324	55,1

Le secteur d'activité majoritaire est le secteur tertiaire : 55,1 % de la population active ayant un emploi est employé dans ce secteur.

➤ *Le chômage (1999)*

Dans le département, le taux de chômage est de 15,2 %.

Dans l'arrondissement 11.014 personnes actives cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 16,7 %.

Le taux de chômage sur la commune (15,8 %, soit 106 personnes actives au chômage déclarées lors du recensement de 1999) est comparable au taux observé au niveau du département (15,2 %).

Population active totale

Age	RGP 1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	669	84,2	15,8	14,	14,2	16,5
15-24 ans	68	66,2	33,8	- 19,0	- 6,3	- 32,4
25-49 ans	488	85,9	14,1	17,3	11,7	68,3
50 ans ou +	113	87,6	12,	31,4	41,4	- 12,5
Hommes	377	88,1	11,9	12,5	12,9	15,4
Femmes	292	79,1	20,9	16,3	16,1	17,3

Source : RGP 99

I.4.4 - LE TOURISME

I.4.4.1 - Une position stratégique

Saint Just Luzac jouxte un ensemble d'agglomérations à vocation touristique du département qui occupe tout le littoral Nord de la Charente-Maritime depuis l'île d'Oléron jusqu'au-delà de Royan (Presqu'île d'Arvert).

La commune se trouve sur l'axe d'arrivée des visiteurs depuis Rochefort (RD 123) et depuis Saintes (RD 728).

Toutefois c'est la commune voisine de Marennes qui constitue la véritable « porte d'entrée » vers ce pôle touristique « île d'Oléron - Presqu'île d'Arvert »

Le pôle touristique de Marennes présente des facteurs attractifs : site balnéaire, site portuaire, sites naturels de qualité, architecture et site historique, et Cité de l'Huître en cours de construction...

I.4.4.2 - Les pôles et « produits » touristiques de Saint Just Luzac

- *Les espaces de marais*

Les marais ont désormais une grande attractivité touristique : les très nombreux chemins et taillées, goudronnés ; empierrés ou herbeux servent désormais autant à l'accès des entreprises ostréicoles qu'aux nombreux promeneurs à pied ou en vélo.

Les grands paysages de marais et le port de Fosse Bertine notamment font l'objet de randonnées, circuits de randonnée.

- *Les bourgs de Saint-Just et de Luzac, les villages et écarts*

Les bourgs et villages de la commune comportent un patrimoine architectural, des éléments de petit patrimoine intéressants, ils font l'objet de circuits, visites, ballades à pieds et à vélos.

- **Le moulin des Loges**

(source : site internet CDC Marennes)

Restaurer le Moulin des Loges est l'action entreprise par le Conservatoire du Littoral depuis qu'il en est devenu le propriétaire en 1998.

L'ensemble du réseau hydraulique a été réhabilité et le bâtiment a pu être restauré et aménagé.

Un espace muséographique retraçant l'histoire des anciens marais salants de la Seudre a été inauguré en juin 2003.

Le site accueille depuis 3 ans les visiteurs qui peuvent découvrir cet élément incontournable du patrimoine du Bassin de Marennes. La dernière phase de travaux concerne la réalisation de l'ensemble du mécanisme de meunerie.

Un acte de vente datant de 1613 permet d'affirmer que la date de construction du moulin est beaucoup plus proche de la période allant du 12ème au 13ème siècle que du 18ème siècle, comme une date gravée sur une pierre du moulin le laissait penser. Cet acte de vente mentionne notamment que le moulin des Loges était tenu à rente à la commanderie des Epeaux de Meursac (17), commanderie qui dépendait de l'Ordre de Saint Jean de Jérusalem...

Le territoire a connu une période de prospérité économique au Moyen-Âge grâce, entre autre, au travail "industriel" rendu possible par le moulin. Les moulins à marée étaient très nombreux sur les deux rives de la Seudre et le plus ancien dont on peut encore apercevoir les traces au Pélard sur la commune de Nieulle sur Seudre, remonterait au 12ème siècle.

** Les loges étaient des sortes de petites cabanes ou abris fabriqués en "rouche" (scirpe maritime ou jonc des tonneliers utilisé en vannerie) par les sauniers pour y stocker du sel et du matériel.*

Acquis par le Conservatoire du Littoral et Les Rivages Lacustres en 1998, la gestion et l'animation du site ont été confiées par convention à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes.

Le site du moulin des Loges a été gagné sur l'estran vaseux et façonné par les activités humaines au fil des siècles. Magnifiquement situé dans les marais de la Seudre, ce "moulin de mer" offre une architecture au volume imposant et aux lignes sobres. Construit sans recherche esthétique particulière, il présente néanmoins une allure robuste et sa façade ouest percée d'une magnifique voûte à arc segmentaire est épaulée par deux contreforts.

Il utilise exclusivement l'eau emprisonnée lors des flux de l'océan à marée haute dans un bassin prévu à cet effet : "le monard". A marée basse, le meunier manœuvre les vannes de façon à actionner la roue servant à entraîner les meules à grains.

Le Moulin des Loges est l'exemple d'une collaboration entre les différents intervenants autour d'un même projet, phase clé pour la réussite de l'opération : plusieurs exploitants, 5 éleveurs, un ostréiculteur, le Centre Régional d'Etude et d'Applications Aquacoles Appliquées, l'Association de Chasse Communale Agrée sont autant de partenaires indispensables à l'élaboration d'une action à long terme.

Il est en effet nécessaire de s'inscrire dans le contexte du développement local axé sur des pôles d'intérêts touristiques et le maintien des activités traditionnelles.

Bilan 2004 :

Après avoir accueilli 623 visiteurs en 2002 et 1533 en 2003, ce ne sont pas moins de 2744 visiteurs qui ont pu visiter l'ensemble du site. Parmi ceux là sont pris en compte les 1350 visiteurs qui ont profité des Journées Européennes du Patrimoine.

Le thème retenu cette année "Patrimoine Maritime et Fluvial" a été mis à l'honneur par la CDC de Marennes qui a pu mettre en avant cet élément incontournable du patrimoine local.

Des ateliers sont régulièrement proposés : ateliers de découverte du milieu naturel et maritime avec le Conservatoire du Littoral, ateliers animés par le Centre Régional d'Expérimentation Aquacole Appliquée (CREAA) sur la gestion des fossés à poissons, ateliers animés par un ostréiculteur.

- **L'activité équestre**

L'Académie Équestre de Mauzac offre à la clientèle nordique des cours d'équitation et des promenades dans les paysages naturels des marais qu'ils apprécient particulièrement.

Ouvert toute l'année, le centre équestre engage les meilleurs de ses 50 poneys, chevaux et cavaliers dans des concours hippiques régionaux.

- **L'aérodrome du Bournet**

Pour les petits avions et les ULM, l'aérodrome du Bournet possède une piste de 750 mètres de long et est ouvert à la circulation aérienne, à usage restreint.

L'Aéro-club propose des cours de pilotage sur ses deux avions, ainsi que des balades aériennes.

I.4.4.3 - L'offre en matière d'hébergements

➤ **A l'échelle du Pays Marennnes-Oléron**

	Pays de Marennnes Oléron
Campings	83 campings, soit 12 440 emplacements
Chambres d'hôtes labellisées	9 établissements, 68 chambres, 77 lits
Meublés	840 meublés, 3907 couchages déclarés
Gîtes	129 gîtes, 278 chambres, 407 lits
Collectifs (résidences de tourisme, maisons familiales)	7 (tous sur l'île d'Oléron) 1714 lits + 90 appartements

➤ **A l'échelle de Saint Just Luzac**

Saint-Just s'affirme comme une petite cité touristique. avec plusieurs gîtes ruraux, mais surtout avec le grand camping 4* Séquoia Park.

Celui-ci est installé dans l'ancienne ferme et maison de maître de la Josephtrie construites au 19^e siècle sur les vestiges d'un logis noble, avec ses 45 hectares de prés et de bois.

Il comporte divers types d'hébergements : cottages de 25 m², 36 m², mobile-home 4 personnes (18 m²), cottages avec terrasse (26 m²), chalets 6 personnes (42 m²)..., emplacements camping (**délimités, environ 140 m²**).



Tous les services et le club enfant sont ouverts dès l'ouverture du camping :

- emplacements spacieux (140 m²), délimités avec branchement électrique 6 ampères
- une gamme locative importante et de qualité
- deux piscines de 360 m² et 1000 m² avec de larges terrasses, entourées de palmiers et rochers, un toboggan aquatique, un jacuzzi, des geysers et des bains de soleil
- grande patageoire de 250 m² avec jeux d'eau chauffée en basse saison
- jeux d'enfants
- bar avec télévision satellite et restaurant "Le Carrousel" dans une ancienne grange viticole réaménagée
- une supérette Vival.
- vente de souvenirs et produits régionaux dans un ancien pigeonnier
- salle de jeux vidéo électroniques et salle de billard
- une buanderie avec machines à laver, sèche-linge et coin de repassage

**L'ACTIVITE TOURISTIQUE
ENJEUX DU PAYS ET DE LA COMMUNE**

L'offre en hôtels

Saint Just Luzac ne dispose d'aucun hôtel.

Ville	Classt CDAT	NB Etablissements	Nb Chbre	Nb Personnes
BOURCEFRANC-LE-CHAPUS	2 étoiles	1	10	24
BOURCEFRANC-LE-CHAPUS	sans étoile	1	11	22
BREE-LES-BAINS (LA)	2 étoiles	1	17	41
CHÂTEAU-D'OLERON (LE)	1 étoile	2	44	92
CHÂTEAU-D'OLERON (LE)	sans étoile	2	14	39
DOLUS-D'OLERON	2 étoiles	2	70	153
DOLUS-D'OLERON	3 étoiles	1	26	60
GRAND-VILLAGE-PLAGE (LE)	1 étoile	1	12	24
GUA (LE)	3 étoiles	1	10	22
MARENNES	1 étoile	1	10	27
SAINT-DENIS-D'OLERON	1 étoile	1	13	21
SAINT-DENIS-D'OLERON	2 étoiles	3	39	97
SAINT-GEORGES-D'OLERON	2 étoiles	3	50	131
SAINT-GEORGES-D'OLERON	ECC	1	6	0
SAINT-GEORGES-D'OLERON	sans étoile	3	45	111
SAINT-PIERRE-D'OLERON	2 étoiles	5	116	285
SAINT-PIERRE-D'OLERON	3 étoiles	3	96	222
SAINT-PIERRE-D'OLERON	sans étoile	1	10	24
SAINT-TROJAN-LES-BAINS	2 étoiles	6	108	261
SAINT-TROJAN-LES-BAINS	3 étoiles	2	119	327
Total		41	826	1983

On constate un déficit de l'offre en chambres d'hôtels, gîtes, chambres d'hôtes sur le Bassin Marennes-Oléron.

77 % de l'hébergement touristique du département se concentrent sur le secteur de Royan-Marennes-Oléron.

Le territoire du Pays Royannais comporte 64 établissements hôteliers, contre 41 au sein du Pays Marennes Oléron.

Préservation des paysages, marais et villages intéressants

Le Pays de Marennes Oléron a inscrit dans le cadre du SCoT des orientations visant à préserver ses espaces naturels majeurs, qui participent directement à son image et à sa qualité de vie.

La commune de Saint Just souhaite garantir la préservation de ses espaces sensibles, naturels, ostréicoles ainsi que son patrimoine architectural (bourgs et villages) .Elle a engagé une étude de plan de référence qui a défini une série d'actions de mise en valeur et d'aménagement de ses espaces publics ; ces actions sont reprises dans le cadre du P.L.U. (orientations d'aménagement).

Accueil - hébergement :

Un des objectifs majeurs à l'échelle du pays Marennes-Oléron est d'« étaler dans le temps la saison touristique et mieux coordonner les actions touristiques » (conformément aux conclusions et orientations de l'étude « Stratégie de développement touristique Pays Marennes-Oléron » ; étude Pays - cabinet Ariane).

Cet étalement de la fréquentation touristique est également bénéfique pour les commerces et participe ainsi à améliorer le cadre de vie de la population permanente.

Cette action peut se traduire par le développement d'un hébergement touristique adapté aux saisons autre que juillet et août, autres que l'hébergement de plein air, c'est-à-dire en particulier la création d'hôtels.

Sur Saint Just Luzac cet enjeu est majeur car on observe :

- *une diminution des commerces et services dans le bourg de St Just (dont certains transférés sur la ZA des Quatre Moulins)*
- *une fréquentation très faible des commerces de la commune par les résidents du Parc Résidentiel de Loisirs*

L'objectif pour la commune est de proposer des possibilités d'accueil de visiteurs et touristes sur une période élargie, sur un site suffisamment proche et/ou bien connecté au pôle de commerces et de services existants.

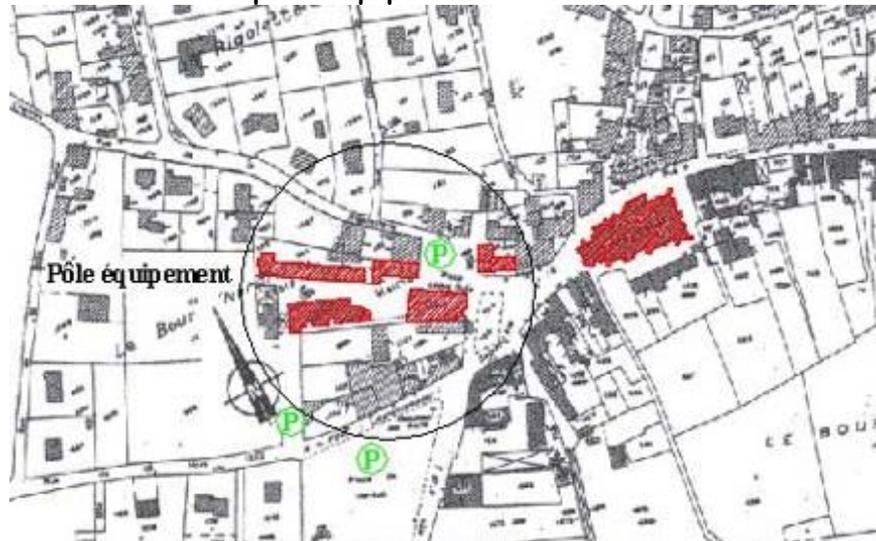
I-5 - LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Les équipements publics :

Ils sont implantés dans le bourg de Saint Just :

- Mairie
- Ecole
- Salle des fêtes
- Eglise
- Parkings

Le pôle d'équipements de Saint-Just



Par ailleurs les habitants de Saint-Just Luzac bénéficient de certains équipements implantés sur la commune voisine de Marennes :

- L'Hôtel des Impôts
- Les Affaires Maritimes
- Le Palais de Justice
- La Subdivision de l'Équipement
- La Poste, Caisse d'Épargne
- L'E.D.F. - G.D.F.

- Santé :
 - . un hôpital local comprenant les services de médecine, hébergement valide et invalide, une maison de retraite
 - . un centre médico-social
 - . un centre médico-psychologique
 - . un centre médico-pédagogique
 - . un centre de vaccination cantonal
- le C.E.S. accueillant les élèves du canton
- les halles
- la médiathèque

L'équipement scolaire et l'enseignement

L'école de Saint Just Luzac comprend :

Maternelle :

- 1 classe très petite section et petite section
- 2 classes moyenne section / grande section

Primaire :

- 1 classe CP
- 1 classe CE1
- 1 classe CE2
- 1 classe CM1
- 1 classe CM2

Evolution des effectifs des enfants scolarisés

	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006
Effectifs	188	195	191	183	178

On observe une relative stabilité des effectifs scolaires en classes maternelles et primaires sur l'école de St Just.

Lycées, études supérieures :

Les élèves et étudiants fréquentent les lycées de Rochefort, le lycée de la mer à Marennes ; ils peuvent poursuivre leurs études dans les Universités et Ecoles de La Rochelle et de Poitiers notamment.

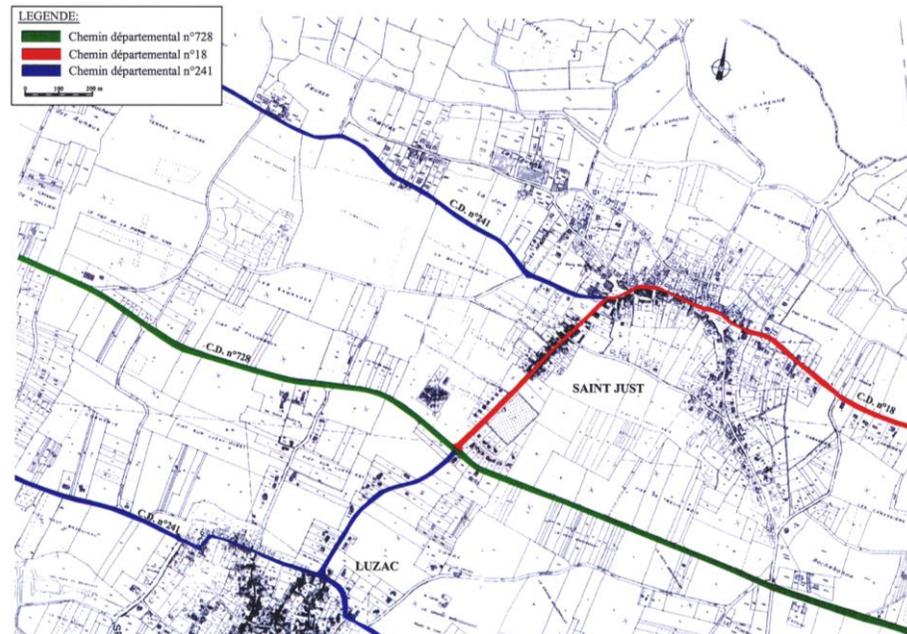
I.6 - LES DEPLACEMENTS / LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

I-6.1 - LA VOIRIE

Saint-Just-Luzac est traversé par la RD 728 et longée dans sa partie Nord-Ouest par la RD 123.

Ces deux axes à grande circulation se rejoignent à proximité de Marennes, nœud routier qui devrait être restructuré au cours des années futures.

Ces deux voies sont très utilisées. Au regard des récents aménagement (portion en 2 x 2 voies), il semble que la RD 123 est de plus en plus fréquentée.



La circulation de transit sur la RD 728 fait de cet axe la voie principale de Saint Just Luzac et de la presqu'île. Cet axe génère un fort trafic estival :

Le taux moyen journalier de 2002 est de 17611 véhicules : 25 368 voitures pour le mois de Juillet 2002, 28 137 véhicules pour le mois d'Août, avec une pointe de 32 000 véhicules pour le 16 Août 2002 (secteur Est de Marennes) ;

Comptages sur la RD 728 sur St Just Luzac :

voie	MJA 2002	MJA 2003	Variation 2002/03 %	MJE 2002	MJE 2003	Variation 2002/03 %	MJHE 2002	MJHE 2003	Variation 2002/03 %
RD728 St Just Rochebonne	7321	7425	1,42	12044	11648	- 3,29	6355	6561	3,25
Sens Saintes - Marennes	3669	73717	1,31	6017	5789	- 3,79	3189	3293	3,28
Sens Marennes - Saintes	3652	3708	1,53	6027	5859	- 2,79	3166	3268	3,22

Poste permanent sur RD 728 - évolution MJA (moyenne journalière annuelle) sur 15 ans :

RD 728	1999	2000	2001	2002	2003	début	fin
Rochebonne	6927	6973	7141	7321	7425	RD131-St Sornin	RD 123 Marennes

Évolution des trafics sur la RD 728 selon les mois :

Janvier	4605
Février	5328
Mars	5977
Avril	7811
Mai	7741
Juin	8751
Juillet	11092
Août	12204
Septembre	7956
Octobre	6325
Novembre	5640
Décembre	5476
MJA 2003	7425
% poids lourd (PL)	5,4 %
MJE 2003	11648
MJEH 2003	6561
Pointe journalière	23/08/2003 : 15900
Pointe horaire (v/h)	23/08/2003 à 12 h : 1280 v/h

A l'Est, le carrefour de l'aérodrome se situe sur la commune de Saint-Just Luzac et permet de s'orienter, soit vers Rochefort (RD 123), soit vers Saintes (RD 728). Le trafic de la voie de contournement se sépare donc en deux flux, le trafic sur la RD 123 étant plus important que celui sur la RD 728.

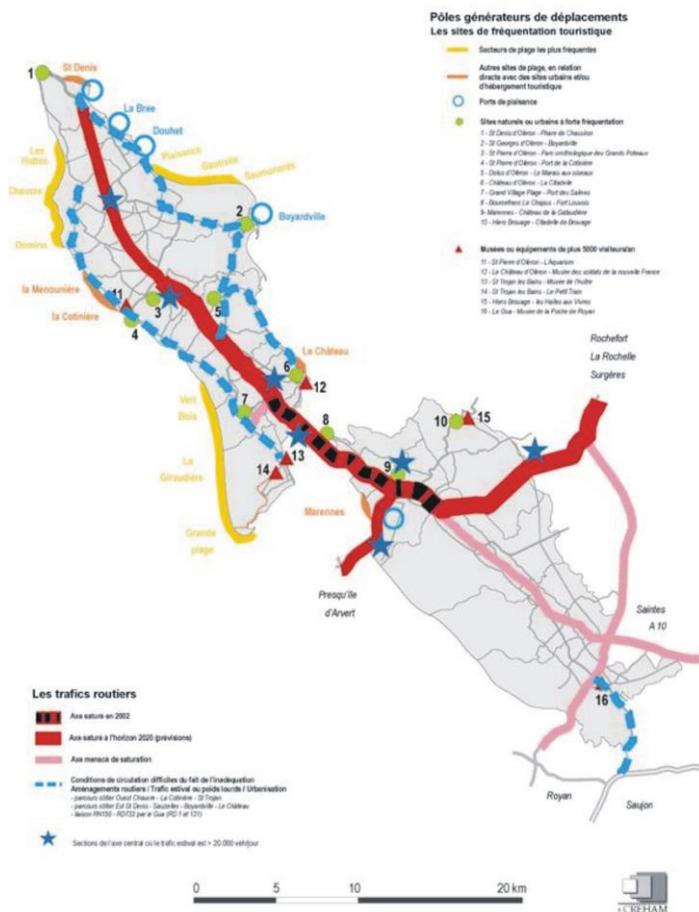
Le Bassin de Marennes ne dispose ni de Schéma Directeur ou Schéma routier départemental. Le Conseil Général pratique pour l'instant une politique de travaux au coup par coup sur le réseau dont il a la charge, en réponse notamment à des difficultés ponctuelles de carrefours. Compte tenu du trafic sur le RD 728, le passage entre Saint-Just et Luzac reste problématique et fait l'objet d'une demande de traversée dénivelée de la part des élus.

Le bourg de Saint-Just a été, avec l'ancienne départementale et même bien avant, un lieu de passage sur les terres hautes et son organisation linéaire s'est renforcée au cours des siècles ; à l'inverse, Luzac et les autres hameaux se sont développés à partir des activités agricoles et celles du marais, de façon plus autonome et regroupée.

I-6.2 - LES DEPLACEMENTS

Source : Le déplacement des personnes à l'année sur le Pays Marennes Oléron : Diagnostic et Enjeux - Rapport d'étude ; Octobre 2003

Synthèse Transport / Déplacement



Le Pays Mareennes Oléron est un territoire physiquement enclavé et peu accessible. Son entité insulaire est reliée au continent par un pont. L'entité continentale est au cœur des Marais de Brouage et de Seudre. Elle est séparée des Pays voisins par la Charente au Nord et par la Seudre au Sud.

Dès lors qu'on dépasse Mareennes le territoire est un véritable cul de sac. Au sein du territoire l'habitat est dispersé en de nombreux bourgs et hameaux et bien que le territoire possède un bon niveau de services et d'équipements, y accéder implique la plupart du temps des déplacements motorisés.

Or une partie de la population n'a pas la possibilité de se déplacer faute de moyens ou faute de capacité (personnes à mobilité réduite, jeunes). Les habitants évoquent souvent le caractère limité voir inexistant de l'offre en transports. Le Pays Mareennes Oléron souffre d'un déficit en transport public.

En effet, en dehors du transport scolaire, l'accès aux équipements et services, l'accès à l'emploi et à la formation ou l'accès aux soins par le biais des transports publics s'avèrent inadapté voir impossible. Et si l'accès au pays depuis l'extérieur est limité, la desserte intérieure l'est tout autant.

Ceci soulève plusieurs questions en matière d'aménagement et de développement du territoire. Les élus, conscients des préoccupations des habitants et des acteurs locaux face à ces lacunes, ont souhaités se pencher sur la question en lançant cette étude.

L'objectif de l'étude était donc de faire un diagnostic de l'état et des besoins en déplacement sur le Pays Mareennes Oléron.

I.6.2.1 - Les pôles générateurs de déplacements

Les principaux pôles d'activités structurants générateurs de déplacements au niveau du Pays sont :

- les zones d'activités (Zone Artisanale de Bourcefranc, zones d'activités commerciales de St Pierre et du Gua « Soldoga »)
- le port de la Cotinière (2nd port de pêche du département)
- les établissements scolaires du second degré (Lycée de la mer à Mareennes)

Les différents niveaux d'attraction :

au niveau local :

- les centres bourgs exercent une attraction forte sur les hameaux et villages alentour pour des motifs d'accès aux commerces et services courants.

à l'échelle des 2 Communautés de Communes :

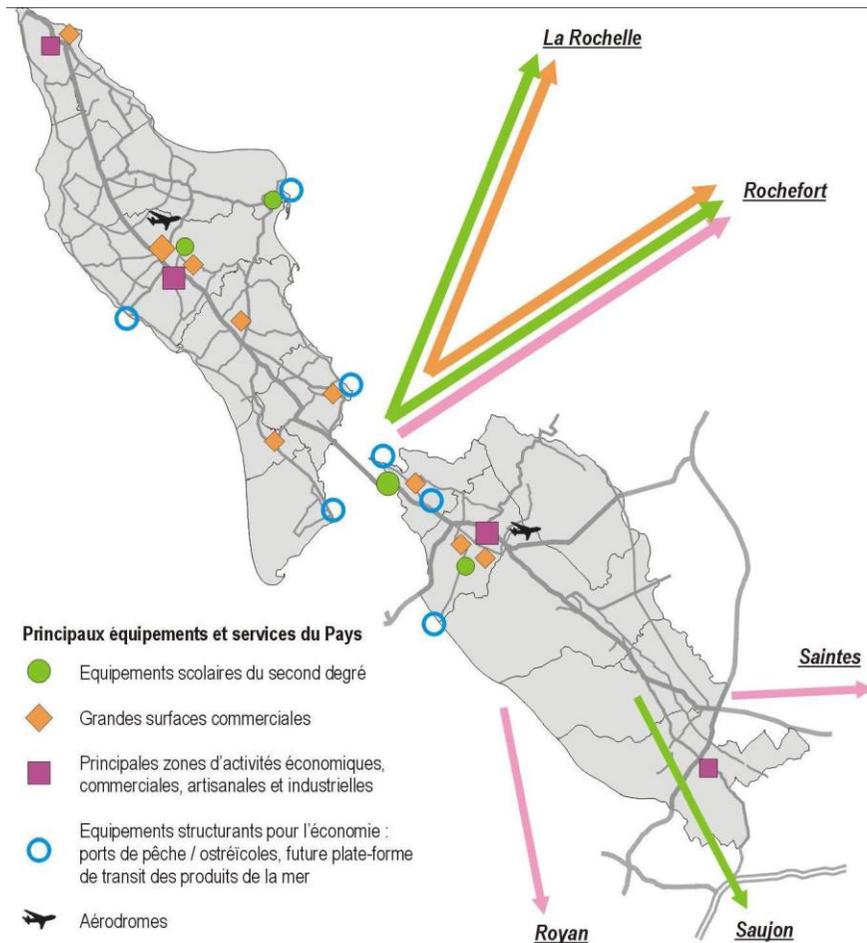
- St Pierre concentre une majeure partie des activités sur l'île d'Oléron et exerce une attraction forte à l'échelle de l'île. Mareennes est son pendant pour le bassin de Mareennes.

à l'échelle du Département :

- Les pôles urbains voisins de La Rochelle, Rochefort, Saintes, Saujon et Royan exercent une attraction importante en particulier pour l'accès au réseau ferré et aux services « rares » (hôpitaux, commerces spécifiques, spécialistes en tous genres,...). On peut différencier deux tendances. Les habitants de l'île d'Oléron et du Nord du canton de Mareennes privilégient les pôles de Rochefort et La Rochelle pour accéder aux pôles urbains alors que les communes sud du canton de Mareennes sont plus ouvertes sur le Royannais et la Saintonge.

A noter que les petits commerces sont victimes d'un phénomène de concentration lié à l'implantation de la grande distribution en quelques points du territoire.

Ce phénomène renforce l'attraction de quelques pôles qui concentraient déjà l'activité auparavant (Marennnes, Bourcefranc, Le Château, Dolus, St Pierre).



Les sites de fréquentation touristique

a) Les plages

Le premier facteur d'attraction du territoire, en matière de tourisme, est « la plage ». En effet le territoire compte de nombreuses plages qui concentrent les destinations touristiques. Elles sont génératrices de flux à l'intérieur du territoire entre les lieux d'hébergements (résidences secondaires, campings,...) et les plages. Elles exercent aussi une attraction importante sur l'ensemble de l'arrière pays de la Charente Maritime pour des déplacements à la journée. Ceci peut s'expliquer par la gratuité du pont mais aussi par le fait que de nombreuses plages du Pertuis d'Antioche ne sont pas praticables à marée basse. Ces déplacements sont concentrés dans le temps et génèrent un certain nombre de nuisances : congestion, pollution, bruit, insécurité.

Ces problèmes liés à la fréquentation touristique soulèvent les questions :

- de la capacité d'accueil du territoire,
- de la capacité des infrastructures en particulier pour ce qui concerne la problématique transports.

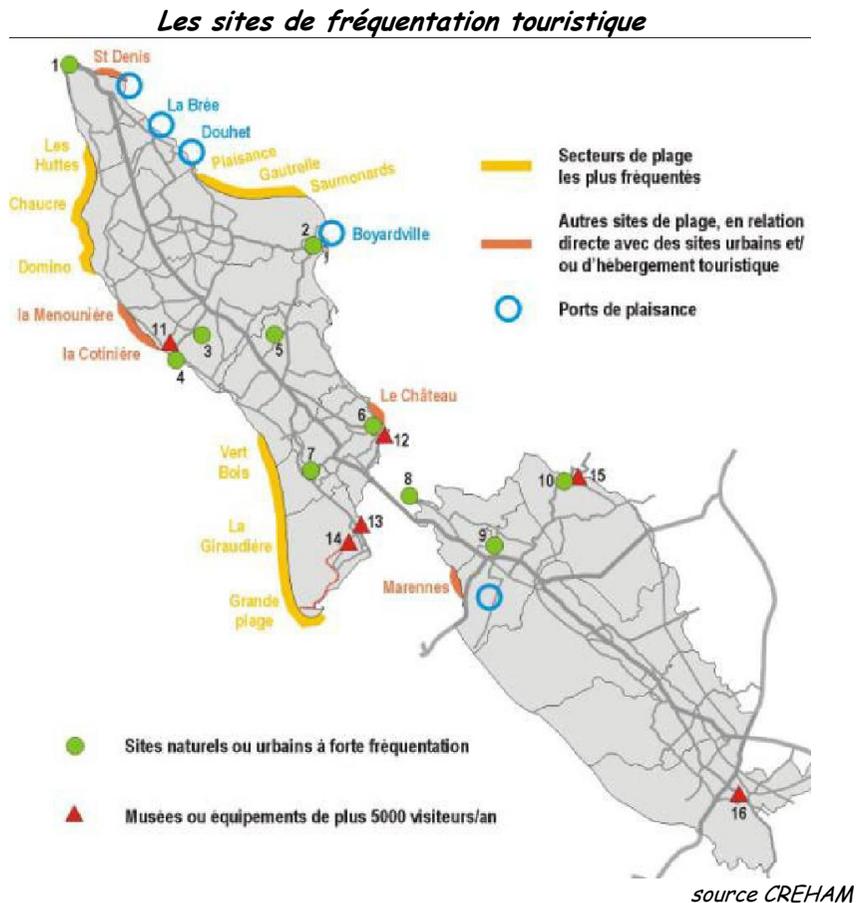
Cette approche de la capacité d'accueil ne peut se faire sans envisager les autres impacts liés à la haute fréquentation, en particulier l'impact sur l'urbanisation et la maîtrise du foncier, sur le développement anarchique de parcelles campées.

A ce titre une politique globale des déplacements (qui ne se limite pas à l'aménagement des infrastructures) est nécessaire afin de gérer les déplacements à l'année et de maîtriser les flux pendant les périodes de crise. Il ne s'agit pas de limiter la fréquentation mais de gérer la fréquentation, de l'organiser.

b) Les autres sites

Un certain nombre d'autres sites touristiques génèrent des déplacements dans des proportions moindres :

Le phare de Chassiron, la citadelle du Château d'Oléron, la citadelle de Brouage, le marais de Brouage, la tour de Broue, les ports de plaisances,...



I.6.2.2 - Les migrations domicile - travail

➤ *Les migrations alternantes à l'échelle du Pays Marennnes-Oléron*

Cet indicateur, issu du Recensement Général de la Population de 1999 (RGP), est à appréhender avec précaution.

Il ne prend pas en compte plusieurs cas assez répandus sur le territoire : le travail au noir qui représente une quantité importante de personnes qui se déplacent en saison (huîtres l'hiver, jobs liés au tourisme l'été), les déplacements liés à de nombreuses entreprises qui travaillent sur le territoire mais qui ne sont pas comptabilisées car leur siège social se situe ailleurs (entreprises du BTP et artisans). Cette catégorie génère pourtant de nombreux déplacements.

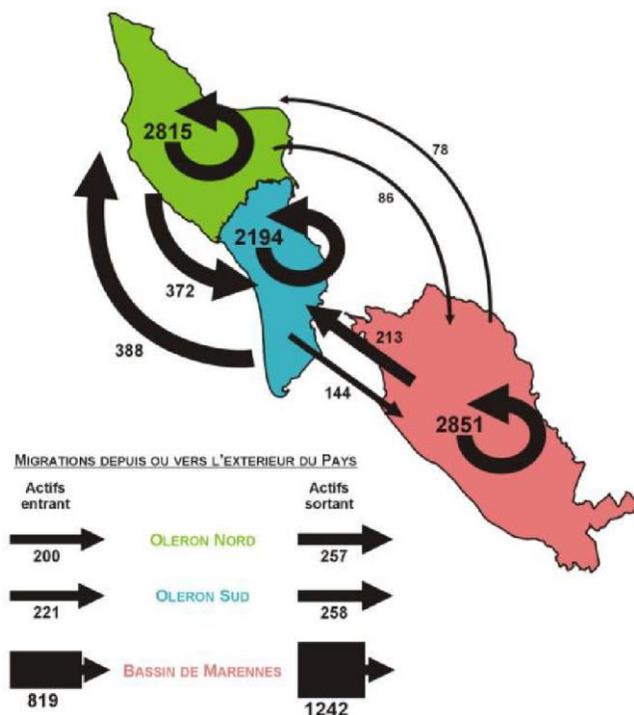
Néanmoins les chiffres sont éloquentes et cet indicateur est symptomatique du comportement des habitants de Marennnes Oléron.

a) A l'intérieur du Pays Marennnes Oléron

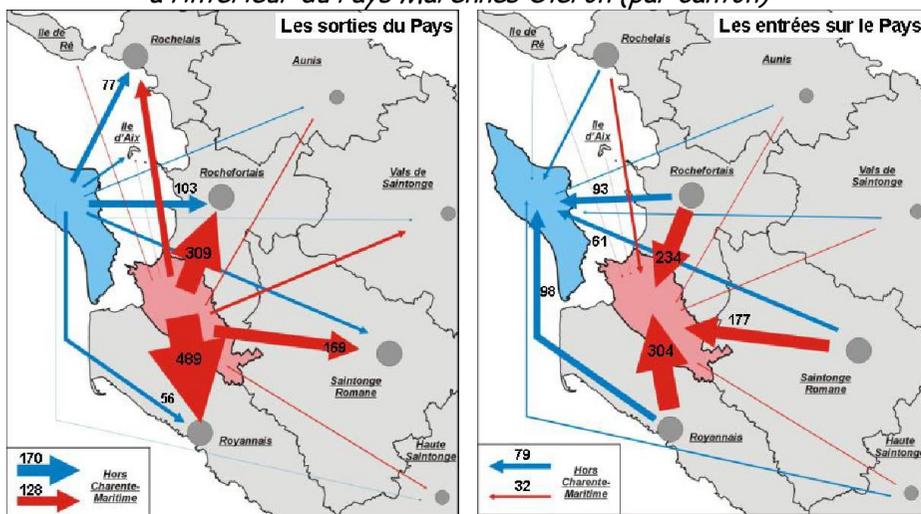
On compte 40% des actifs travaillant dans leur commune de résidence sur le Bassin de Marennnes, 46% sur Oléron Sud et 53% sur Oléron Nord.

A l'échelle du canton, on compte 65% des actifs travaillant dans leur canton de résidence sur le Bassin de Marennnes, 73% sur le canton sud d'Oléron et 80% sur le canton Nord d'Oléron.

On constate donc que plus on s'éloigne des pôles urbains et plus on avance vers les territoires isolés du nord de l'île d'Oléron, plus les personnes ont tendances à habiter et travailler sur le même territoire.



Les migrations alternantes (domicile-travail)
à l'intérieur du Pays Marennes Oléron (par canton)



b) Echanges avec l'extérieur du Pays

Une majeure partie des déplacements est interne au territoire du Pays Marennes Oléron.

Les échanges avec l'extérieur du Pays sont limités selon cet indicateur, on peut cependant supposer qu'ils sont bien plus importants compte tenu des caractéristiques de cet indicateur qui ne prend pas en compte l'ensemble des déplacements liés aux activités.

Néanmoins, ces chiffres confirment la tendance pressentie : les habitants du Bassin de Marennes sont plus ouverts sur l'extérieur que ceux de l'île d'Oléron.

➤ Sur Saint Just Luzac

• Les déplacements domicile-travail

Entre 1990 et 1999 ce sont 47,3 % d'actifs en plus qui travaillent dans une commune différente de leur commune de résidence.

Moins du tiers des actifs travaillent dans la commune de Saint Just Luzac, d'où l'importance des migrations domicile-travail.

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution 1990-99
Ensemble	563	14,2 %
Travaillant et résidant :		
Dans la même commune	183	- 22,1 %
%	32,5 %	-15,2 points
Dans 2 communes différentes	380	47,3 %
Du même département	362	47,2 %
De départements différents	18	50 %

- **Modes de transports utilisés**

Actifs ayant un emploi	1999	Evolution 1990-99
Ensemble	563	100
Pas de transport	47	8,3 %
Marche à pieds	24	4,3 %
Un seul mode de transport	478	84,9 %
Deux roues	32	5,7 %
Voiture particulière	445	79,0 %
Transport en commun	1	0,2 %
Plusieurs modes de transports	14	2,5 %

En 1999 : 79 % des actifs utilisent une voiture particulière pour se rendre à leur travail.

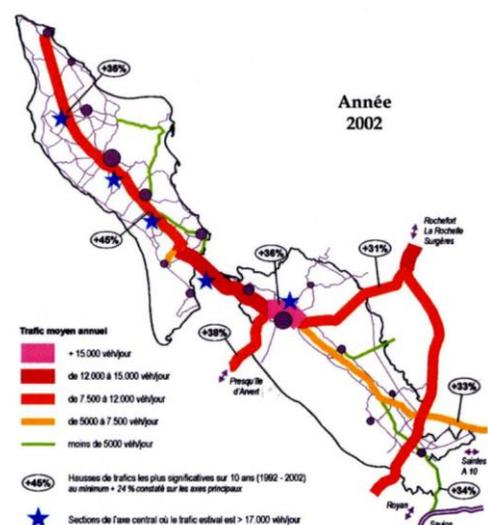
I.6.2.3 - Tendances d'évolution des déplacements

a) L'évolution de l'urbanisation

Le rythme effréné de la construction sur le territoire de Marennes Oléron ces 30 dernières années et son extension diffuse ont provoqué une demande croissante de la mobilité sur le territoire.

La politique d'urbanisation doit faire face à une double problématique :

- Maîtriser le foncier : cesser le mitage et l'urbanisation diffuse au profit d'une requalification des centre-bourgs et du parc vacant. Développer des zones multifonctionnelles « Habitat-Activités-Services ». En effet l'éclatement des zones monofonctionnelles sur le territoire implique une recrudescence de la voiture individuelle et une croissance des besoins en déplacements
- Maîtriser l'accès à la propriété : la flambée du foncier et de l'immobilier ont pour conséquences d'exclure les autochtones dans l'arrière Pays, les éloignant ainsi de leur lieu de travail et accentuant l'ampleur des déplacements domicile-travail

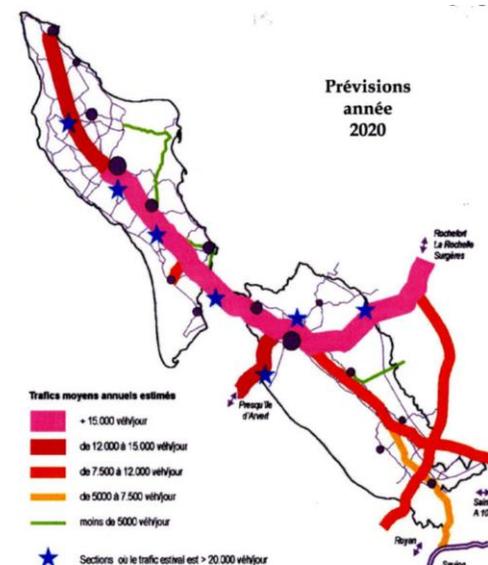


L'analyse des données de circulation de 2002 permet de faire les constatations suivantes :

➤ De manière générale, le réseau routier du Pays est marqué depuis 10 ans (1992-2002) par une croissance importante du trafic routier.

Cette croissance est de l'ordre de 2,5 à 3 % en moyenne par an, un taux représentatif de l'évolution constatée sur les autres secteurs littoraux du département (rochelais rochefortais, royannais).

En revanche, et contrairement à ces autres secteurs, le Pays Marennes Oléron n'a bénéficié d'aucun renforcement significatif de ses infrastructures routières, hormis l'aménagement de la déviation d'Ors, à l'entrée de l'île d'Oléron.



La poursuite du rythme actuel de croissance du trafic signifierait à l'horizon 2020 :

- une aggravation des problèmes de saturation à l'année et leur extension à d'autres voies de circulation. Ainsi, le trafic annuel à terme est estimé à plus de 12 000 ou 15 000 véh/jour sur tout le réseau primaire en partie Nord du Pays,
- des trafics estivaux généralisés à plus de 20 000 véh/jour et une amplification des phénomènes de reports des trafics sur les voies secondaires, déjà inadap-tées au regard du trafic actuel

Ces prévisions traduisent un risque important de blocage du cœur démographique et économique du territoire.

Source : SCot diagnostic 2005

b) Les projets futurs générateurs de déplacements

Plusieurs projets importants, qui vont être réalisés à court et moyen terme sur la commune voisine de Marennes et sur le Pays, sont susceptibles de générer des déplacements nouveaux ou supplémentaires y compris sur la commune de St Just-Luzac :

- **Sur Marennes :**
 - **La Cité de l'huître (La Cayenne à Marennes)**
 - **Extension et diversification des commerces de la grande distribution (Leclerc, Intermarché)**
- **Sur le Pays :**
 - Implantation de la piscine intercommunale sur l'île d'Oléron
 - Plate-forme de transit des produits de la mer (le Riveau à Bourcefranc)
 - *Parallèlement certains projets pourront avoir une influence (plus mesurée) sur le trafic et la circulation sur Saint Just : sur la RD 728) : extension des Zones d'activités (La Claircière, Bel air à St Pierre), regroupement des activités sportives de la commune de St Pierre sur la zone d'activité de L'Oumière*

Des projets d'aménagements à court, moyen et long terme sont programmés sur la commune, ils devront faire l'objet au moment de leur mise en oeuvre d'études complémentaires visant à garantir les meilleures conditions de circulation, de lisibilité des bourgs et de sécurité :

- Aménagement de la zone d'activités du Puis Doux sur la RD 728, face à la ZA existante (principes de desserte et de liaisons inscrits dans les orientations d'aménagement du PLU)
- Urbanisation de quartiers résidentiels en continuité des deux bourgs de Saint Just et de Luzac (principes de

desserte et de liaisons inscrits dans les orientations d'aménagement du PLU)

- Aménagement d'une zone d'accueil touristique et de loisirs et d'habitat à l'ouest du village de Luzac, sans accès depuis la RD 728

Il est nécessaire d'intégrer une réflexion sur les déplacements dans chacun des projets émergents quelque soit le champ d'intervention (habitat, développement économique, culturel ou touristique) afin d'avoir une vision cohérente et stratégique du développement du territoire sur le long terme.

I.6.3 - LA MOTORISATION DES MENAGES

(RGP 1999)

L'équipement en automobile des habitants de la commune de Saint Just Luzac est relativement élevé : 60 ménages seulement n'en ont pas.

La proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 89,6 %, contre une proportion de 84,1 % dans le département.

I-6.4 - LES TRANSPORTS EN COMMUN

➤ A l'échelle du Pays Marennes-Oléron

Le bus : des liaisons de transports collectifs existantes mais peu adaptées

Le bus est actuellement le seul moyen de transport public existant à l'année.

Son organisation répond à deux objectifs :

- le transport scolaire
- la desserte des pôles urbains de Saintes, Rochefort et La Rochelle (essentiellement pour des correspondances SNCF)

Il existe 6 lignes exploitées par 3 compagnies différentes :

- La ligne 1 - liaison St Denis-Saintes (3 allers-retours/jour). Cette ligne est la seule à couvrir la quasi totalité du territoire. Trois allers-retours supplémentaires sont assurés en interne au Pays mais la desserte du territoire est partielle. Cette ligne assure en premier lieu du transport scolaire et en second lieu des correspondances avec la gare SNCF de Saintes.
- La ligne 2 - service St Denis-La Rochelle (4 allers-retours/semaine). Le Bassin de Marennes n'est pas du tout desservi par cette liaison. Cette ligne répond surtout à des besoins en déplacements hebdomadaires : accès à l'université ou aux lycées pour les pensionnaires, accès au train (départ d'Oléron tôt le lundi matin pour un retour tard le vendredi soir)
- La ligne 3 - liaison Le Château et Rochefort (7 allers-retours/jour). C'est la ligne la plus fréquentée par des clients autres que les scolaires (la clientèle commerciale représente environ 20% de la fréquentation). C'est aussi la ligne la plus performante en cadence et temps de parcours pour accéder à un pôle urbain (environ 1 heure pour la liaison Le Château-Rochefort).
- La ligne 4 - « navette TGV » : liaison Surgères-Rochefort à l'année (3 allers-retours/jour). Cette ligne est prolongée jusqu'au château d'Oléron les mois de Juillet- Août, plaçant ainsi l'île d'Oléron à 4h30 de Paris. Cette navette est remise en cause à l'heure actuelle, son exploitation est déficitaire pendant les 10 autres mois de l'année.
- Les lignes 5 et 6 sont des lignes exclusivement scolaires. Elles n'offrent qu'un aller retour par jour, dans le sens Royan-Rochefort pour la ligne 5 et dans le sens Marennes-Royan pour la ligne 6 (uniquement en période scolaire)

Les freins à l'utilisation de ces services :

La desserte interne du territoire est très limitée (insuffisante et inadaptée)

Tous les bus existants ne sont pas ouverts à tous (incohérences liées au mode de convention et de partage des lignes entre les différentes compagnies)

Le coût des déplacements en bus est relativement élevé (ex : 1 aller-retour Le Château- Rochefort coûte 12,50 euros)

Les fréquences sont insuffisantes et les délais de parcours trop élevés

Les horaires de correspondances manquent de cohérence

La communication sur les possibilités de déplacement est diffuse et complexe

Les lignes n'ont aucune vocation touristique si ce n'est pour les correspondances SNCF.

L'analyse de ces liaisons fait donc apparaître un certain nombre d'incohérences (les arrêts à la demande, les aller sans retour, horaires, ...).

Compte tenu de l'obsolescence du schéma de liaisons actuel, qui date de 1987, le Conseil Général de la Charente-Maritime a lancé une étude en vue de la redéfinition de son réseau de bus. Le nouveau plan départemental interurbain, prévu d'ici 2006, devrait s'accompagner d'une réactualisation de l'ensemble des conventions d'exploitation avec les transporteurs.

➤ **Les bus desservant Saint Just Luzac**

La commune est desservie aux points d'arrêts suivants (les arrêts diffèrent selon les lignes de bus) :

- Luzac : place Jean Hay
- Saint Just : place Verdun-cimetière
- Aéroclub
- Les Fontenelles
- Mauzac

La commune de Saint Just-Luzac est desservie par les bus suivants :

- Ligne Le Château d'Oléron - Rochefort (gares routières et sncf) :
 - Dans le sens St-Just-Luzac / Rochefort : 2 fois par jour le matin (vers 7 heures) et en milieu de journée (13 heures 20), du lundi au samedi
 - Dans le sens Rochefort / St-Just-Luzac : 3 bus le mercredi entre 13 heures et 4 heures, les autres jours de la semaine vers 18 heures puis 19 heures 30
- Ligne Saintes-Le Château d'Oléron :
 - Dans le sens St-Just-Luzac / Le Château d'Oléron (arrêt lycée de la mer) : 1 fois le lundi matin (vers 8 heures) et 1 fois en milieu de journée (entre 13 heures et 14 heures), du lundi au samedi
 - Dans le sens Le Château d'Oléron / St-Just-Luzac : arrêts à St Just le lundi avant 7 heures, le samedi vers 9 heures, du lundi au vendredi vers 8 heures 30 et vers midi (hors vacances scolaires)

La mise en place de l'"Atelier mobilité"

Le Bassin de Marennes compte de nombreux villages et hameaux dépourvus de la plupart des services. Ces hameaux sont fréquemment habités par des personnes de faibles ressources ne disposant d'aucun moyen de locomotion personnel.

Pour pallier à ce manque de transports collectifs, un "Atelier mobilité" a été mis en place.

Cet atelier permet à des personnes dépourvues de moyens de locomotion, d'acquérir une autonomie de déplacement pour leur projet d'insertion (recherche d'emploi, de stages, de logement...) en leur permettant de disposer d'un Cyclomoteur ou d'un vélo pour une durée variable.

La demande doit se faire auprès de l'ANPE, de la Mission Locale ou de l'Assistante sociale.

I-6.5 - LES PISTES CYCLABLES - LES SENTIERS DE RANDONNÉE

(Source : SCOT Marennes-Oléron approuvé - décembre 2005)

➤ Sur le Pays Marennes-Oléron

Le développement de l'offre cyclable sur le Pays Marennes Oléron est au cœur des préoccupations des acteurs locaux. C'est un mode de déplacement émergent sur ce territoire et à forte demande, tant de la part des touristes que des habitants permanents pour leurs déplacements de proximité.

Cette offre se structure aujourd'hui progressivement à partir de schémas cyclables mis en place ou projetés par les structures intercommunales :

Les cyclistes, quelque soit le motif de déplacement, tendent généralement à privilégier les parcours les plus courts, lesquels correspondent aux routes départementales et communales très fréquentées.

Pour améliorer les circuits cyclables et attirer les visiteurs à vélos dans les centres bourgs, il appartient aux communes de réaliser les aménagements complémentaires de proximité, permettant de relier leurs centres bourgs et équipements aux itinéraires communautaires.

Les communes doivent prendre en compte les besoins des nouveaux habitants et des futures populations en intégrant mieux les besoins en déplacements quotidiens et une pratique plus "utilitaire" du vélo (déplacements domicile-travail, ...).

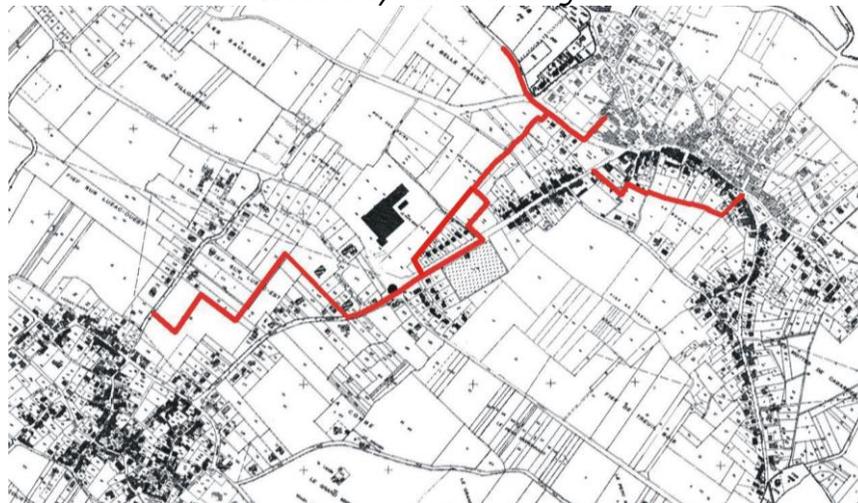
L'objectif pour l'ensemble des communes est de prévoir dans le cadre de l'extension de zones constructibles et résidentielles, de plus en plus éloignées des centre-bourgs et pôles de commerces et de services, des réserves pour la mise en place de pistes cyclables sécurisées et confortables.

➤ **Sur la commune de Saint Just Luzac :**

- la configuration du centre - pôle de commerces et de services, composé de deux bourgs « coupés » par l'axe routier RD 728 oblige à intégrer des principes d'aménagement de la « traversée » sécurisés
- l'importance des contraintes physiques et environnementales, l'activité agricole « cadrent » les possibilités de développement urbain en les maintenant aux abords directs des bourgs et de leurs extensions : ainsi les distances entre futurs quartiers résidentiels et bourgs et ZA restent courtes et on peut intégrer des liaisons piétonnes et vélos permettant une meilleure intégration des futurs habitants et des liaisons inter-quartiers (orientations d'aménagement et/ou emplacements réservés au P.L.U.)

Dans le cadre du plan de référence (achevé en 2005) et du P.L.U. des itinéraires-emprises ont été définies en matière de pistes cyclables, dans les bourgs de Saint Just (liaison entre les quartiers résidentiels et les principaux équipements) et de Luzac et entre les deux bourgs :

Liaisons cyclables envisagées



I.6.6 - LA VOIE FERREE

(Source : SCOT Marennes Oléron)

Le territoire de Marennes Oléron ne compte aucune gare. Par contre on en dénombre plusieurs sur les territoires limitrophes. On peut les dissocier en deux catégories en fonction de l'accessibilité au réseau :

accès au réseau ferré régional : Rochefort, Royan, Saujon, Saintes.

accès au réseau national à grande vitesse : La Rochelle, Surgères.

Les difficultés rencontrées pour accéder à ces pôles sont directement liées à l'organisation du réseau de bus. Ainsi on relève des problèmes communs :

horaires peu adaptés (attente de correspondances lors des transferts modaux, dans le sens train-bus ou bus-train, voir même absence de bus)

délais de parcours trop élevés (ex : St Denis La Rochelle en 2H ou St Denis d'Oléron - Saintes en 2H)

desserte partielle du territoire

Il existe de nombreux pôles ferroviaires sur les territoires limitrophes au Pays Marennes Oléron mais aucun n'est accessible de manière satisfaisante.

Sur St Just Luzac la voie ferrée qui traverse la commune dans sa limite nord est désaffectée.

La CDC du bassin de Marennes envisage d'aménager une liaison vélos sur l'emprise de la voie ferrée.

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
LES ENJEUX DU PAYS, DE LA CDC ET DE LA COMMUNE

➤ **Les enjeux en matière de déplacements définis au SCoT :**

Dans un espace contraint et écologiquement fragile, le Pays Marennes Oléron est confrontée à l'urgence de faire évoluer les pratiques de déplacements pour favoriser son développement durable, ce qui passe nécessairement par un usage plus raisonné de la voiture. En effet, le territoire semble avoir atteint un seuil maximal dans sa capacité d'accueil de la circulation routière.

La poursuite des tendances de développement de ces 15 dernières années, conjuguée à l'absence de véritable offre alternative à la voiture, conduirait à aggraver les dysfonctionnements routiers et les nuisances portées sur la population, en perpétuant "l'inflation" du trafic observée jusqu'à aujourd'hui.

Dans ce système, demande et offre de déplacement sont interdépendants et le "besoin routier" se nourrit de lui-même.

Un des enjeux majeurs pour le territoire est donc de définir une politique double, de gestion des besoins actuels de déplacements et de maîtrise des besoins futurs, en choisissant entre une stratégie d'accompagnement ou bien une stratégie de rupture.

Pour le Pays Marennes Oléron, les besoins à prendre en considération se déclinent à 2 échelles de temps :

- **les besoins liés au projet de vie à l'année, de vie locale, de confort et de sécurité, de désenclavement et de mobilité personnelle** notamment pour les plus défavorisés, de traitement paysager des voies et des bourgs, ...
- **les besoins liés à l'économie touristique**, liés à la notion de temps de parcours, à la régulation des pics saisonniers, à l'offre de stationnement, à la qualité des sites, ...

➤ **Les enjeux en matière de pistes cyclables**

La Communauté de Communes du Bassin de Marennes, s'est engagée dans une réflexion pour la mise en place de circuits cyclables depuis 1997.

Les grands principes de son futur réseau sont arrêtés et la première tranche de travaux (dite "boucle opérationnelle") devrait aboutir à court terme.

Une première boucle traversant les marais salants de la Seudre de la "Pointe du Chapus" (Bourcefranc) en direction de La Cayenne (Marennes) puis du Moulin des Loges (Saint Just Luzac) pour rejoindre Nieulle-sur-Seudre jusqu'à Dercie (Le Gua) est adoptée.

Véritable circuit de découverte du Marais de la Seudre et lien entre les différentes pistes de l'île d'Oléron, des Pays Royannais et Rochefortais, le projet d'itinéraires cyclables répond à un objectif de remise en valeur du patrimoine naturel et historique de ce territoire, dans l'optique d'un renforcement du tourisme.

Les itinéraires utiliseront des chemins ou voies existants.

Il ne s'agit donc pas de créer une piste cyclable en site propre, néanmoins, des aménagements seront réalisés de manière à assurer la continuité des itinéraires.

I-7- LES RESEAUX - LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

I.7.1 - LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est réalisée sur le département par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime qui a pour mission de produire et de revendre l'eau aux collectivités par le biais de deux exploitants : la Régie des Eaux et la Compagnie des Eaux de Royan.

Le volume annuel d'eau potable mis en distribution s'élève à 2,6 millions de m³/an sur l'île d'Oléron et à 950 000 m³/an sur la Communauté de Communes de Marennes soit un apport total de 3,6 millions de m³/an sur le Pays.

Une partie de ces besoins est fournie par des ressources propres présentes sur le territoire mais la majorité du volume d'eau distribué chaque année est fournie par l'usine Sud-Charente.

Sur les communes de la CdC de Marennes, aucun problème d'alimentation en eau potable n'a été relevé.

Les prévisions en matière de besoins d'adduction d'eau sont en hausse sur la Charente-Maritime et la capacité d'adduction d'eau journalière nécessite d'être augmentée.

A ce titre, le Schéma Départemental de l'Eau Potable adopté en 1995 est en cours de révision (cette procédure vise à engager une réflexion à l'échelle départementale sur les nouvelles ressources en eau pouvant être exploitées). Ce schéma Départemental d'eau potable a été révisé en 2005.

La commune de Saint Just Luzac fait partie d'un syndicat intercommunal d'Adduction d'eau potable dénommé S.I.A.E.P. de CHARENTE SEUDRE ;

La gestion est assurée par la REGIE DES EAUX : R.E.S.E. et R.E.S.E. Agence Les Estuaires.

Origine de l'eau :

La commune de Saint Just Luzac est alimentée par le réseau primaire du syndicat (usine Sud Charente et Bouil de Chambon).

La distribution est assurée pour la totalité de la commune par le réservoir de LE PILLERIT au travers d'un réseau de distribution d'une longueur de 41 kms.

- Trop plein	40 m NGF
- Volume	350 m ³

La distribution est assurée pour le secteur de LA JOSEPHTERIE par le réservoir de STE-GEMME et la station de surpression de ST-JUST-LUZAC

- Trop plein	80 m NGF
- Sol	43,5 m NGF
- Volume	800 m ³

Nombre d'abonnés : ordinaires : 928 (dont 125 fermés)
industriels : 6

Situation actuelle :

- insuffisance de l'amenée générale
- pression en distribution faible sur l'ensemble de la collectivité, voire insuffisante en période de pointe sur certains secteurs
- protection incendie par hydrant impossible au-delà de ROCHEBONNE.

Projet :

Etude hydraulique générale (ressource, distribution) sur l'ensemble du SYNDICAT lancée fin 2005.

I.7.2 - LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Les communes doivent être dotées d'un zonage d'assainissement prévu par l'article 35 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il consiste en la délimitation des zones relevant de l'assainissement individuel ou de l'assainissement collectif. Sur la presqu'île de Marennes, toutes les communes ont un zonage approuvé ou en cours.

Les eaux usées sont collectées dans un système de type séparatif sur la grande majorité du Pays de Marennes-Oléron.

Ce réseau de collecte date de 20 à 30 ans selon les communes et est réhabilité progressivement.

Le taux de raccordement au réseau collectif moyen est de 90 % sur l'ensemble du Pays de Marennes-Oléron. Il est supérieur à 95 % pour Bourcefranc, Le Gua, Saint-Denis, Dolus, le Grandvillage-Plage, Saint-Just-Luzac et Saint-Trojan.

Description du système d'assainissement actuel

Le système d'assainissement est actuellement commun à Bourcefranc-le-Chapus, Saint-Just-Luzac et Marennes. Le réseau de collecte des 3 communes est raccordé à la station de traitement de Marennes.

L'ossature du réseau est relativement classique avec des conduites à écoulement libre permettant la collecte des eaux usées domestiques exclusivement puis des pompes de reprise permettant de refouler les eaux jusqu'à l'unité de traitement. Les principales caractéristiques du système de collecte sont liées à l'étendue du réseau (plus de 100 km de réseau gravitaire), un milieu sensible (marais, zones ostréicoles) et la mise en service d'un réseau sous vide sur la commune de Bourcefranc-Le-Chapus (Baie du Chapus notamment) pour la desserte d'établissements ostréicoles.

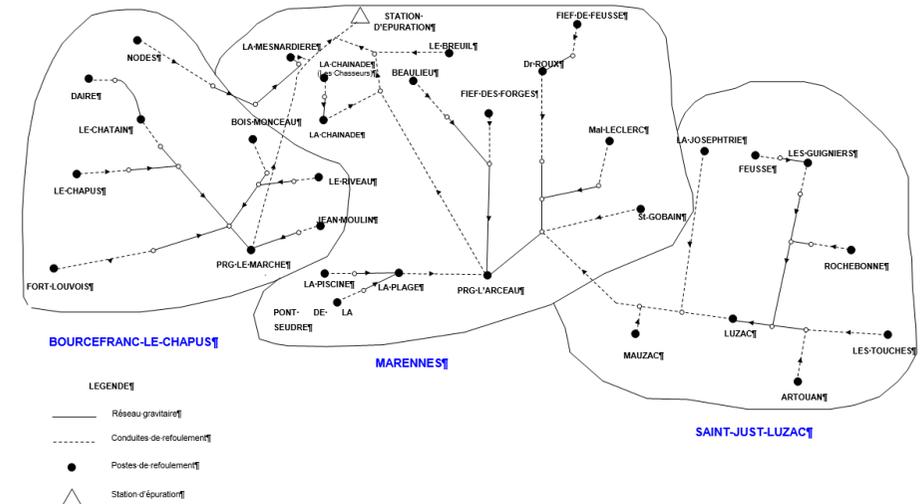


Figure 1 : Synoptique du réseau de collecte du système d'assainissement intercommunal

La maîtrise d'ouvrage du réseau d'assainissement ainsi que la station d'épuration de Marennes est représentée par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime dont la commune de Saint-Just-Luzac est adhérente.

Zonage d'assainissement :

Une première 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, elle a fait l'objet d'une enquête publique fin 2006. Le zonage d'assainissement est annexé au présent PLU (annexes sanitaires, pièce 5d).

Zone desservie

Le système d'assainissement collectif dessert actuellement le bourg et les lieux-dits avoisinants (Cf. carte page suivante) de la commune de Saint-Just-Luzac. L'ensemble des habitations compris dans le zonage d'assainissement est raccordé au système d'assainissement.

Nature des effluents collectés

Les effluents d'origine domestique exclusivement proviennent des habitations de la commune et du camping Séquoia Parc.

Projets / travaux en cours :

Les effluents de la commune de Saint-Just-Luzac transitent via une canalisation de refoulement de diamètre 150 mm sur environ 5 kilomètres, pour être traités à la station d'épuration de Marennes-Bourcefranc. Cette longueur de réseau engendre un grand nombre de problèmes techniques en termes de temps de séjour, de septicités d'effluents, de production d'H₂S. De plus, le système de collecte arrive à saturation et devient incompatible avec les projets d'urbanisation de la commune de Saint-Just-Luzac. Les effluents de Saint-Just-Luzac génèrent une saturation du réseau de collecte au niveau des points bas de Marennes, qui dans certaines circonstances exceptionnelles peuvent provoquer un déversement vers le marais.

Les côtes de Marennes sont identifiées au titre du paquet européen hygiène (CE/854/2004) et de l'arrêté du 21 mai 1999 relatif au classement de salubrité et à la surveillance des zones de production et

des zones de reparcage des coquillages vivants. Ces secteurs très sensibles sur le plan de la qualité des eaux nécessitent que des mesures soient prises pour remédier à cette situation, qui malgré un caractère exceptionnel ne peut perdurer.

Suite à cela, le maître d'ouvrage, le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime, a décidé de mettre en place une nouvelle unité de traitement sur la commune de Saint-Just-Luzac, d'une capacité nominale de 5800EH.

I.7.3 - LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La collecte

La collecte des ordures ménagères est assurée par la communauté de communes de Marennes, au minimum une fois par semaine, par le biais de sociétés privées.

Sur la commune de Saint Just Luzac la collecte des ordures ménagères s'effectue :

- le mardi matin du 16 septembre au 14 juin
- le mardi matin et le samedi matin du 15 juin au 15 septembre

Le tri sélectif a été mis en place par la Communauté de Communes de Marennes. La collecte des emballages recyclables secs (acier, aluminium, bouteilles plastiques, cartons, briques alimentaires) est effectuée au porte à porte, à une fréquence d'environ une fois par semaine.

Son ramassage s'effectue le samedi matin dans toute la commune.

Le verre et les journaux sont collectés en points d'apport volontaire dans des conteneurs, puis recyclés.

La collecte des emballages ménagers recyclables secs (plastiques, cartons, briques alimentaires) est effectuée au porte à porte. Les déchets sont envoyés vers le centre de tri de Salles sur Mer pour la CdC de Marennes.

La collecte des encombrants est réalisée dans des déchèteries localisées sur les communes de St-Just-Luzac, St-Pierre, Château d'Oléron et la Brée les Bains.

Les déchets verts -pelouse sont ramassés le premier lundi de chaque mois.

La collecte des déchets inertes (gravats, bétons, tuiles non polluées...) est effectuée par apport volontaire dans la décharge de classe II de Saint-Just-Luzac « Le Bournet ».

Avant 1993, les ordures ménagères étaient entreposées directement à la décharge du Bournet, dans les marais, générant des dégâts importants sur l'environnement et sur la qualité de l'eau. Avec l'aménagement de la déchèterie, la collecte et le recyclage ont commencé et le tonnage augmente d'année en année : 830 t en 1998, 1 617 tonnes en 2003. Ses trois salariés assurent l'accueil et l'assistance au public tous les jours matins et après-midis sauf le mercredi matin et le dimanche après-midi.

Le « tout venant » (1 200 t, soit 70 %), part toujours pour le site d'enfouissement de Clérac. Le reste est recyclé : cartons, ferrailles, verre, journaux, équipements électroniques (TV, ordinateurs...), déchets toxiques (peintures, solvants), huiles de vidange, huiles de friture et piles. 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.

Le traitement des déchets

Les ordures ménagères de Marennes sont envoyées vers l'U.I.O.M. (Usine d'Incinération des Ordures Ménagères) d'Echillais, qui appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais.

En 2002, 4500 tonnes d'O.M. y ont été acheminées pour être incinérées.

Un projet de création d'usine de compostage est en cours au sein du Pays de Marennes-Oléron. Elle devrait permettre de valoriser les boues des

stations d'épuration ainsi que les déchets verts produits sur le territoire.

Les déchets conchylicoles

Les déchets ostréicoles n'ont pas de filière de collecte et de traitement. Les coquillages servent à la construction des lacs de tonnes ou sont laissés sur des terrains ostréicoles. Pour le reste, chaque producteur a sa propre filière d'élimination. Une étude, à la demande de la section conchylicole du bassin de Marennes-Oléron est en cours pour définir le devenir et les possibilités de valorisation des déchets ostréicoles

CHAPITRE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1 - DESCRIPTION GENERALE DU SITE

II-1.1 - LE RELIEF ET LA GEOLOGIE

La commune, délimitée au Sud-Ouest par la Seudre, au Nord-Est par le marais de Hiers-Brouage, a développé sa partie agglomérée le long des terres hautes.

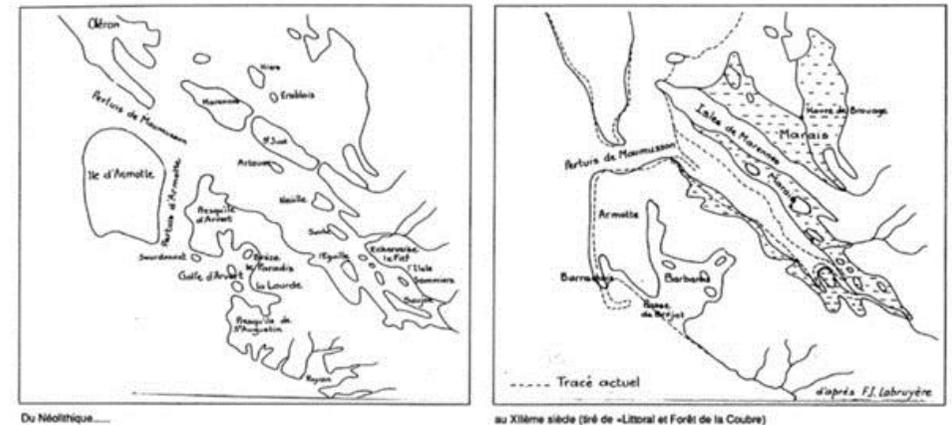
Cette configuration, de fait, lie la commune à toutes les communes riveraines de la Seudre, ainsi qu'à celles concernées par la présence du marais, les mesures de protection et de mise en valeur de ces espaces n'ayant de réalité que par l'ensemble constitué.

De la constitution géomorphologique de Saint-Just-Luzac...

La formation de cette partie de la Charente-Maritime est assimilable à celle de l'ensemble du Bassin Aquitain. Les mers ont envahi le Bassin Aquitain au cours de l'ère secondaire et ont déposé d'abondants sédiments qui constituent les affleurements jurassiques de l'Aunis et les crétacés de la Saintonge. Au cours de l'ère tertiaire, la Seudre occupe le flanc Sud de l'anticlinal de Saintonge.

Progressivement, l'ère quaternaire permet à cette région d'acquiescer son aspect actuel mais dont l'évolution continue.

Du néolithique à l'histoire, les mouvements de la terre et de la mer jouent en sens contraire, mais très rapidement du bri se dépose dans les vallées de la Seudre et dans les marais de Brouage. L'intervention de l'homme va modeler ce territoire pour la production du sel. La structure des salines, digues de terre (les bossis) délimitant bassins et aires saumâtres (les jas) entourés de canaux irrigués d'eau de mer, apparaissent dans les différents mouvements de terre qui agitent encore le marais.

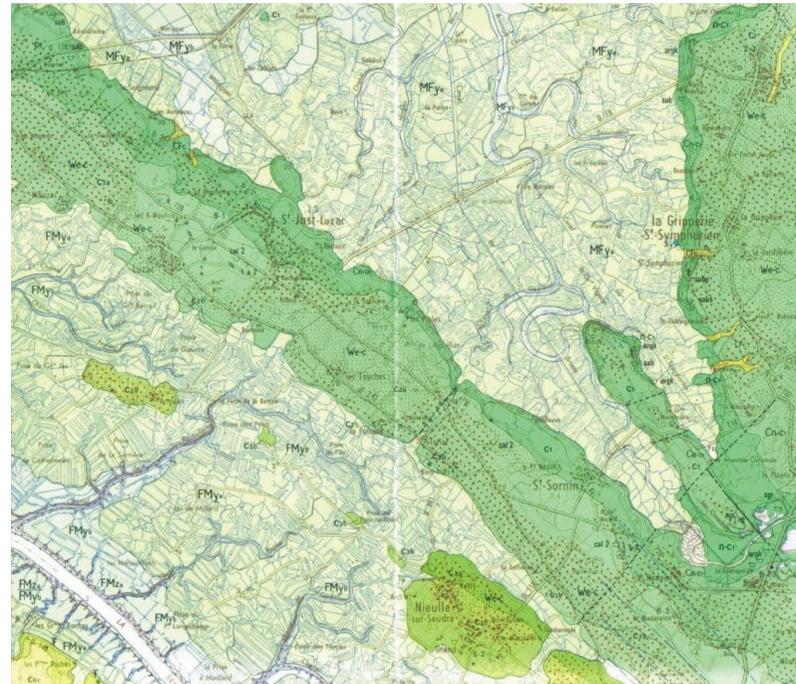


...aux points de repères historiques

Ainsi, dès les XIème et XIIème siècles, s'organisent les salines avec la gestion des deux marées quotidiennes, mise en place par un fantastique réseau hydraulique tout autour de Brouage, construit sur un amas de lest déposé par les navires afin de remonter plus légers jusqu'à Brou. C'est ainsi que ce territoire dont le développement économique a reposé sur la production du sel, a toujours été tiraillé entre catholiques et protestants : les fortifications réalisées successivement ont pour objet de défendre autant les revenus du sel que d'être une protection contre les Anglais. Avec Richelieu, l'organisation de l'ensemble du territoire dont Brouage est l'interface, atteint son apogée économique : les revenus colossaux tirés du sel ont marqué cette partie de la Charente-Maritime, de Fouras à la Seudre.

L'envasement et les travaux nécessaires à sa remise en état conduiront Colbert à choisir Rochefort pour y édifier son arsenal. L'histoire du sel, trop lourdement taxé, induira l'abandon de ces marais qui deviendront alors des marais « gats ». Paludisme et insalubrité déciment alors le douzième de la population de Marennes à Saint-Agnant. Au XIXème siècle, un sous-préfet de Marennes met en place un plan d'assainissement des salines (canal de la Charente à la Seudre) qui favorisera l'implantation ultérieure de l'ostréiculture.

Carte géologique (Source BRGM) 1 : 50 000



II-1.2 - ELEMENTS METEOROLOGIQUES

Source : UNIMA ; mars 2006

Le climat est de type océanique à influence méditerranéenne. Il est caractérisé par des hivers doux avec un faible nombre de jours de gelée, des printemps pluvieux et des étés secs à net déficit hydrique. Avec 2 300 heures par an, l'ensoleillement est l'un des plus élevés du littoral atlantique français. Les données suivantes proviennent de la station météorologique de La Rochelle.

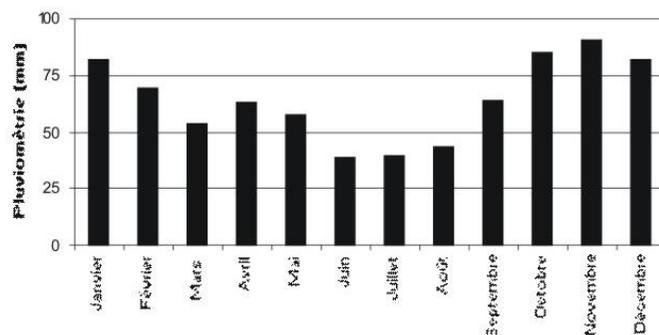
Les températures

La température moyenne annuelle est de 12,4° C avec des valeurs moyennes maximales en juillet et août de l'ordre de 23°C et des minima en janvier d'environ 3°C.

Les précipitations

La moyenne inter-annuelle de précipitations est de 767,4 mm

Pluviométrie mensuelle moyenne sur La Rochelle



Les vents

En fréquence moyenne annuelle, les vents de secteur océanique Sud-ouest à Nord-ouest dominant (> 40 % des cas). Ce sont surtout des vents forts. Le secteur Nord-est à Sud-est (vent de terre) est un secteur secondaire (≈ 30% des cas), dont la fréquence est importante pour les vents faibles à modérés. La majorité des vents de 6 à 7 Beaufort (39 à 61 Km/h) proviennent aussi du quadrant Sud-ouest à Nord-ouest.

II-1.3 - LA QUALITE DE L'AIR

(source : SCOT approuvé, 2006)

L'association Atmo Poitou-Charentes a pour mission de surveiller en permanence plusieurs indicateurs représentatifs de la pollution de l'air due à l'activité industrielle et aux transports, grâce à un réseau d'analyseurs répartis sur l'ensemble de la région.

Il n'y a pas sur le Pays de station de mesure permanente permettant de caractériser la qualité de l'air actuelle. Il existe une station en milieu rural en Poitou-Charentes, située à Chizé (Deux-Sèvres), qui permet le suivi de l'exposition des écosystèmes et de la population à la pollution atmosphérique de fond à l'échelle régionale ; elle mesure l'Ozone. Le suivi montre que les niveaux sont stables et modérés, et dépendent fortement des conditions météorologiques, mais qu'ils peuvent atteindre de vastes portions du territoire, éloignés des sources d'émissions de polluants.

Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) a été approuvé le 15 février 2001. Ce document de planification, d'information et de concertation fait état d'une qualité de l'air bonne sur Marennes Oléron.

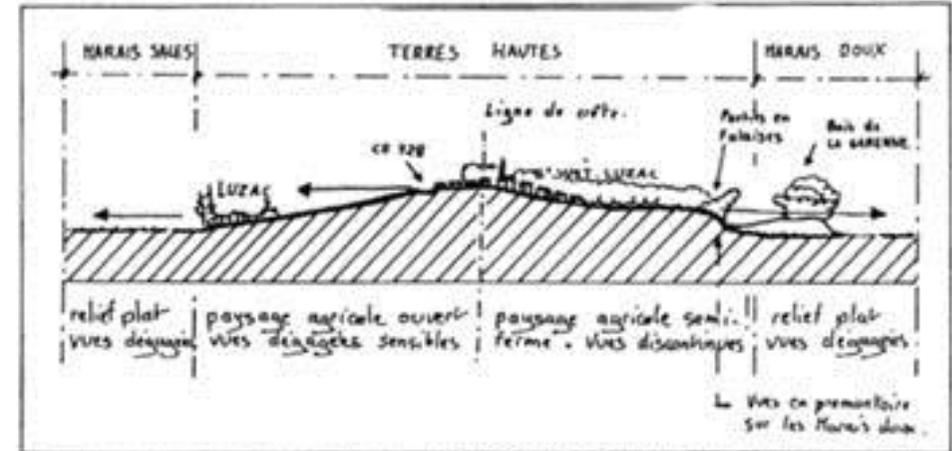
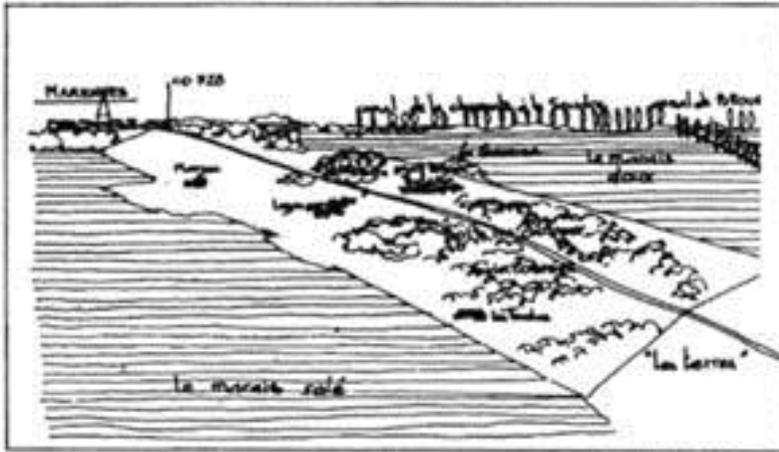
Par ailleurs, il fixe les orientations stratégiques et les recommandations pour augmenter les connaissances sur la pollution atmosphérique dans la région, limiter la pollution, et améliorer l'information du public. Les principales orientations sont les suivantes :

- Poursuivre et diversifier la surveillance,
- Maîtrise de l'énergie,
- Agir sur le transport des marchandises et sur le déplacement des personnes
- Informer sur les émissions, sur la pollution, sur les effets de la pollution.

Les principaux établissements industriels à l'origine de rejets significatifs dans l'air ont été recensés par la DRIRE en 2001.

Sur le Pays de Marennes Oléron, un établissement a été recensé ; il s'agit de l'usine d'incinération d'ordures ménagères de Saint-Pierre d'Oléron. Des travaux de mise aux normes techniques viennent d'être réalisés notamment en ce qui concerne les émissions de fumées.

II.2 - LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS



SOURCE : RAPPORT DE PRESENTATION POS DE ST-JUST-1987

II.2.1 - LES MARAIS

II.2.1.1 - Le marais de la Seudre

Les marais de la Seudre sont majoritairement des marais salés par l'influence quotidienne des marées dans son réseau hydrographique et ses bassins.

Ce sont des marais " ouverts " sur le milieu marin, avec une forte entrée d'eau salée dans les fossés et un système de prise d'eau individuelle. Il existe différents types de marais qui se distribuent ainsi, de la Seudre vers les terres agricoles :

- Les claires de sartières, marais proches de la Seudre, construites à des fins ostréicoles en avant des " prises " de marais salant; aujourd'hui délaissées en raison des difficultés d'accès, elles sont investies par de nombreuses " tonnes " de chasse,
- L'ancien marais salicole aménagé en claires pour l'affinage des huîtres; après une période de déprise, le marais connaît un

regain d'intérêt lié à la politique de qualification de l'huître qui s'accompagne d'une restructuration du territoire : agrandissement des claires, amélioration des accès, construction de hangars.

- L'ancien marais salant aménagé en fossés à poissons, surtout sur le fond du marais (communes du Gua, de Nieulle-sur-Seudre); ces fossés (ou viviers) aménagés où la pêche de l'anguille constitue une spécificité culturelle du marais de la Seudre, étroitement associée à un petit patrimoine architectural spécifique (ouvrages, petits abris et cabanes en pierre) et un paysage caractéristique (grande diversité des formes et modelés, anciens marais salicoles réaménagés). Dans cette partie du marais, les prairies et les bosses sont exploitées pour l'élevage bovin extensif.

Marais largement abandonné au début des années 1980 (50 % en 1984), une prise de conscience collective a conduit à l'élaboration d'un projet de réhabilitation intégrant les objectifs économiques de production de poissons et environnementaux de réhabilitation d'un territoire menacé.

Intérêt biologique :

La zone des marais de la Seudre, étendue à l'estran marin comprend 19 habitats d'intérêt communautaire dont 4 sont prioritaires.

La végétation est caractéristique des milieux littoraux charentais, et mêle, de façon originale des groupements végétaux de milieu salé et de milieu doux ; plusieurs plantes sont rares en France ou en Poitou-Charentes, et certaines bénéficient d'une protection réglementaire : renoncule à feuilles d'ophioglosse, cochlearia d'Angleterre, laïche divisée, frankénie hirsute, renoncule de Baudot,...

Du point de vue faunistique, l'originalité réside surtout dans la présence d'oiseaux remarquables, les anciennes salines étant utilisées comme lieu de nidification ou de halte migratoire par plusieurs espèces d'oiseaux rares et menacés à l'échelle européenne ; nidification de l'échasse blanche, de l'avocette, de la gorge bleue, du busard des roseaux et busard cendré, du circaète Jean-le-Blanc, nombreux limicoles en migration et anatidés en hivernage. Les boisements de chênes en périphérie sont des sites de reproduction pour les hérons (colonies parmi les plus importantes de France pour l'aigrette garzette).

Inventaires patrimoniaux, protections réglementaires et foncières

Le marais de la Seudre est dans sa totalité inscrit dans l'inventaire ZNIEFF (types I et II). Il fait par ailleurs partie de la ZICO " Marais et estuaire de la Seudre et Oléron ".

Il constitue une zone Natura 2000 (même périmètre que la ZICO), dont l'élaboration du DOCOB est en cours. Du point de vue foncier, le CELRL a acquis 121 ha au Moulin des Loges (commune de Marennes), le CREN possédant quant à lui 62 ha disséminés sur les communes de Marennes et Saint-Just-Luzac.

Le territoire des marais de la Seudre est couvert par son statut d'Espace Remarquable du littoral, et les terres à l'Est du site (la plupart en bordure des zones urbanisées) sont préservées en tant qu'Espaces

Proches du Rivage, non-urbanisés, ceux situés au Nord Est constituant des coupures d'urbanisation.

Etat de conservation et menaces

Les problématiques environnementales sur ce marais sont de plusieurs types :

- La déprise marquée dans les claires de sartières et dans le marais endigué (malgré les reprises récentes et les projets en cours), a pour conséquences l'envasement des fossés et des bassins, la dégradation de la qualité de l'eau, l'enfrichement des bossés et prairies.
- Le mitage par les structures de loisirs (petits cabanons et plans d'eau de pêche privée)
- Les restructurations ostréicoles avec agrandissement et approfondissement de certains bassins s'accompagnant probablement d'une diminution de la biodiversité (utilisation d'engins mécaniques pour la récolte en bassins)
- La gestion de l'action cynégétique,
- La gestion des espèces envahissantes.

II.2.1.2 - Le marais de Brouage

Le marais de Brouage est aujourd'hui un vaste ensemble d'anciens marais salants, actuellement transformés en prairies humides, de polders récents, et d'un réseau dense de fossés et canaux. Il s'étend sur une superficie totale de 11.250 ha dont approximativement 4.800 ha sont dans l'aire du SCOT.

De même que le réseau hydrographique, le sol du marais témoigne à la fois de l'histoire naturelle du site et de l'action humaine. La surface régulière du marais résulte du remblaiement sédimentaire de l'ancien golfe de Saintonge, et la plupart des marais plats ont conservé ce niveau d'origine. Les anciens chenaux de marée ont constitué la trame d'origine à l'intérieur de laquelle ont été mis en place les marais salants, au fur et à mesure de l'envasement du golfe.

Aujourd'hui, on peut distinguer trois types de marais :

- Les marais plats représentent environ un tiers de la superficie du marais et appartiennent schématiquement à deux ensembles :
- Les marais doux, en " fond " de marais, essentiellement alimentés par les eaux douces continentales,
- Les " prises " ou polders littoraux, espaces conquis sur les rives des grands chenaux de marée.
- Les marais " gats ", anciens marais salants couvrant près des deux tiers de la superficie du marais, avec des formes du relief originales, liées à l'activité salicole.

Marais plats et marais gats sont essentiellement exploités aujourd'hui pour l'élevage et la chasse :

- Les marais drainés et cultivés, sur d'anciennes parcelles de marais plats ou laissés à l'abandon qui ont subi une restructuration foncière et hydraulique (comblement des fossés, création de drains, arasement des bosses), conduisant à la formation d'îlots cultivés de 50 à 300 ha.
- Les marais drainés sont localisés sur les prises récentes, proches du rivage.

Intérêt biologique :

Le marais de Brouage est surtout remarquable par sa diversité spécifique très élevée, plus que par un grand nombre d'espèces remarquables.

On y trouve ainsi une végétation spécifique des marais, et des associations végétales variées, des sols salés, saumâtres et doux ; la flore comprend plusieurs espèces rares en France ou en Poitou-Charentes avec notamment la renoncule à feuilles d'ophioglosse, la renoncule de Baudot, la renoncule sarde, la glycérie fasciculée (*Puccinellia fasciculata*), l'hottonie des marais (*Hottonia palustris*),...

Les espèces animales les plus remarquables sont sans doute la loutre, la cistude d'Europe, très abondante ici, les batraciens comme le pélodyte ponctué, la rainette méridionale, le triton marbré.

Mais l'intérêt biologique majeur est la richesse en oiseaux d'eau qui y trouvent des conditions favorables à leur nidification, hivernage, ou halte migratoire. Ainsi, plus de 150 oiseaux fréquentent le marais.

10 espèces nicheuses sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux : on retiendra entre autres la nidification de la cigogne blanche, du busard des roseaux et busard cendré, de la gorge bleue, de la mésange à moustaches...

Etat de conservation et vulnérabilité

L'enjeu principal est celui de la pérennité de l'élevage (bovins); il assure aujourd'hui un entretien satisfaisant des prairies et permet le maintien de la biodiversité ; son abandon conduirait à une fermeture de la végétation et un appauvrissement biologique progressif du marais.

Les autres enjeux sur le marais sont :

- La définition d'une gestion quantitative concertée de l'eau qui satisfasse les différents usagers : ostréiculteurs, agriculteurs, chasseurs, éleveurs, naturalistes
- Le contrôle des populations des espèces invasives ; ragondin, écrevisse de Louisiane, jussie, baccharis
- La non-extension des cultures de maïs

Inventaires patrimoniaux, protections réglementaires et foncières

Le marais de Brouage appartient à la ZICO " Ile d'Oléron- Marais de Brouage- Saint-Agnant " (26 130 ha) et figure à l'inventaire ZNIEFF (type I) ; il fait partie du site Natura 2000 " Marais de Brouage " dont le DOCOB n'a pas encore démarré. Il est également, au titre de la Loi Littoral, reconnu comme Espace Remarquable.

Le Conservatoire du Littoral et le Conservatoire Régional des Espaces Naturels mènent une politique active d'acquisition de parcelles dans le marais en vue de la constitution d'îlots cohérents de gestion de prairies humides et du réseau hydrographique ; des conventions sont passées avec des éleveurs pour l'entretien des prairies. Le CELRL possède 750 ha de marais.

II.2.2 - LES ESPACES AGRICOLES

Le paysage des coteaux est encore largement rural à l'exception des abords des agglomérations de Marennes, Bourcefranc-le-Chapus, Saint-Just-Luzac et le Gua où un paysage « rurbain » voire péri-urbain, s'installe.

Les terres hautes sont exploitées par l'agriculture depuis des siècles. Les fermes anciennes et des moulins à vent en témoignent. Les vignes se sont raréfiées et les agriculteurs ont su structurer l'espace en fonction des besoins actuels. Les agrandissements et regroupements du parcellaire ont été réalisés soit de façon individuelle, soit à l'aide d'un remembrement comme, par exemple, à Saint-Just-Luzac (1972), Niulle-sur-Seudre et Saint-Sornin (1994). Le parcellaire agricole peut paraître morcelé par rapport à d'autres régions, par contre, il est de qualité en comparaison avec le très fort morcellement de l'île d'Oléron.

La composition du paysage agricole est encore diversifiée, d'une part grâce à plusieurs occupations du sol (céréales, oléo-protéagineux, prairies, vignes,...) et d'autre part, grâce au maintien des différents volumes arborescents (bois, bosquet, haie, bande boisée,...). Ces derniers confèrent au paysage agricole sa profondeur de champ avec ses échelles variables :

- Petite, lorsque les parcelles agricoles sont des clairières entourées de bois et de haies,
- Moyenne, là où bois et haies sont moins présents,
- Grande, notamment là où les grandes parcelles sont en contact avec les espaces vastes des marais

II.2.3 - LES COTEAUX CONSTRUIITS

Le coteau correspond à un territoire relativement unique par sa position à savoir une sorte de levée de terre longue d'environ 20 km, aux largeurs variables (entre 1 et 3 km), bordée de vastes marais.

Son relief faiblement ondulé ne dépasse pas les marais de 10 à 15 m, à l'exception de la petite presqu'île de Broue qui culmine à une trentaine de mètres au-dessus du marais.

Les regroupements humains se sont constitués principalement à l'extérieur des marais sur la presqu'île. Ils forment dans l'ensemble des agglomérations bien groupées.

En effet, **ici le mitage pavillonnaire du paysage rural n'est pas une caractéristique**, bien au contraire.

Il en est de même pour le développement linéaire des constructions, le long des routes, qui est peu présent.

On observe toutefois ce type d'urbanisation sur plusieurs voies entre **le bourg de Saint-Just et Luzac**.

Les agglomérations bien groupées possèdent toutes un noyau ancien qui est généralement « enveloppé » par les constructions plus récentes des dernières décennies.

Les caractéristiques du paysage urbain ancien sont l'un des éléments déterminants pour l'identité de la presqu'île.

En effet, le modèle des habitations individuelles au milieu de leur parcelle, qui domine toutes les extensions récentes, est plutôt banal contrairement aux constructions traditionnelles. La grande force du tissu ancien dépend non seulement de la diversité des bâtiments avec des volumes réduits et leur continuité des façades et murs de clôtures mais encore de l'hétérogénéité absolue des emprises publiques : peu de rues rectilignes mais plutôt en courbe, des largeurs de rues très variables, des places et placettes irrégulières.

Ces noyaux anciens des bourgs et hameaux font partie du patrimoine local, malgré certaines impressions d'abandon ou de manque d'entretien.

L'enveloppe à dominante pavillonnaire des noyaux est très présente à Marennes et Bourcefranc-le-Chapus.

Ailleurs, sa présence est partielle comme à Saint-Just-Luzac et le Gua, ou pratiquement absente (Saint-Sornin, et plusieurs hameaux comme Dercie à Le Gua, Mauzac et **les Touches à Saint-Just-Luzac**,...)

Ainsi, de nombreuses situations existent où le tissu ancien continu est en contact direct avec le paysage rural environnant.

L'enjeu de ces franges franches est considérable pour l'identité de la presqu'île.

Le seul mitage correspond à ici un mitage traditionnel, à savoir celui des fermes ainsi que quelques châteaux... Parmi ces lieux bâtis, il y a de nombreuses constructions qui méritent une attention particulière en tant que patrimoine local.

Les gabarits, volumes importants et les choix des couleurs des activités récentes et/ou des extensions des fermes sont en décalage avec les volumes et matériaux traditionnels des constructions.

Cette tendance participe au même titre que le développement de la maison individuelle, à un effet banalisant.

II.2.4 - LES BOISEMENTS

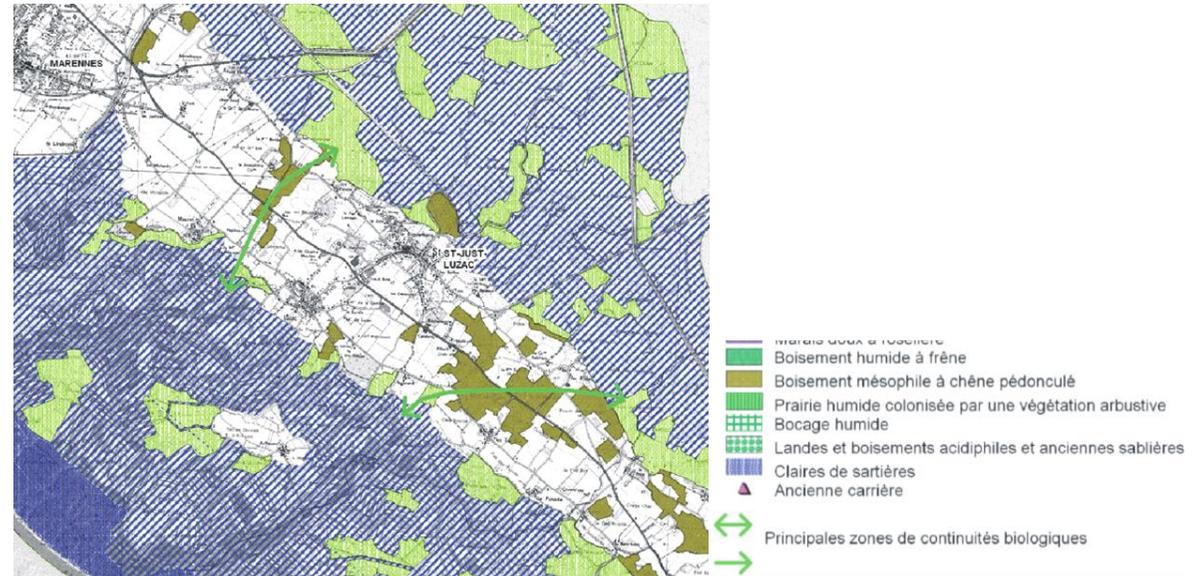
Quelques ensembles épars, observés entre St-Just-Luzac et St-Sornin sont répertoriés comme Espaces Boisés Significatifs. Les boisements les plus importants sont des milieux stables, gérés.

(Source : SCOT, 2006)

Les ambiances de clairières et de bocage sont présentes dans plusieurs secteurs : au sud-est de Saint-Sornin, entre Saint-Just-Luzac et Saint Sornin et au nord de Marennes.

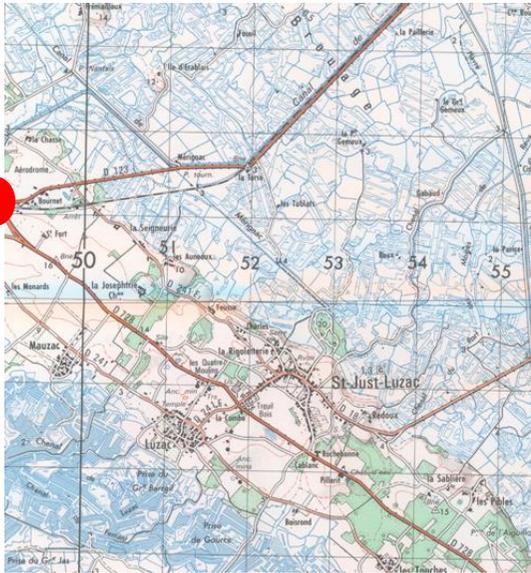
Cette dernière zone près de Marennes se distingue par sa dimension (longueur d'environ 4 km) et par ses qualités : nombreuses petites clairières agricoles, château de la Gataudière, le canal de la Seudre à la Charente,...

Les différents volumes végétaux du coteau jouent un rôle important en tant que limite par rapport aux marais. La limite nord possède un versant plus prononcé qu'au sud, et elle est de ce fait marquée par un plus grand nombre de bois.



Les pieds des deux versants sont souvent soulignés par des haies arborescentes. Ces deux composantes, bois sur versants et haies sur les pieds des versants, sont essentielles pour l'identité des deux entités et leurs transitions : le coteau avec ses espaces plus ou moins cloisonnés sur un léger relief et les grands espaces dégagés horizontaux des marais.





NATURE DU BOISE

Ce boisement est délimité :

- à l'ouest par le canal de Mérignac
- au sud par la RD 728 en direction de Bourcefranc-le-Chapus.

La strate arborescente est composée de feuillus, essentiellement du chêne pédonculé. La strate arbustive est dense. La lisière forestière est nette avec les espaces agricoles qui la bordent.

classement en Espaces Boisés (EBC)

Le boisement est signalé dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme « espace à dominante forestière à préserver ».

Le site faisant l'objet du classement est en « espace remarquable » au titre de la loi littoral d'où la nécessité d'une mise en conformité avec la loi littoral et notamment les articles L.146.6 et R.146.1 du CU concernant les espaces remarquables



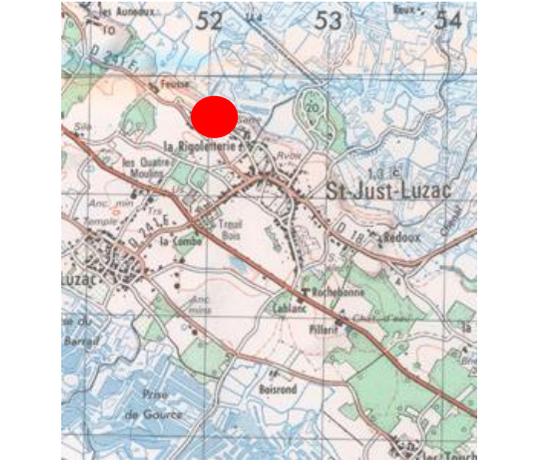
NATURE DU BOISE

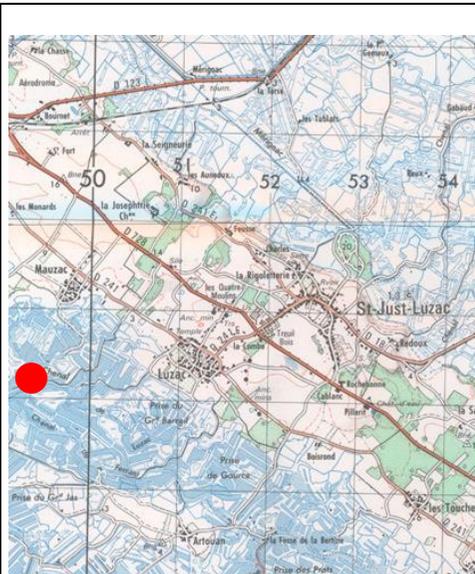
La strate arborescente est composée de feuillus, essentiellement du chêne pédonculé. La strate arbustive est dense. La lisière forestière est nette avec les espaces agricoles qui la bordent.

classement en Espaces Boisés (EBC)

Le boisement est signalé dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme « espace à dominante forestière à préserver ».



	<p style="text-align: center;">NATURE DU BOISE</p> <p>La strate arborescente est composée de feuillus, essentiellement du chêne pédonculé. La strate arbustive est dense. La lisière forestière est nette avec les espaces agricoles qui la bordent.</p>	<p style="text-align: center;">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>La DIREN a proposé le classement des espaces boisés et haies aux abords de la déchetterie.</p>	
	<p style="text-align: center;">NATURE DU BOISE</p> <p>Petit boisement dense entre site des serres et habitations, en bordure de marais.</p> <p>La strate arborescente est composée de feuillus,</p>	<p style="text-align: center;">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>La DIREN a proposé le classement de l'espace boisé.</p>	



NATURE DU BOISE

Boisement dense situé en limite du marais au sud ouest de Saint-Just-Luzac.

Présence de fossés et d'une végétation caractéristique des milieux frais et humides. Le boisement est composé essentiellement d'ormes et de frênes en taillis. Les troènes sont nombreux en lisière forestière. Dans les terrains plus secs, on retrouve du chêne pédonculé.

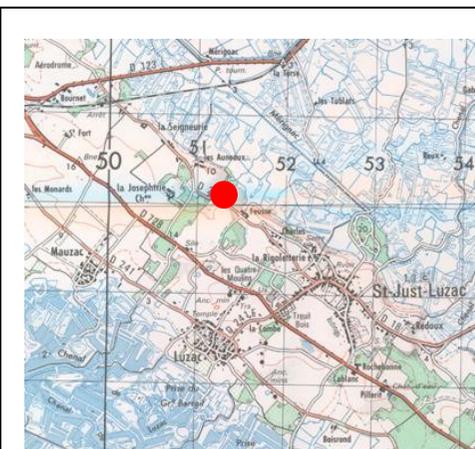
Les haies le long du chemin sont constituées de frênes. Une caravane est présente au sein du boisement. L'accès est fermé par un portail.

classement en Espaces Boisés (EBC)

Le boisement est, en partie, signalé dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme « espace à dominante forestière à préserver ».

Le site faisant l'objet du classement est en « espace remarquable » au titre de la loi littoral d'où la nécessité d'une mise en conformité du boisement avec la loi littoral et notamment les articles L.146.6 et R.146.1 du CU concernant les espaces remarquables.

Ce boisement est également un « biotope - relais » potentiel pour les espèces animales volant passer d'un marais à un autre depuis les terres hautes agricoles. Il apporte aussi de la variété dans les paysages de Saint-Just-Luzac.



NATURE DU BOISE

- Le boisement assure la continuité du « Petit Bois » englobant le château « la Josephtrie ».
- Il est délimité au nord par la RD 241 E1 et au sud par la RD 728.
- Il est composé d'essences variées de feuillus : frênes, peupliers, chênes en bord de route, etc.
- La strate arbustive est dense et diversifiée.

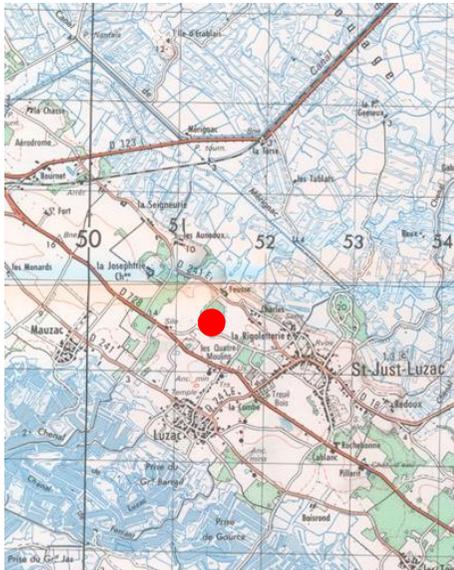
classement en Espaces Boisés (EBC)

L'ensemble des boisements de ce secteur est identifié dans le SCOT du Pays Marennes Oléron comme des « espaces à dominante forestière à préserver » et « zone principale de connexion biologique ».

Classement de l'espace boisé en EBC pour :

- préserver la continuité du boisement déjà classé en EBC,
- maintenir le corridor écologique entre les marais de la Seudre et le marais de Brouage.

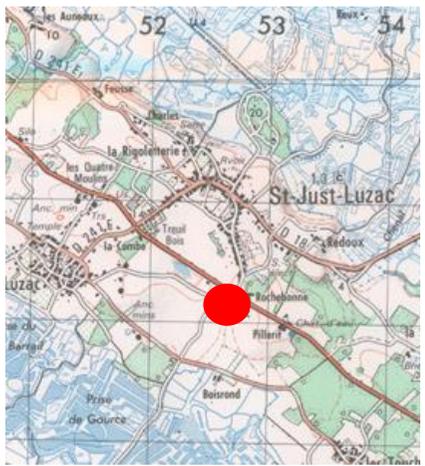


	<p>NATURE DU BOISE</p> <p>Boisement situé au lieu dit « les Sausades » à l'est du « Petit Bois ». Il s'agit d'un boisement hétérogène : nombreuses essences de feuillus, friches boisées dans certains secteurs issus de l'abandon progressif de l'activité agricole. La strate arbustive est dense. Présence de détritux en nombre important. L'accès est actuellement fermé par des tas de terre. La strate arborescente est constituée en majorité de chênes. Dans la strate arbustive, on trouve du Cornouiller sanguin, du Troène, de l'Ajonc, du Prunellier...</p>	<p>classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>Le boisement est identifié dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme « espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et / ou paysager à préserver ».</p> <p>Ce boisement est également un « biotope-relais » potentiel pour les espèces animales voulant passer d'un marais à un autre depuis les terres hautes agricoles.</p> <p>Il apporte aussi de la variété dans les paysages de Saint-Just-Luzac.</p>	
---	---	---	---

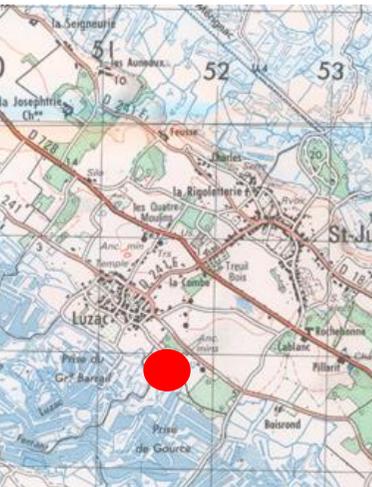
	<p>NATURE DU BOISE</p> <p>Espaces boisés composés de plusieurs petits bois de feuillus (frênes, chênes) : Bois des vachettes, bois du chemin vert, Bois du Cormier, la Charbonnière, Grand Fief des Touches...</p> <p>Les lisières forestières sont nettes avec les espaces agricoles qui les bordent. La strate arbustive est dense : présence de noisetier, fragon, prunellier, etc. Les bois forment des taillis vieillis.</p>	<p>classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>L'ensemble des boisements de ce secteur est identifié dans le SCOT du Pays Marennes Oléron comme des « espaces à dominante forestière à préserver » et « zone principale de connexion biologique » ; les boisements sur plateaux sont l'habitat d'une flore et d'une faune plus communes que celles des marais et vasières. Ils jouent cependant un rôle fonctionnel important de connexion entre les différents marais pour de nombreuses espèces animales.</p> <p>Classement des espaces boisés en EBC pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver la continuité du boisement déjà classé en EBC, - maintenir le corridor écologique entre les marais de la Seudre et le marais de Brouage - conserver ces boisements significatifs en tant que coupures d'urbanisation, - préserver la diversité des paysages agricoles 	
--	--	--	--

	<p align="center">NATURE DU BOISE</p> <p>Boisement situé aux abords du lieu dit « la Grande sablière », à l'Est de Saint-Just-Luzac.</p> <p>Il est constitué de feuillus, essentiellement des frênes et quelques chênes.</p> <p>La lisière forestière est dense. Présence d'ajoncs dans la strate arbustive.</p>	<p align="center">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>L'ensemble des boisements de ce secteur est identifié dans le SCOT du Pays Marennes Oléron comme des « espaces à dominante forestière à préserver » et « zone principale de connexion biologique ».</p> <p>Classement de cet espace boisé en EBC pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir le corridor écologique entre les marais de la Seudre et le marais de Brouage - préserver la diversité des paysages agricoles 	
	<p align="center">NATURE DU BOISE</p> <p>Boisement de feuillus situé en lisière du marais de Brouage au lieu dit « Prise de Belleville ».</p> <p>La strate arborescente est composée principalement de chênes pédonculés. On rencontre sporadiquement le chêne vert. La strate arbustive est dense et variée : troène, noisetier, cornouiller sanguin, aubépine, fragon, lierre, etc.</p> <p>La lisière forestière est nette avec les espaces agricoles et le marais de Brouage. Présence d'une forte déclivité au fur- et- à mesure que l'on s'approche du marais</p>	<p align="center">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>L'ensemble des boisements de ce secteur est identifié dans le SCOT du Pays Marennes Oléron comme des « espaces à dominante forestière à préserver » et « zone principale de connexion biologique ».</p> <p>Les boisements sur plateaux sont l'habitat d'une flore et d'une faune plus communes que celles des marais et vasières. Ils jouent cependant un rôle fonctionnel important de connexion entre les différents marais pour de nombreuses espèces animales.</p> <p>Classement des espaces boisés en EBC pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver la continuité du boisement déjà classé en EBC, - maintenir le corridor écologique entre les marais de la Seudre et le marais de Brouage - préserver la diversité des paysages agricoles 	

	<p align="center">NATURE DU BOISE</p> <p>Boisements situés de part et d'autre de la RD 728 en direction de Saint-Sornin.</p> <p>Ils sont constitués d'essences variées de feuillus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - essentiellement des chênes et des frênes et dans une moindre mesure des acacias dans la strate arborescente, - des noisetiers, du fragon des ajoncs, du troène, du lierre, des fougères, etc... dans la strate arbustive. Celle-ci est dense. <p>La lisière forestière est nette.</p>	<p align="center">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>Le boisement est identifié dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme « espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et / ou paysager à préserver ».</p> <p>Ce boisement est également un « biotope -relais » potentiel pour les espèces animales voulant passer d'un marais à un autre depuis les terres hautes agricoles.</p> <p>Il apporte aussi de la variété dans les paysages de Saint-Just-Luzac.</p>	
---	--	---	---

	<p align="center">NATURE DU BOISE</p> <p>Boisement longeant la RD 728 au sud de Saint-Just-Luzac, à proximité du lieu dit « Cablang ».</p> <p>Taillis sous futaie vieilli avec peu de grands sujets</p> <p>Dominance du chêne pédonculé dans la strate arborescente</p> <p>Présence de quelques chablis au sein du bois.</p> <p>La strate arbustive est dense et variée (aubépine, fragon, prunellier, fougères, etc.).</p>	<p align="center">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>Ce boisement est identifié dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme des « espaces à dominante forestière à préserver ».</p> <p>Classement de cet espaces boisé en EBC pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir un « biotope relais » et conforter le corridor écologique entre les marais de la Seudre et le marais de Brouage - conserver ces boisements significatifs en tant que coupures d'urbanisation, - préserver la diversité des paysages agricoles 	
--	--	--	--

	<p align="center">NATURE DU BOISE</p> <p>Boisement longeant la RD 241 au sud de Saint-Just-Luzac en direction de Luzac. Alternance de zones de taillis et de Taillis sous futaie vieillie avec peu de grands sujets. La lisière forestière en bordure du marais est progressive : des bosquets d'arbustes grandissent à proximité du bois et évoluent progressivement vers de la friche arborée.</p> <p>Dominance du chêne pédonculé dans la strate arborescente. Présence de quelques frênes. Présence de quelques chablis au sein du bois. La strate arbustive est dense.</p>	<p align="center">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>Le boisement est identifié dans le SCOT du Pays de Marennes Oléron comme « espaces avec des qualité agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et / ou paysager à préserver ».</p> <p>Ce boisement est également un « biotope - relais » potentiel pour les espèces animales voulant passer d'un marais à un autre depuis les terres hautes agricoles.</p> <p>Il apporte aussi de la variété dans les paysages de la commune.</p>	
---	---	---	---

	<p align="center">NATURE DU BOISE</p> <p>Boisement longeant la RD 241 au sud de Saint-Just-Luzac à proximité de Luzac. Alternance de zones de taillis et de Taillis sous futaie vieillie.</p> <p>Dominance du chêne pédonculé et du frêne dans la strate arborescente. Présence de quelques pins en bordure de zone urbaine. La strate arbustive est dense.</p>	<p align="center">classement en Espaces Boisés (EBC)</p> <p>Ce boisement est identifié dans le SCOT du Pays Marennes Oléron comme des « espaces à dominante forestière à préserver ».</p> <p>Classement de cet espaces boisé en EBC pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir un « biotope relais » et conforter le corridor écologique entre les marais de la Seudre et le marais de Brouage - conserver ces boisements significatifs en tant que coupures d'urbanisation, - préserver la diversité des paysages agricoles 	
--	--	---	--



Une haie souligne de façon traditionnelle la transition entre le marais de Brouage et le plateau agricole. Ponctuellement cette haie a disparu ou a été fortement rabattue. De plus, le coteau sert à plusieurs reprises de zone de stockage agricole avec des impacts visuels lointains sur le marais.



Sur certaines sections, c'est une taillée qui souligne la transition entre plateau agricole et marais. Ces chemins sont bordés d'une haie de part et d'autres ; certains font partis d'itinéraires de randonnée.



En dehors des grands bois, le plateau reste très agricole. Les haies sont rares et ne créent pas de continuités.



Un exemple d'arbres remarquables : l'allée de platanes qui conduit à Redoux.

Les classements concernent les espaces boisés les plus significatifs de l'étroit plateau agricole entre les marais de la Seudre et de Brouage.

Le PLU protège ainsi l'intégralité des plus grands massifs alors que le POS précédent n'en protégeait que la moitié. Il respecte en cela la carte des espaces à dominante forestière à préserver du SCOT du Pays Marennnes-Oléron. Ces bois qui soulignent les coupures d'urbanisation, jouent également le rôle de corridor écologique entre les marais de Brouage et de la Seudre.

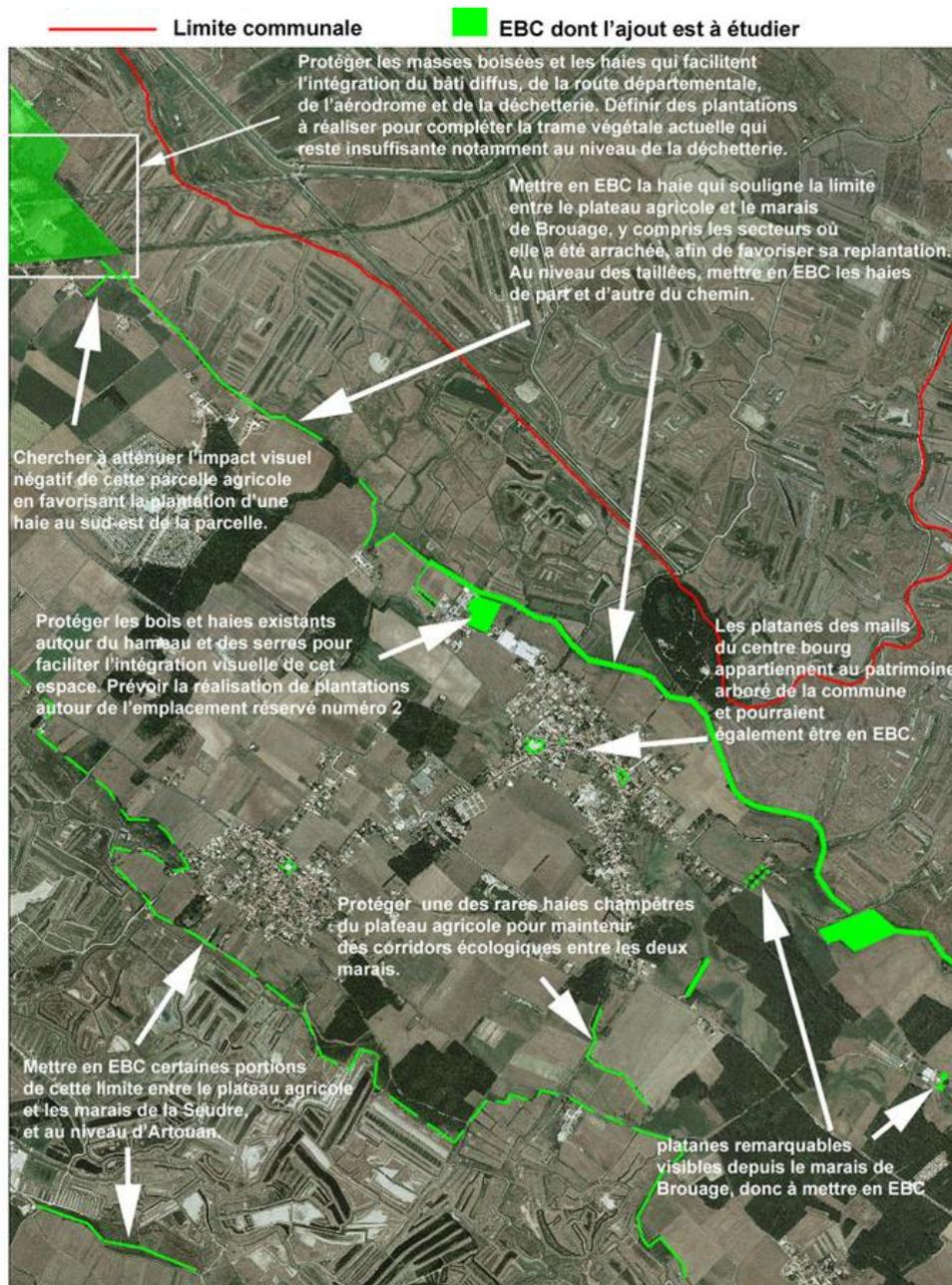
En outre, suite à la consultation des services et après validation en commission départementale des sites, le classement en EBC a été étendu aux haies et quelques bois de petite dimension.

En effet les haies et boisements qui soulignent la transition entre les coteaux agricoles et les marais assurent plusieurs fonctions (qualification de la transition paysagère, épuration de l'eau du plateau agricole, lutte contre l'érosion, corridor écologique) qui justifient leur protection.

De plus le marais de Brouage fait l'objet d'une procédure de classement au titre de l'article L341-1 et suivants du code de l'environnement dont le périmètre inclut le coteau agricole jusqu'à la RD241 au nord de Saint Just et jusqu'à la RD18 et au VC9 au sud de Saint Just.

Sur le plateau agricole, le réseau de haies doit être conforté pour maintenir les corridors écologiques identifiés dans le SCOT du Pays Marennnes-Oléron.

Photos DIREN



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 : la Métairie de Fond Durand, Touche, Pré de Redoux, ...
- aux arbres remarquables de la commune.

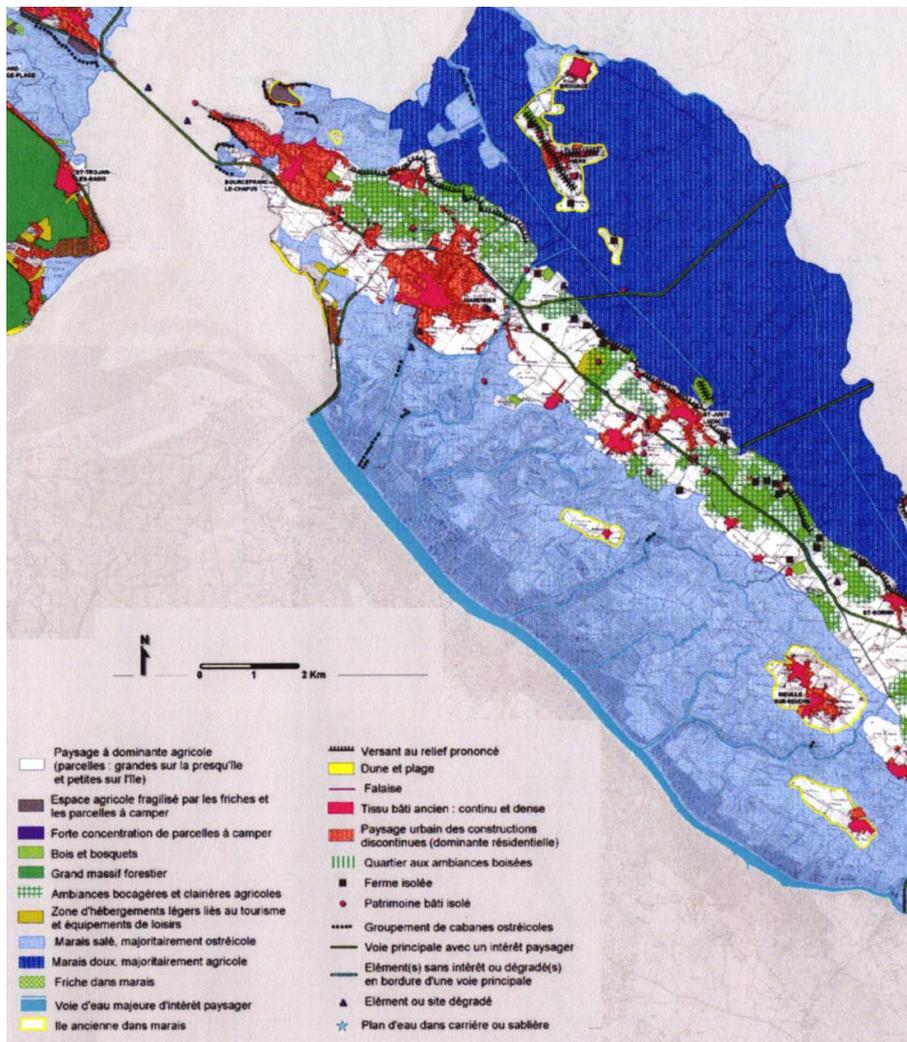
Les propositions ci-contre (source DIREN, présentation en commission départementale des sites, 15 décembre 2006) sont intégrées au PLU.

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

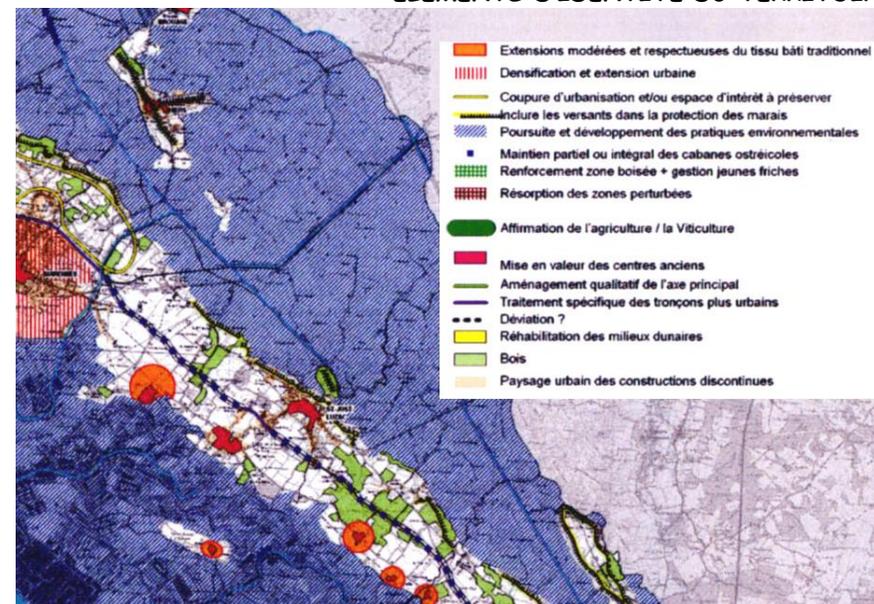
Les espaces verts, plantations en mail ou sur les places du centre bourg de St Just sont protégés par la légende «espaces verts protégés» et par les dispositions des orientations d'aménagement (issues du plan de référence); leur classement en EBC risquerait d'empêcher l'aménagement et la valorisation des espaces publics (voir orientations d'aménagement).

II.2.5 - LES ENTITES PAYSAGERES - ELEMENTS D'IDENTITE ET DE BANALISATION DU TERRITOIRE IDENTIFIES PAR LE SCOT

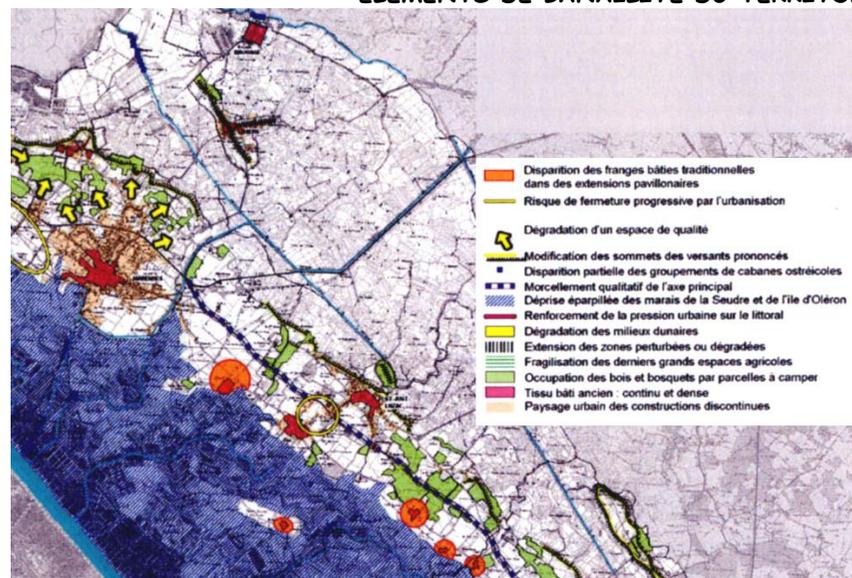
II.2.5.2 - Les entités paysagères



ELEMENTS D'IDENTITE DU TERRITOIRE



ELEMENTS DE BANALITE DU TERRITOIRE



II.2.5.2 - Les continuités biologiques et le fonctionnement écologique du territoire identifiées au SCoT

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire, basée sur la répartition dans l'espace des milieux naturels et de leur structuration (matrice, tâches, corridors) a permis d'identifier les zones de connexions biologiques, espaces linéaires présentant une mosaïque d'habitats multiples, associant corridors, fragments boisés, réseau hydrographique à des zones de prairies et cultures, et qui jouent un rôle important dans les dispersions et les échanges d'un grand nombre d'espèces animales.

La qualité de ces zones de connexion peut être hiérarchisée en fonction des critères suivants:

- Largeur et complexité de la structure de la végétation au sein des corridors
- Continuité des structures végétales qui composent les zones de connexion

A l'échelle du SCoT, on observe les principaux réseaux de connexions biologiques suivants, reportés sur les cartes de synthèse et des milieux naturels :

- Entre les communes de St-Pierre et Dolus d'Oléron, le marais de la Perroche, les bois Michelot, d'Anga et des Chênes forment une large continuité, essentielle aux déplacements de la faune jusqu'aux salines, qu'il s'agit de préserver de toute fragmentation supplémentaire à celle des RD 734 et 126, fortement empruntés par les automobilistes.
- L'ensemble continu formé par le bois d'Avail, son marais doux, et les groupements boisés dans le prolongement (bois des Grands Champs, bois des Rocheforts..) permet la connexion aux marais en claires, du sud de Dolus d'Oléron.
- **On note, sur la commune de St-Just-Luzac, 2 réseaux importants pour les échanges faunistiques: au nord ouest de la commune, les marais de la Seudre et de Brouage sont reliés par le Petit Bois; et au sud ouest, par le Bois du Chemin Vert et de la Chardonnière, toutefois coupés par la RD 728.**

- Au sud-est de St-Sornin, le milieu à forte biodiversité des Landes de Cadeuil est relié à la zone de marais de la Seudre, via l'ensemble boisé du Grand Bois et celui des Brouards. Cette connexion reste assez fragile du fait de la traversée départementale 728 au sud de Cadeuil.

- Sur la commune du Gua, une belle zone de connexions de nature bocagère relie aux espaces de marais de la Seudre. Il s'agit ici d'une connexion biologique de très bonne qualité (densité d'un maillage de haies) et non fragmentée.

II.2.7 - Les niveaux d'intérêt des milieux naturels définis au SCoT

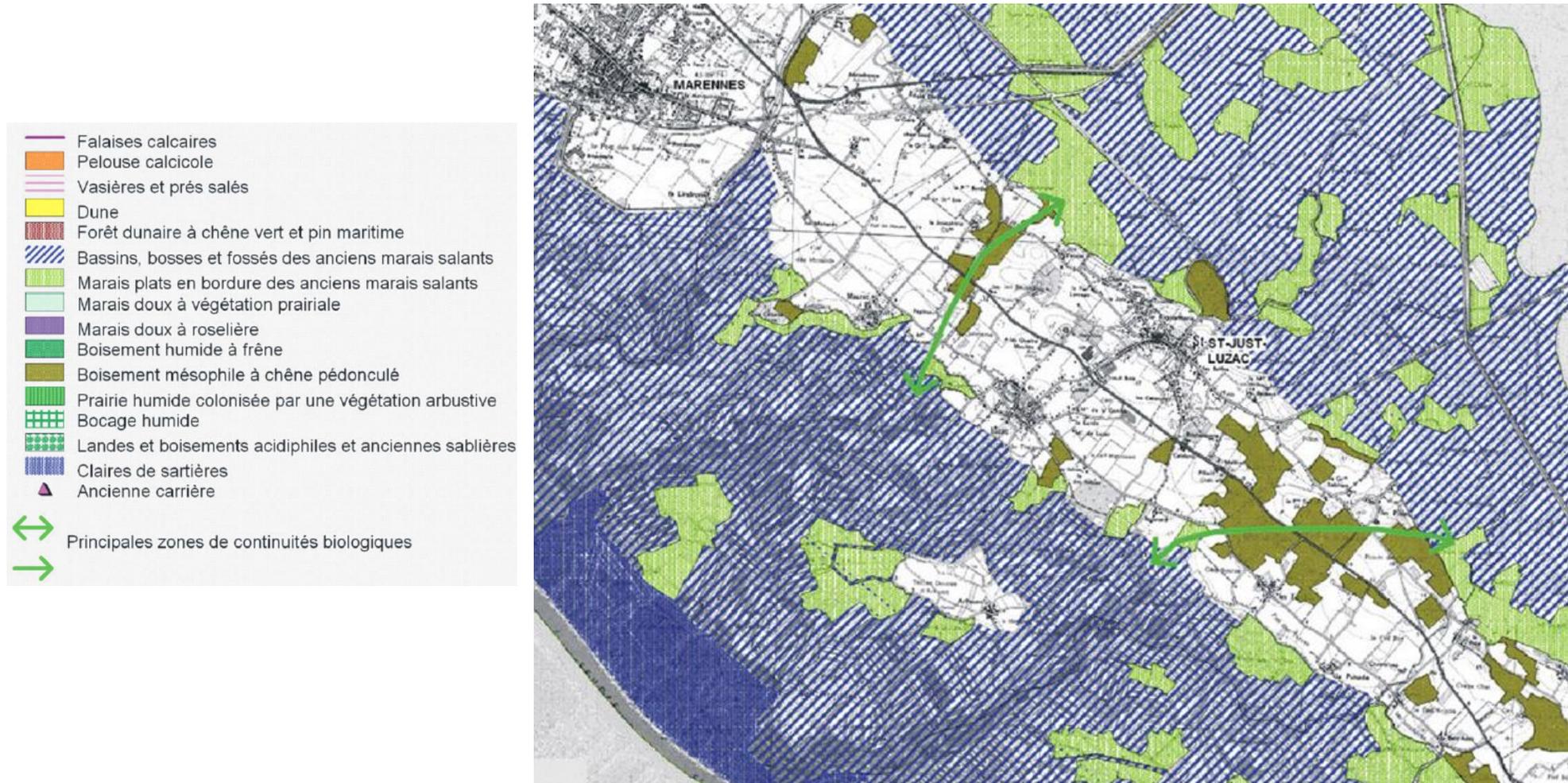
Dans le cadre du SCoT il existe deux niveaux d'intérêts des milieux naturels, à considérer et à respecter dans le P.L.U. de Saint Just Luzac :

- **Les espaces naturels d'intérêt écologique fort**, reconnus dans le cadre d'un inventaire (ZNIEFF, ZICO, sites Natura 2000,..), ou d'une protection réglementaire ou foncière (Arrêté de Biotope, terrain du Conservatoire du Littoral); ces espaces présentent un intérêt patrimonial de niveau national ou international : il s'agit sur Saint Just Luzac du **marais de la Seudre**.
- **Les espaces naturels non inventoriés ou non protégés, mais qui présentent cependant un intérêt écologique** du fait de leur étendue, du stade d'équilibre de leur végétation (forêt adulte à biodiversité élevée), de leur spécificité (milieux humides / milieux secs,..) de leur rôle de zone de connexion biologique ; ces espaces sont d'intérêt régional ou local :
 - . les bois de Saint-Just-Luzac ne sont pas reconnus en tant qu'espaces d'intérêt majeur, de par leur richesse biologique moindre. Cependant, ils constituent pour la faune, des zones de corridors essentiels avec les différents marais, qu'il s'agit de préserver.
 - . les principales zones de connexion biologique

CARTE DES MILIEUX NATURELS

Boisements, marais, anciens marais salants et principales zones de continuité biologique

(source : SCOT approuvé- 01-2006)



**PRESERVATION ET ENTRETIEN DES PAYSAGES
PROTECTION DES MILIEUX NATURELS
LES ENJEUX DU PAYS ET DE LA COMMUNE**

Le marais de la Seudre :

- *Réhabilitation / restructuration les zones d'exploitation agricole (dont claires, fossés à poissons..) à encourager pour l'entretien du marais (dans la maîtrise de l'artificialisation du milieu)*
- *Limiter le mitage par les structures de loisirs (aménagements "familiaux" privés)*

Le marais de Brouage

- *Favoriser la conservation des prairies humides à forte diversité spécifique (oiseaux d'eau en Directive Oiseaux, batraciens), par le maintien de l'élevage bovin sur l'ensemble du marais*

Les espaces agricoles :

- *Préservation des espaces agricole, gestion économe*
- *Protection des espaces agricoles à forte valeur paysagère*
- *Classement en zone A des exploitations et de leurs abords (hors centre bourg de Saint Just), prise en compte des projets agricoles*
- *Prévoir sites pour nouvelles implantations d'exploitations agricoles*

Les boisements :

Au niveau du pays Marennes-Oléron :

- *Préserver les ensembles ou boisements épars significatifs, en tant que coupures d'urbanisation, et zones de connexions biologiques.*
- *Etendre la maîtrise foncière publique et définir une gestion conservatoire des principaux espaces boisés.*

La commune de Saint Just Luzac souhaite maintenir ses espaces boisés qui ponctuent les vastes espaces agricoles et constituent des ensembles paysagers structurants.

Elle souhaite renforcer leur protection pour protéger ces entités paysagères et mieux maîtriser les occupations « sauvages », illégales qui s'y implantent parfois.

LES ENJEUX DEFINIS AU SCOT :

L'analyse patrimoniale des espaces naturels a permis d'identifier les principaux atouts du territoire, et ainsi mettre en évidence les intérêts et les enjeux à prendre à compte dans le développement du pays de Marennes Oléron.

Le SCOT, dans ses objectifs de zonage et de conservation des espaces naturels, doit favoriser :

- *la maîtrise de la fréquentation anthropique des milieux dunaires (piétinement, dégradation des sites...)*
- *le maintien des activités agricoles (élevage, ostréiculture), dans les grands espaces de marais (gestion qualitative)*
- *l'entretien, voire la restauration du réseau hydrographique dans les espaces de marais*
- *la gestion conservatoire des petits marais doux, qui participent à la diversité de l'île*
- *la lutte contre le mitage des marais (en particulier sur la Seudre), par les structures de loisirs (aménagements "familiaux")*
- *l'application d'une réglementation rigoureuse concernant la pêche à pied, à titre privé, sur les espaces de vasières d'Oléron*

Les continuités biologiques identifiées

- *préservation des espaces naturels formant des « continuités biologiques » : sur St Just il s'agit de boisements qui créent des coupures d'urbanisation, à protéger : espaces boisés classés, classement en zone N ou Ap..*

II.2.6 - L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

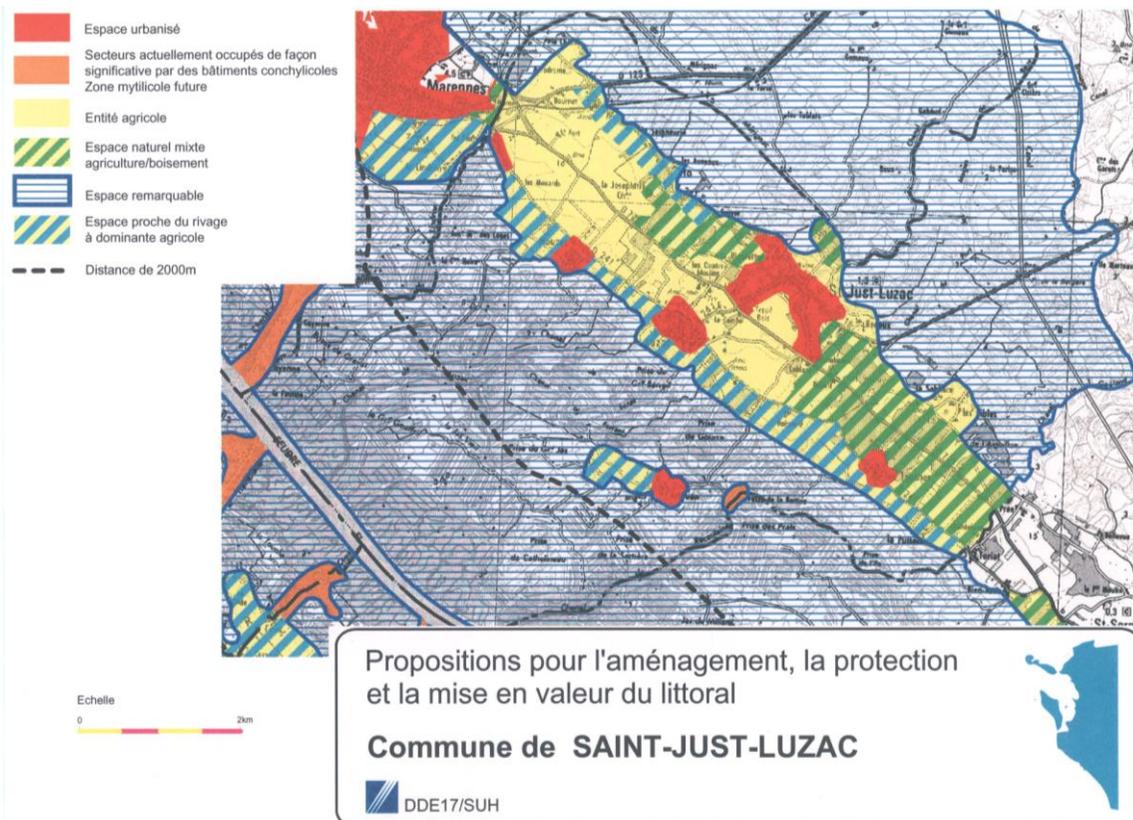
L'application de la Loi Littoral dans l'aire du SCoT doit permettre de préserver ses sites et paysages remarquables.

Il s'agit non seulement d'espaces naturels mais encore d'espaces agricoles, forestiers et ostréicoles.

Les ensembles boisés les plus significatifs sont classés dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Par ailleurs le respect des coupures d'urbanisation, qui ont été identifiées en conformité avec la loi (voir chapitre précédent du présent rapport) , devra participer à contenir l'urbanisation et à conserver l'identité des villes et villages concernés.

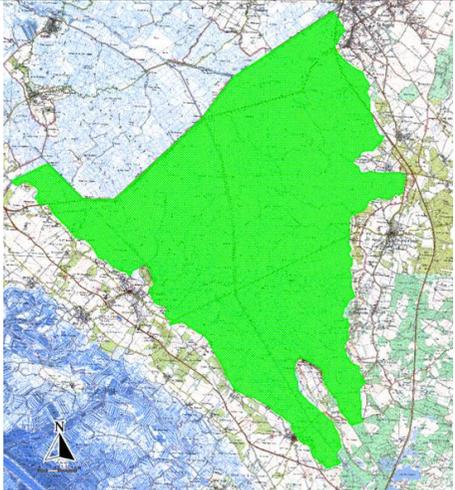
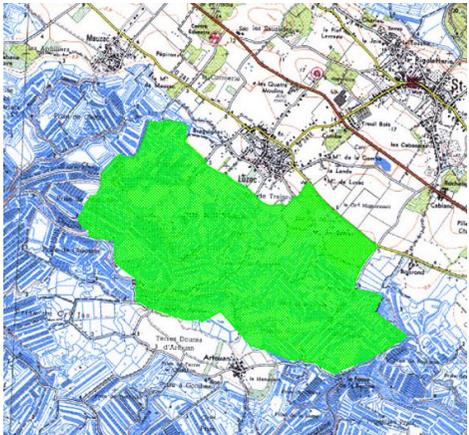
L'objectif général du SCoT est de tendre vers plus de qualité. Il concerne notamment les zones perturbées par l'abandon des terres agricoles au petit parcellaire, la spéculation foncière,...



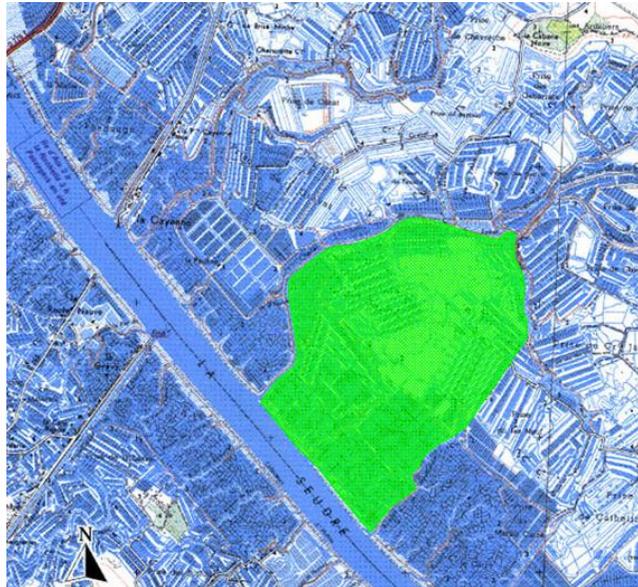
II-3 - LES SITES D'INTERET ENVIRONNEMENTAL INVENTORIES LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

II-3.1 - LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES EXISTANTS

La commune de Saint Just Luzac est concernée par :
4 ZNIEFF de type I :

<p style="text-align: center;">0112 Marais de Broue</p> 	<p>La zone comprend toute la partie sud du marais de Brouage - St Agnant, ainsi que la ligne de coteaux formant sa bordure continentale vers l'est et le sud-ouest ; il s'agit pour l'essentiel d'anciens marais salants reconvertis en pâturages et dépressions humides, et séparés par un important réseau de fossés et de canaux ; la nature particulière du sol, héritée du passé marin de la zone, liée au climat local, y a permis le développement d'une végétation originale spécifique des marais littoraux ; la présence d'un vaste secteur de landes (Cadeuil) et de bois de feuillus en limite de zone en accroît encore la richesse et la diversité de la végétation qui renferme plusieurs plantes très rares en Poitou-Charentes telles que le CYNOGLOSSE DE CRETE et l'IRIS MARITIME, ainsi que des associations végétales originales.</p> <p>Mais l'intérêt biologique majeur du site réside surtout dans sa faune : comme zone de nidification pour plusieurs oiseaux d'eau rares et menacés - Rapaces, Passereaux et, surtout, Echassiers avec la présence d'une des plus importantes héronnières de France - dont 7 espèces figurent à l'Annexe 1 de la Directive de Bruxelles (1979) concernant la conservation des oiseaux sauvages les plus menacés en Europe et définissant les mesures nécessaires à leur survie et au maintien de leur habitat ; comme zone de reproduction pour une population diversifiée de Reptiles et d'Amphibiens, certains très raréfiés en France à l'heure actuelle et, surtout, comme territoire de chasse et de reproduction pour plusieurs mammifères liés aux milieux aquatiques parmi lesquels, surtout, la LOUTRE D'EUROPE, espèce en voie d'extinction dans toute l'Europe occidentale.</p>
<p style="text-align: center;">0143 Artouan-Prise de la Gource Prise du Grand Barail</p> 	<p>Le site concerne une petite partie du vaste ensemble des marais de la Seudre et se compose essentiellement d'anciens marais salants reconvertis en dépressions humides et saumâtres et pâturés extensivement par le bétail ; l'originalité biologique de la zone réside dans la présence d'oiseaux d'eau remarquables : les anciennes salines sont en effet utilisées comme lieu de nidification ou de halte migratoire par plusieurs espèces d'oiseaux rares et menacés à l'échelle européenne : ECHASSES, VANNEAUX, petits ECHASSIERS, alors qu'un bois de Chênes abrite une importante colonie de grands ECHASSIERS (HERONS, AIGRETTES).</p> <p>Le site se signale aussi par une flore intéressante, spécifique des marais littoraux charentais et riche en plantes méridionales dont certaines sont rares pour la région: RUPPIE MARITIME, ARMOISE MARITIME, parmi d'autres.</p> <p><i>Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire (s) concerné (s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - en privilégiant une gestion traditionnelle du marais de type extensif (pâturage, fauche), de préférence à toute exploitation intensive (aquaculture, ostréiculture), généralement incompatible avec la richesse et la diversité biologique du milieu. - en intégrant la zone au réseau des réserves de chasse ACCA de la commune.

0160 Le Jas Vieil



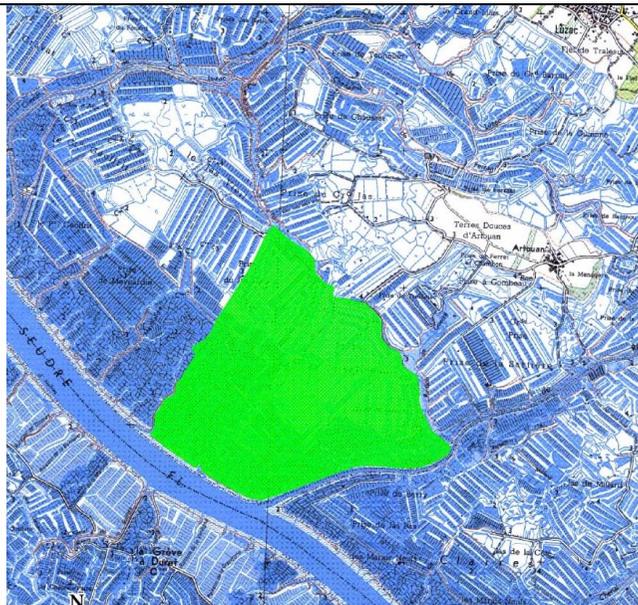
La zone concerne une petite partie des marais de la Seudre, autrefois exploités en marais salants et reconvertis aujourd'hui en pâturages ou en bassins ostréicoles ; le milieu est original, surtout la présence des nombreux bassins de salines abandonnés diversement inondés et colonisés par une végétation spécialisée et qui offrent des sites de nidification particulièrement favorables pour plusieurs espèces d'oiseaux d'eau (grands ECHASSIERS, RAPACES) et de nourriture ou de repos pour de nombreuses autres espèces lors de leur migration : petits ECHASSIERS surtout.

La végétation de la zone est intéressante quant à elle par le mélange d'espèces de littoral salé et d'espèces de marais plus "doux", indicatrices de la lente évolution des marais de Seudre : on y note plusieurs plantes rares au niveau régional car liées à ces milieux particuliers : le TREFLE DE MICHELI, la FRANKENIE HIRSUTE ou l'ARMOISE MARITIME, qui, de plus, en croissant ensemble, constituent des associations végétales riches et originales.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire (s) concerné (s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

- en maintenant un réseau hydraulique fonctionnel de façon à pouvoir gérer des niveaux d'eau diversifiés dans les bassins des anciennes salines.
- en diminuant la pression de chasse, actuellement très forte et limitant considérablement les potentialités d'accueil du milieu, par l'intégration de la zone au réseau des réserves de chasse ACCA de la (ou des) commune(s) concernée(s).
- en maintenant une gestion traditionnelle du marais à base de pâturage ou de pisciculture extensifs, de préférence à tout autre type d'exploitation intensive du milieu.

0161 Prise de Cathelineau



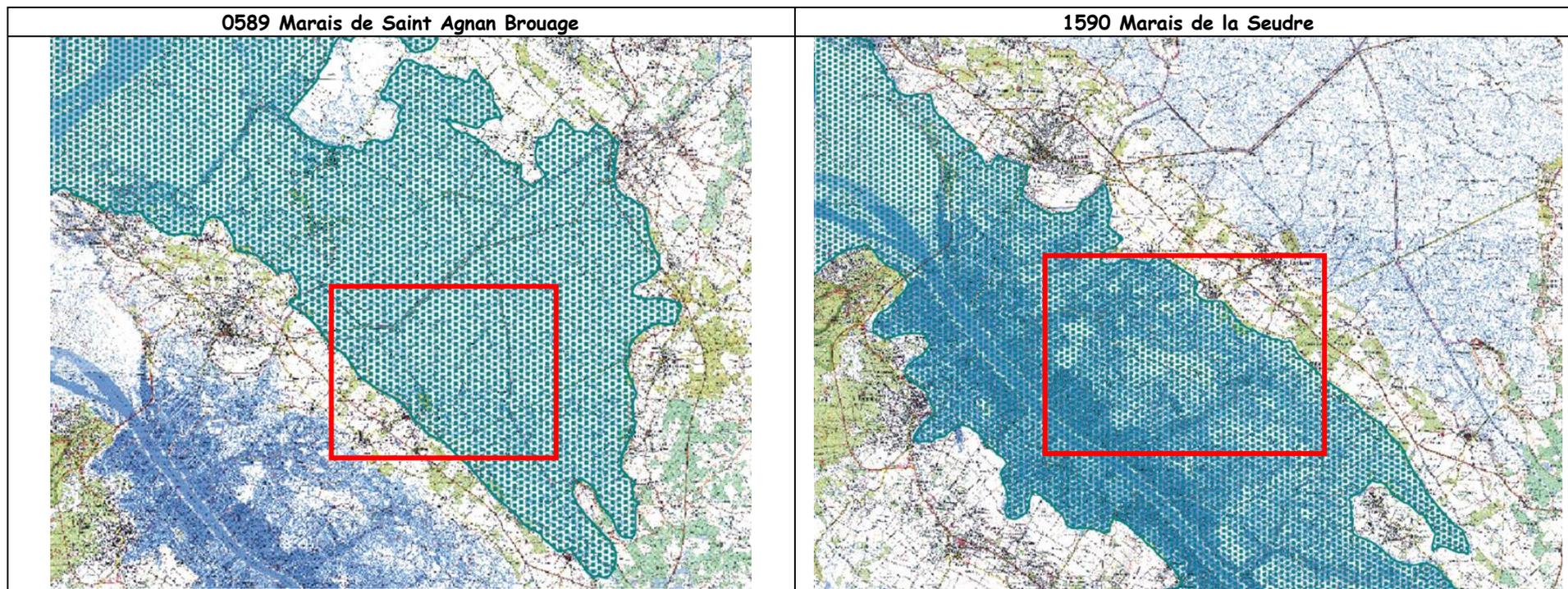
La zone fait partie intégrante des marais de Seudre, vaste complexe d'anciens marais salants, aujourd'hui abandonnés et reconvertis en prairies pâturées et en claires à huîtres ; l'originalité du milieu réside dans la présence de nombreux bassins au sol encore largement saumâtre, diversement inondés et colonisés par une végétation spécialisée, et qui offrent un double attrait pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau, dont certaines sont rares et menacées : comme site de nidification pour les petits Echassiers, les Rapaces ; et comme zone de halte migratoire pour les Canards, les Echassiers...

La végétation de la zone présente un mélange remarquable de plantes de marais salés et de plantes de marais "doux", dont certaines sont rares au niveau régional - ACHE INONDEE, RENONCULE DE BAUDOT, FRANKENIE HIRSUTE, parmi d'autres - et qui, en croissant ensemble, constituent des associations végétales riches et très originales.

Il pourrait être envisagé ultérieurement, en accord avec le (ou les) propriétaire (s) concerné (s), quelques mesures de gestion destinées à assurer le maintien de la valeur biologique de la zone :

- en maintenant le réseau hydraulique fonctionnel afin de pouvoir obtenir des niveaux d'eau diversifiés dans les bassins.
- en gérant le marais de façon traditionnelle, en privilégiant l'aquaculture et le pâturage extensifs de préférence à tout type d'exploitation intensive du milieu.
- en diminuant la pression de chasse, actuellement très forte et limitant considérablement les potentialités d'accueil du milieu, par l'intégration de la zone au réseau des réserves de chasse ACCA de la (ou des) commune(s) concernée(s).

2 ZNIEFF de type II :



Zone de Protection Spéciale (ZPS)

- **Projet de ZPS : ZICO PC 18 Marais et estuaire de la Seudre-Oléron**
- **Projet d'extension de la ZPS : ZICO PC 06 Marais de Brouage Saint Agnan**

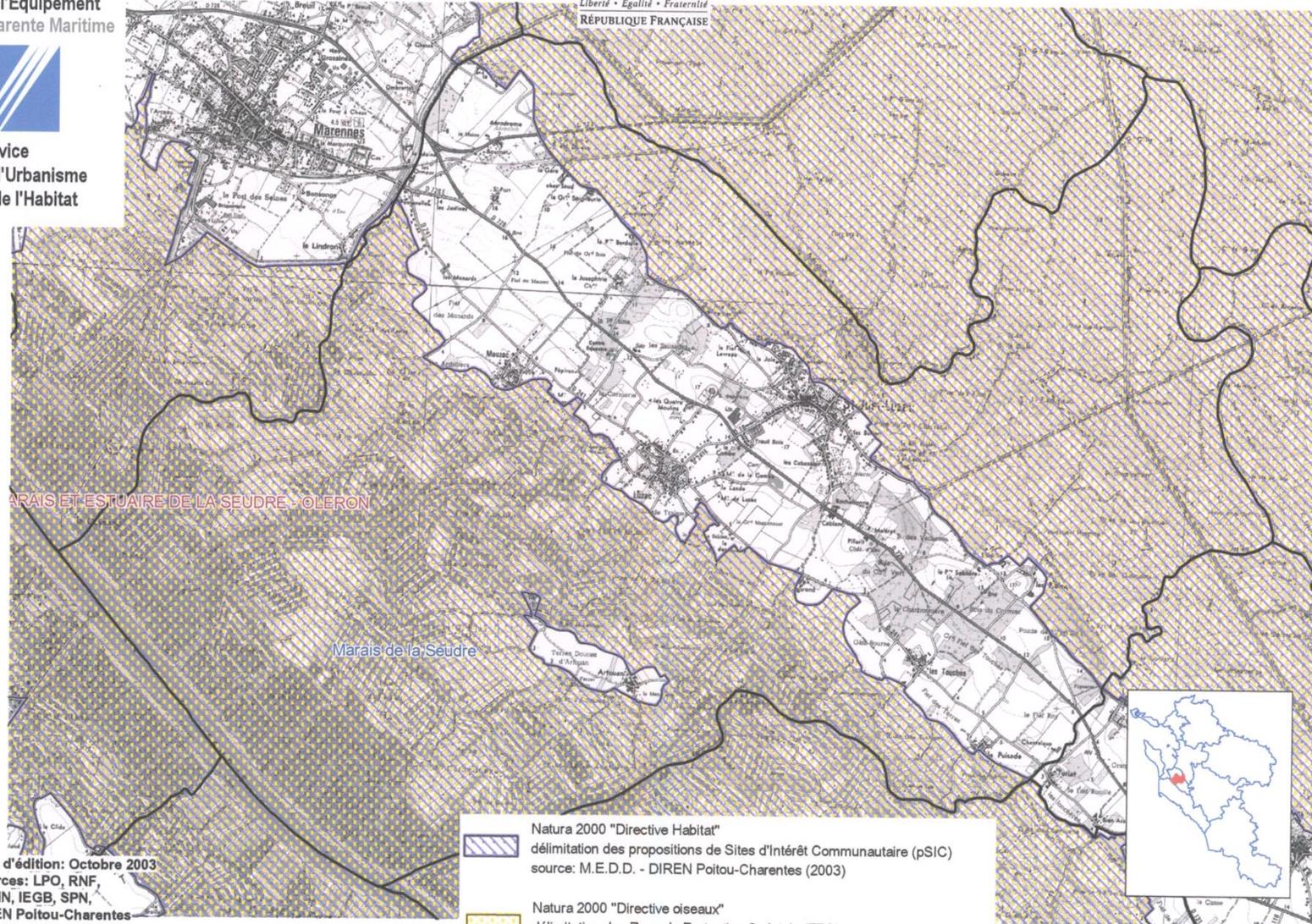
NATURA 2000 / Conservation des habitats :

- site du marais de Brouage n°29
- site du marais de la Seudre n°30

direction
départementale
de l'Équipement
Charente Maritime



service
de l'Urbanisme
et de l'Habitat



Date d'édition: Octobre 2003
Sources: LPO, RNF,
MNHN, IEGB, SPN,
DIREN Poitou-Charentes
enrichie par la DDE 17
Carte IGN scan25 ©

Natura 2000 "Directive Habitat"
délimitation des propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC)
source: M.E.D.D. - DIREN Poitou-Charentes (2003)

Natura 2000 "Directive oiseaux"
délimitation des Zone de Protection Spéciale (ZPS)
source: M.E.D.D. - DIREN Poitou-Charentes (2003)

Commune de St-JUST LUZAC

Ref.: Dessin/SCOT Marennes-Oléron/Natura_2000/ISI_Just.WOR

RESEAU EUROPEEN NATURA 2000

(Directive européenne 92/43/CEE concernant les habitats naturels, la faune et la flore sauvages) - FICHES D'INFORMATION (inventaire scientifique)

NOM DU SITE : Marais de Brouage (N°29)

COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : Beaugéay, Bourcefranc-le-Chapus, Dolus d'Oléron, Hières-Brouage, La Brée-les-Bains, Le Château d'Oléron, La Gripperie-St Symphorien, Marennnes, Moëze, St Agnant, Saint Denis d'Oléron, St Froult, St Georges-d'Oléron, St Jean-d'Angle, St Just-Luzac, Saint Nazaire sur Charente, St Pierre-d'Oléron, St Sornin.

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 26 141 ha

DOCUMENT D'OBJECTIF : à venir

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE :

Vaste complexe côtier constitué par le marais de Brouage lui-même, les immenses vasières qui bordent le Coureau d'Oléron (tant du côté du continent que de celui de l'île) ainsi que quelques marais satellites situés au nord d'Oléron. Ensemble remarquable par la diversité et l'originalité de ses milieux littoraux et des associations végétales qui les structurent : prairies à Zostère naine des vasières découvrant à marée basse, cordons dunaires et tombolos de la côte oléronaise, anciens marais salants transformés aujourd'hui en prairies saumâtres utilisées pour l'élevage, dense réseau de canaux et de fossés où l'eau douce rencontre les sols salés hérités d'un passé marin récent. Site abritant plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire dont certains prioritaires (pelouses arrière dunaires à Armoise maritime, Loutre d'Europe, Cistude etc.), inventorié aussi comme Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) en raison de sa très grande richesse sur les plan botanique et ornithologique notamment (15 plantes protégées au niveau national ou régional, dont 11 menacées en France, 52 espèces animales menacées dont 12 espèces d'oiseaux nicheurs menacés en Europe etc.).

EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 19 (dont 5 prioritaires) ; (53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET

COMMUNAUTAIRE : 31 ; (108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

NOM DU SITE : Marais de Seudre (N°30)

COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : Arvert, Bourcefranc-le-Chapus, Breuillet, Chaillevette, Dolus d'Oléron, Etaules, La Tremblade, Le Château-d'Oléron, l'Eguille, Le Grand-Village-plage, Le Gua, Marennnes, Mornac-sur-Seudre, Nieulle-sur-Seudre, Saint Just-Luzac, St Pierre-d'Oléron, St Sulpice-de-Royan, St Trojan-les-bains, Saujon.

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 14 001 ha

DOCUMENT D'OBJECTIF : à venir

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE :

Complexe estuarien centré sur les 20 kilomètres inférieurs du cours de la Seudre mais qui intègre également quelques petits marais saumâtres du sud de l'île d'Oléron.

Remarquable ensemble littoral centre atlantique rassemblant plusieurs milieux et associations végétales rares et originales : prairies à Zostère naine des vasières découvrant à marée basse, cordon dunaires, anciens marais salants reconvertis aujourd'hui en prairies pâturées ou en exploitations aquacoles et qui occupent la plus grande partie du site, dense réseau d'étiers, de canaux et de fossés où l'eau de mer se mélange localement à l'eau douce, bosquets de chênes et de Pin maritime et, plus localement (Oléron) marais à tendance tourbeuse etc.

Malgré son origine presque totalement anthropique (très perceptible dans son relief caractéristique marqué d'une alternance de bosses et de dépressions), ce site abrite plusieurs habitats et espèces d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (pelouses arrière dunaires à Armoise maritime, Loutre d'Europe, Cistude etc.).

En raison de sa très grande richesse ornithologique, il a également été inventorié comme Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

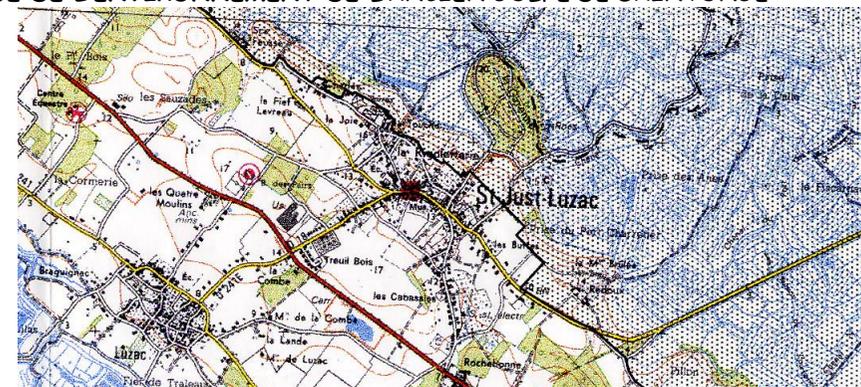
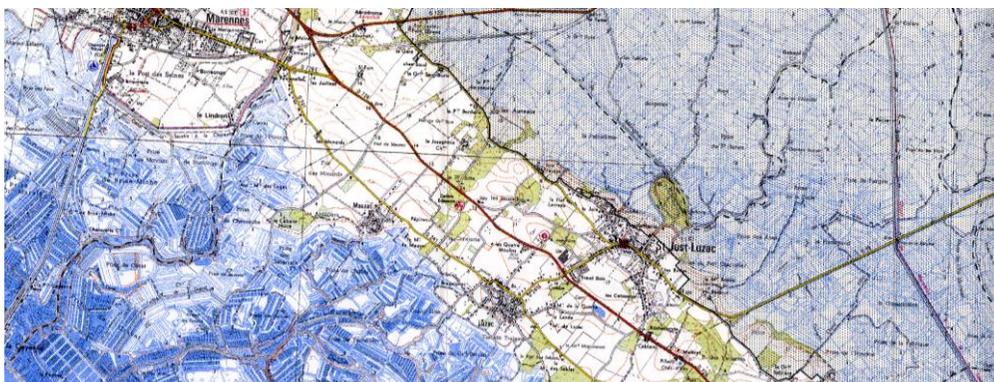
EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 19 (dont 4 prioritaires) ; (53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 30 ; (108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

II-3.2 - LE PROJET DE SITE CLASSE

PROJET DE CLASSEMENT AU TITRE DES ARTICLES L.341-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ANCIEN GOLFE DE SAINTONGE



vue depuis la route de Rochefort RD 123



Point sur la procédure :

La procédure de classement du site a été suspendue. La relance du projet nécessite l'accord du Préfet de Charente Maritime ainsi que la création d'un grand syndicat mixte. L'enquête administrative devra être refaite.

Cas des terrains bâtis :

Une partie des terrains inscrits dans le périmètre du projet de classement est bâtie (habitations), à l'ouest du bourg de St Just, après les serres. Etant donnée la difficulté de gestion pour les parcelles classées en zone U et incluses dans un site classé, la commune souhaite « sortir » ces terrains du projet de classement. Elle devra faire une demande d'adaptation des limites du projet de classement dans le cadre de la relance du projet. Il n'est pas souhaitable de maintenir ces habitations dans le périmètre de projet de classement.

La frange urbaine Nord, limite 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

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS LES ENJEUX

La délimitation d' « espaces naturels à protéger », qu'il s'agisse des grands espaces d'intérêt majeur, des espaces d'intérêt local permet de préserver ces sites de l'urbanisation et des équipements et de conserver les habitats et les espèces qu'ils abritent.

La reconnaissance et la protection des corridors biologiques permettront en outre de préserver les connexions entre les espaces naturels et ainsi leur fonctionnalité.

• Les orientations en matière de gestion des espaces naturels

Plusieurs des orientations du SCoT préconisent une meilleure gestion des espaces naturels, favorable à la biodiversité :

- une meilleure maîtrise de la fréquentation touristique, notamment un meilleur équilibre entre les différentes composantes du territoire, et une meilleure canalisation des flux dans les espaces sensibles,
- la poursuite des acquisitions foncières et des mesures contractuelles visant à une gestion conservatoire des espaces naturels,
- le développement de l'information et de la sensibilisation.

II.4.1 - LA SEUDRE

(Source : diagnostic environnemental du SCOT ; 2006)

La Seudre est un cours d'eau de qualité passable (2) pour les matières organiques et oxydables en amont de Saujon malgré la présence de la station d'épuration de Gémozac. La teneur en nitrates reste par ailleurs très élevée (> 50 mg/l) sur tout le cours d'eau. Les pollutions sont liées à l'activité agricole présente sur le bassin versant et aux rejets d'eaux usées mal maîtrisés en amont.

En aval, le raccordement des agglomérations de Saujon et de la Tremblade aux stations de la Communauté de Communes du Pays Royannais permet de maintenir, une eau dont la qualité satisfait les exigences du bassin ostréicole de Marennes Oléron. L'objectif de qualité de la Seudre est 1B (bonne qualité).

La partie amont de la Seudre est caractérisée par une qualité microbiologique parfois mauvaise. Les sources potentielles de contamination sont les dysfonctionnements des réseaux d'assainissement et des établissements d'élevage agricole.

Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin versant de la Seudre est en cours de réalisation. Il émane d'une volonté des différents acteurs locaux (ostréiculteurs, agriculteurs, syndicat de rivière, élus,...) de mettre en œuvre une gestion équilibrée de la ressource quantitative et qualitative en eau douce.

Il déterminera les orientations fondamentales et les aménagements à réaliser pour y parvenir et constituera un document de planification ayant une portée juridique envers les décisions prises par l'Etat et les collectivités.

Ces orientations devront permettre de résoudre les conflits d'usage entre pêcheurs, ostréiculteurs et agriculteurs sur l'utilisation quantitative de la ressource en eau. A ce jour, le périmètre du S.A.G.E. n'a pas été arrêté.

II.4.2 - LES EAUX CONCHYLICOLES

(Source : diagnostic environnemental du SCOT ; 2006)

La conchyliculture est une des activités dominantes dans l'aire d'étude. L'huître est très sensible à la pollution, aux métaux lourds (plomb, mercure, cadmium), et aux substances chimiques (hydrocarbure, dioxine,...) issus des bassins versants, de l'agriculture, de l'urbanisation ou des rejets d'eau pluviale.

Plusieurs réseaux participent à la surveillance du milieu marin et de la qualité des eaux des marais :

- le REMI (réseau de contrôle microbiologique),
- le REPHY (Réseau de surveillance du Phytoplancton)
- le RNO (Réseau National d'Observation de la qualité du milieu marin).

Une grille de salubrité a été établie sur la base du décret n°94-340 du 28 avril 1994, modifié par le décret n°99-1064 du 15 décembre 1999, relatif aux conditions sanitaires de production et de mise sur le marché des coquillages vivants.

La salubrité des zones de production conchylicole fait l'objet d'un classement. Celui-ci repose sur la mesure de la contamination microbiologique et de la pollution résultant de la présence de composés toxiques ou nocifs, d'origine naturelle ou rejeté dans l'environnement, susceptibles d'avoir un effet négatif sur la santé de l'homme ou le goût des coquillages.

Les zones de production sont classées de la façon suivante :

Zones A :	zones dans lesquelles des coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe
Zones B :	zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après avoir subi, pendant un temps suffisant, soit un traitement dans un centre de purification, associé ou non à un reparcage, soit un reparcage ;
Zones C :	zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après un reparcage de longue durée, associé ou non à une purification, ou après une purification intensive mettant en oeuvre une technique appropriée.
Zones D :	zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être récoltés ni pour la consommation humaine directe, ni pour le reparcage, ni pour la purification.

L'arrêté du 1^{er} juillet 202 portant classement de zones de productions conchylicoles a classé l'ouest du Pertuis d'Antioche, le Coureau d'Oléron et la Seudre en catégorie A.

Toutefois, la surveillance sanitaire régulière destinée à vérifier la pérennité de la qualité des eaux fait apparaître, pour les marais situés à proximité des zones urbanisées, des pollutions locales qui pourraient modifier ce classement.

Sur la presqu'île de Marennes, il n'existe pas de points de mesure sur Marennes ou Bourcefranc.

La zone de suivi du bassin de Marennes se situe à la Tremblade ; elle a fait l'objet en 2002 d'un classement en catégorie C médiocre.

II.4.3 - LES FOSSES

Il existe sur la commune de nombreux fossés et écourts, actuellement entretenus par la collectivité.

Le maintien de leur libre accès est essentiel.



II.4.4 - LES ZONE HUMIDES - LES RESURGENCES

Il existe sur la commune quelques secteurs humides ; on observe des résurgences d'eau en période de fortes précipitations sur le site : « Les Mottes de Cabassies » à l'est du bourg de Saint Just.



II-5 - LA VEGETATION AU SEIN DES BOURGS



Jardins rue du Haras, saint Just



Jardins dans les clos, Saint Just



mail planté sur la place Jean Hay, Luzac



*espaces de jardins privés à l'arrière de l'église et des maisons
bourg de Saint Just*



jardins et potagers dans les clans les bourgs



place de la Mairie

II-6 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La répartition du bâti :

La répartition des résidences met en évidence que plus de 70 % d'entre elles sont situées sur Saint-Just et Luzac.

Les hameaux, compte tenu de leur situation géographique et des choix antérieurs inscrits au Plan d'Occupation des Sols, n'ont pratiquement pas accueilli de nouvelles constructions. Seule la zone NB en direction de Marennes (Les Fontenelles) a été un lieu d'accueil pour de nouveaux habitants dont le sentiment d'appartenance à Saint-Just-Luzac est faible.

L'ensemble du territoire reste structuré autour des activités agricoles et celles issues du marais, qui modèlent les paysages et l'organisation de l'espace communal.

Saint-Just-Luzac, comme de nombreuses communes à l'heure actuelle, appartient à un ensemble plus vaste qui est lui-même composé de plusieurs sous-ensembles : les communes de la Seudre, les communes liées au marais de Brouage, etc.

Ces sous-ensembles constituent aujourd'hui un large écosystème autour des marais sur lesquels mesures de mise en valeur, mesures de protection liées à leur gestion et actions de découverte, même si elles restent encore balbutiantes, sont les fondements et les racines de cet espace.

II.6.1 - LES BOURGS ET VILLAGES

(source : d'après RP du POS, PONANT et Plan de Référence 2006, GHECO)

Le bâti se localise en majeure partie sur les terrains stables des terres hautes.

Trois types d'organisation se dégagent de cette répartition :

- **les parties agglomérées que constituent les bourgs de Saint-Just et Luzac** et qui accueillent la majeure partie de la population. Sur Saint-Just, les traces d'un ancien bourg sont

encore perceptibles alors que les querreux (cours communes), plus liés à une vocation agricole, apparaissent.

- **Les anciens hameaux agricoles** où ne subsistent que très peu d'exploitations encore en activité (Mauzac, Les Touches).
- **Les hameaux liés aux activités successives des marais** : la Puisade, Artouan.

Les parties agglomérées :

Elles ont chacune une identité particulière. Les deux bourgs sont séparés par la D 728. L'importance des flux crée un point particulièrement conflictuel quant à la traversée de cette route.

• LE BOURG DE SAINT-JUST

Le bourg de Saint-Just s'est développé de manière concentrique à partir de l'église, la rue de la République (ancienne départementale) étant la colonne vertébrale joignant les deux principaux espaces publics (places Papin et Dulin) regroupant les principaux équipements, services et commerces.

Le bâti ancien organisé sous forme de tissu dense au Nord, desservi par des rues étroites, est implanté à l'alignement.



Le bourg de Saint-Just possède un bâti ancien de qualité, dont certains éléments d'architecture attestent d'une période historique antérieure au XIXème (fenêtres à meneaux, entablement de portes, encorbellements, etc.).



La hauteur du bâti varie entre R et R + 2.

LES MONUMENTS HISTORIQUES

Edifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques :

LIBELLE SERVITUDE TYPE	ACTE CREATION
Eglise	CI MH : 19.11.1910
Château (parties)	CI MH : 11.10.1984
Place de l'église : maison Hervé	Inv MH : 23.02.1925
Rue de Luzac : double portail sur rue	Inv MH : 23.02.1925
Chapelle dans le parc du château	Inv MH : 11.10.1984

L'église gothique de Saint Just :

Saint Just Luzac fut Evêque de Lyon : chantre de la justice, il accueillait dans sa cathédrale ceux qui lui demandaient asile. Il finit par se retirer en Égypte où il vécut comme ermite.

Malgré l'ampleur du territoire de la paroisse et le grand nombre de villages dispersés, l'église de Saint-Just a toujours été le seul lieu de culte. C'est peut-être pourquoi, au 15^e siècle, l'abbesse de Saintes en fait le plus vaste chantier avec celui de Marennes : 41 m de long, 17 m de large et 12 m de hauteur.

L'église s'ouvre alors sur trois portails, et n'a pas de clocher. La construction de celui-ci commence au début du 16^e siècle avec un porche de forme triangulaire très originale. La construction est raffinée, la décoration du porche et de la porte Renaissance, à l'intérieur, est élégante, de même que celle de la fenêtre du logis de l'abbesse, située en face de l'église. Dès 1568, la terrasse du clocher inachevé sert pour la défense du « pas de Saint-Just » qui conduit à Brouage (voir n° 10). Les sauniers protestants se font soldats et, pendant leur garde, gravent la pierre de leur nom ou d'un bateau : on dénombre ainsi plusieurs dizaines de graffitis.

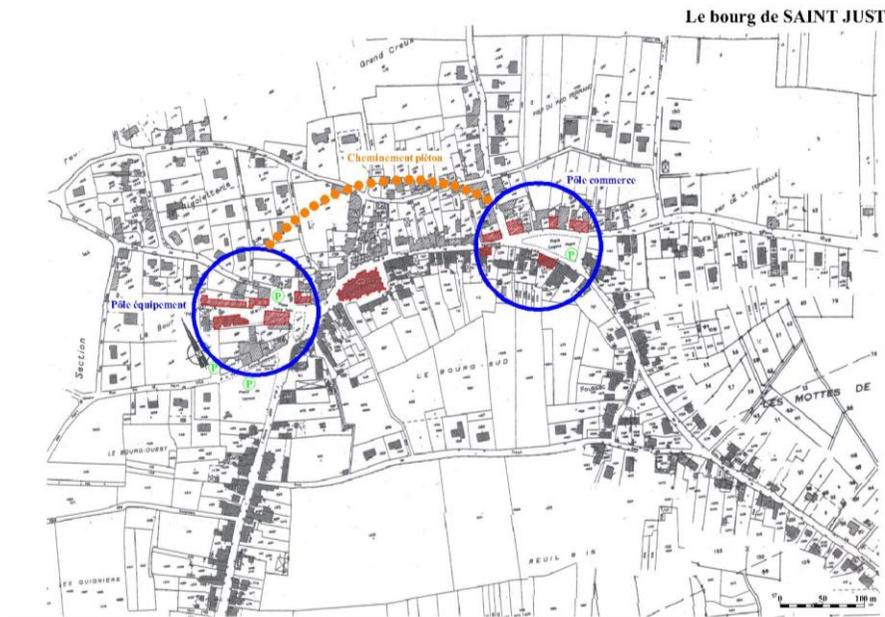
Malgré de nombreuses marques de tirs, l'église survit à ces épreuves, mais le projet de clocher est définitivement abandonné : La cloche, baptisée « Françoise » en 1612 (du nom de l'abbesse), toujours en place, est modestement accrochée à un petit massif de pierre.

... mais une légende raconte que l'architecte de ce clocher resté inachevé fut assassiné par son frère, jaloux d'un plan plus ambitieux que celui qu'il projetait lui-même pour Marennès...

La maison « Hervé », située face à l'église, fait d'ailleurs l'objet d'une inscription au registre des monuments historiques.

Caractérisé par une morphologie de village-rue, le bourg présente deux pôles actifs :

- Place André Dulin / Eglise, regroupant les différents services (Poste, Mairie, Ecoles)
- Place Eugène Papin, avec les commerces : pharmacie, épicerie, tabac-presse-café, boucherie-charcuterie, bar restaurant...



Ces deux sites vivants sont reliés par la Rue de la République, qui présente une largeur insuffisante pour créer à la fois de manière satisfaisante un cheminement piéton aux normes et une double voie de

circulation. L'atout du bourg est la distance très limitée entre ces deux pôles : 200 m, ce qui permettrait, si les trottoirs étaient sécurisés, d'avoir une véritable circulation piétonne ; d'autant plus que la Place Eugène Papin a de nombreuses places de stationnement et que l'on trouve à proximité directe de la Place André Dulin, la Place de Verdun (grande possibilité de stationnement).

Constat :

Il n'existe sur tout le bourg ancien :

- o aucun véritable trottoir, c'est-à-dire confortable (actuellement, élément en très mauvais état) et de largeur suffisante (1 m 40 minimum),
- o quand il existe des parties de trottoirs, ils sont interrompus (CD 18, rue du 19 Mars, ...)

Objectif prioritaire :

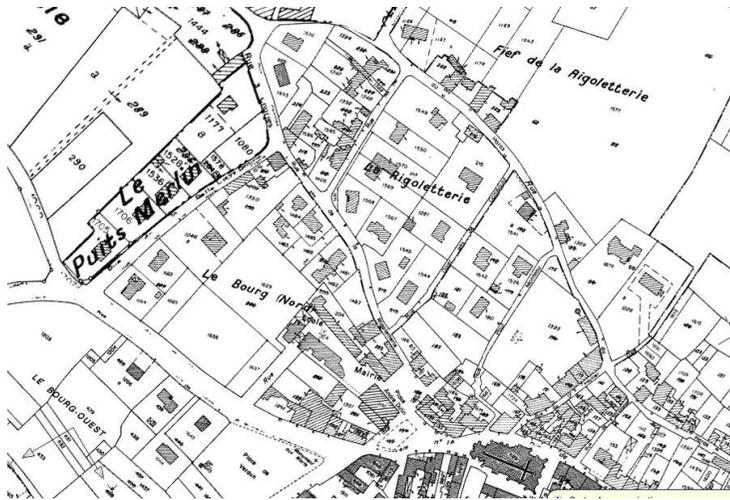
Il doit être de restaurer une place pour les piétons (cycles), pour maintenir la dynamique du bourg,

Plusieurs solutions sont possibles :

- si on maintient le double sens sur la Rue de la République :
 - . mise en place du traitement des espaces correspondant à la circulation alternée et création de deux secteurs de ce type,
- si on recherche la mise en place d'un sens unique :
 - . choix du sens Rue de la République
 - . choix du sens unique correspondant :
 - Au Nord :
 - . rue de la Garenne
 - . rue du Haras
 - . rue Ogier de Gombault
 - ou au Sud :
 - . rue de Treuil Bois

- dans tous les cas, les petites rues étroites devront être mises en sens unique

Les extensions récentes se sont effectuées en particulier sous forme de lotissements le long de la rue Garesché, en direction de la RD 728, à la périphérie du bourg, étirant celui-ci en direction de cet axe.



Extension Saint Just



Le bâti s'est organisé à partir d'une trame de voies serrées ; les façades principales sont souvent orientées au Sud, se protégeant des vents d'Ouest et s'implantant autour des cours communes, les « Querreux », et l'alignement étant complété par de simples murets de pierre. Cette organisation laisse libres de grands espaces au centre des îlots.



- **LE BOURG DE LUZAC**

Ces terrains libres sont convoités par de nouvelles implantations qui déséquilibrent cette structure ancienne de village, à l'articulation de l'activité agricole et des marais.

La hauteur des constructions oscille entre R et R + 1.

La partie agglomérée de Luzac souffre actuellement d'une vacance importante du bâti ancien que l'on retrouve en particulier sur la rue Edgar Renaud.

De plus, Luzac a perdu la totalité de ses commerces de proximité.

Le Square et la Place Jean Hay, réalisés à partir d'opportunités foncières, jouent surtout un rôle d'accompagnement des équipements scolaires. Tout cet ensemble peut subir de profondes modifications, à moyen terme, dans le cadre de la réflexion lancée par les élus pour regrouper tous les équipements scolaires sur le bourg de Saint-Just.

Les traces de l'organisation ancienne autour des puits sont encore très visibles et pourraient participer à la mise en valeur de cette partie de la commune de Saint-Just-Luzac.

Les extensions récentes se sont développées de manière diffuse le long des voies existantes en direction de la D 728 et du bourg de Saint-Just.

Rappel historique :

Désormais réunies sous un même vocable « Saint-Just-Luzac » depuis les années 1970 seulement, les relations entre les deux villages ont longtemps été hostiles. L'on dit « Saint-Just la Catholique » et « Luzac la Protestante »... même si depuis longtemps l'adage n'est plus vrai.

On ne sait où se trouvait le premier temple dit « temple de Saint-Just », construit vers 1600. Il fut détruit en 1685, à la Révocation de l'Édit de Nantes, sauf la cloche, datée 1604, toujours en place dans le clocher de l'église de Bourcefranc. Il est probable que les familles protestantes se soient dès cette époque regroupées à Luzac, à l'écart du bourg et de l'hostilité catholique.

Après 1755, un certain relâchement de la surveillance permet l'érection d'un autre temple, dont il ne reste rien.

Le temple actuel construit en 1830 a été financé par les métayers et fermiers Luzacais, ainsi que par une petite subvention : aussi la bâtisse est-elle très simplement décorée.

Il a appartenu aux protestants jusqu'en 1833 et a été racheté par la commune en 1874.

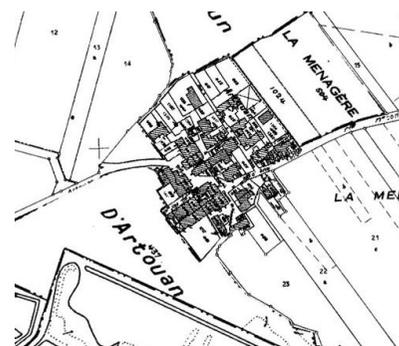
Les protestants avaient aussi leur cimetière privé, situé entre Luzac et Mauzac, ainsi qu'une école, construite à leur frais. Celle-ci s'avère pourtant vite être une charge excessive, et devient d'abord une école communale pour les enfants protestants, puis accueille tous les enfants à partir de 1881 avec la loi Jules Ferry : elle est alors agrandie.

L'école communale de Luzac a fonctionné jusqu'au regroupement à Saint-Just en 1998.

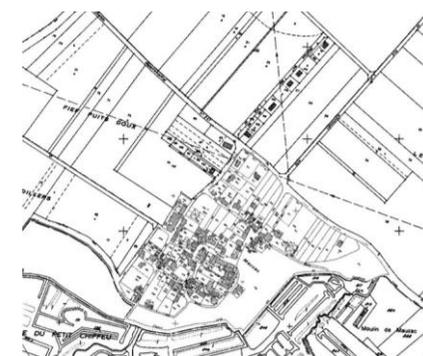
• **LES HAMEAUX AGRICOLES**

Les hameaux de Mauzac, Les Touches, Artouan, La Puisade sont des hameaux agricoles et de pêcheurs ou saulniers, qui possèdent une structure très compacte, avec un maillage de voies serrées qui permet l'accès aux anciens sièges d'exploitation.

Le tissu bâti est peu dense. L'impression de densité est issue de la présence des anciens bâtiments d'exploitation et des murs en pierre qui assurent l'alignement et la confidentialité des parcelles.



Artouan



Mauzac



La Puisade



Les Touches

L'espace public principal de ces villages se résume à un élargissement de voie où l'on trouve un panneau d'informations municipales et quelques éléments de mobilier urbain type conteneurs...



Place publique à Artouan



Place publique à Mauzac

Le bâti de hauteur R + 1 est caractéristique de l'architecture traditionnelle rurale, dont la modénature est absente et les façades sont traitées en crépis de chaux, avec les ouvertures peintes.

Mis à part Mauzac situé le plus près de Marennes (2km environ), ces écarts agricoles n'ont pas accueilli d'extensions récentes.

- **LES HAMEAUX LIES AUX ACTIVITES SUCCESSIVES DES MARAIS**

Les fermes agricoles isolées sont situées pour la plupart sur le versant Nord des terres hautes.

Elles sont en surplomb des marais doux, propices à l'élevage extensif de bovins. La majorité des exploitations agricoles encore en activité ont leur siège d'exploitation sur ces fermes, leur permettant de développer la production de veaux sous la mère et de développer ainsi le label de la « Brouagine ».

Le bâti de ces fermes de hauteur R + 1 s'organise autour d'une cour où les dépendances protègent la maison d'habitation.

A ces ensembles bâtis anciens se sont ajoutés des bâtiments agricoles plus récents d'aspect industriel et marquant dans le paysage.

- **LES LOGIS ET MAISONS FORTES**

La commune est caractérisée par de nombreux logis, fermes et habitations nobles édifiées sur un « plan type », aux XVI^e et XVII^e siècles.

Ces constructions comportent un long corps de logis flanqué en son milieu d'une tour polygonale contenant un escalier à vis, et un grand portail sur cour.

La tour marque le caractère noble du lieu, mais sert aussi pour se défendre contre d'éventuelles attaques.

Aujourd'hui on peut encore découvrir les tours et portails des logis de Luzac, de Feusse, de Treuil-Bois...

Opération ravalement de façades

(Source : CDC du bassin de Marennes, 2005)

Mise en œuvre en 1994 avec le lancement de l'OPAH, aujourd'hui terminée, la Communauté de Communes du Bassin de Marennes a souhaité poursuivre, auprès de l'ensemble des Communes membres, son action en faveur de la rénovation des centres anciens.

A cet effet, la CDC propose sous certaines conditions, une subvention à hauteur de 25% du montant des travaux, plafonnée à 762,24€.

Ainsi, une aide financière de 25%, actuellement plafonnée à 762,24€ (381,12€ CDC + 381,12€ Région Poitou-Charentes).

Ainsi, cette aide financière sera apportée aux propriétaires qui entreprendront le ravalement des façades de leur habitation, ceci dans le respect des recommandations qui leur seront formulées et selon les caractéristiques architecturales de leur immeuble.

II.6.2 - LES CABANES OSTREICOLES

(Source : SCOT, 2006)

Les activités ostréicoles sont en pleine mutation suite aux évolutions réglementaires et économiques.

Les cabanes ostréicoles traditionnelles qui sont généralement situées en bordure des chenaux sur le Domaine Public Maritime (DPM) ne répondent plus aux besoins actuels et sont abandonnées au profit de nouvelles superstructures édifiées sur domaine privé, en retrait des chenaux.

Ce développement ostréicole a des conséquences importantes sur le paysage :

- **La dégradation des nombreuses cabanes** et leurs abords (apponement, terre-plein) qui ne trouvent pas repeneur et l'apparition de friches ostréicoles,
- **L'apparition des nouvelles constructions ostréicoles** dont les volumes sont bien plus importants que les cabanes, au milieu du marais qui sont restés sans grands bâtiments depuis des siècles,
- **La récupération de certaines cabanes** par des plaisanciers, artisans, artistes... qui est souvent perceptible par le traitement de la cabane (couleurs, abords propres,...).

Les cabanes homogènes par leurs petits volumes et leurs matériaux et notamment leurs groupements font partie de l'histoire des marais au même titre que les fermes anciennes ou les moulins sur les terres hautes.

Aussi, sont-elles considérées comme l'une des composantes du patrimoine local. Toutefois, leur dégradation progressive pose des véritables questions quant à leur devenir.

II.6.3 - LE PETIT PATRIMOINE

• Les puits, les murs en pierre

en moellons ou pierres de taille dont le plus ancien remonte à la renaissance.

Les jardins sont souvent clos par des murs en pierre anciens dans les bourgs et villages.



Puits en pierre rue du haras



Mur en pierre rue du haras à Saint Just



Puits à Luzac

- **Le cimetière protestant**

Un cimetière protestant avec une soixantaine de tombes (stèles sculptées, bâtières semi-circulaires sur Pieds arrondis ou triangulaires, décors et sculptures...), la plus ancienne date de 1767.

D'autres sont riches d'inscriptions bibliques encore lisibles. Un projet de réhabilitation du cimetière est en cours.

Les tombes sont des sortes de sarcophages symbolisant le cercueil, avec une stèle ou une croix. La plus ancienne date de 1813.

Les épitaphes gravées sont inspirées par la foi « *Celui qui vaincra sera vêtu de vêtements blancs* », ou par le chagrin « *J'ai vu mourir en 2 mois mon mari et mon fils unique - Marie Travers* ».

- Les restes (fondations) d'une villa gallo-romaine près de Mauzac.

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE
ENJEUX - OBJECTIFS DE LA COMMUNE

➤ ***A l'échelle du Pays Marennes-Oléron :***

La qualité du patrimoine paysager et bâti est conservée et sera renforcée au niveau du Pays par :

- la prise en compte des sites et espaces remarquables dans le cadre de la loi littoral,
- la mise en place d'une charte intercommunale pour le paysage, l'urbanisme et
- l'architecture sur l'ensemble du Pays Marennes Oléron,
- l'application d'un guide de l'architecture ostréicole pour le patrimoine bâti des cabanes ostréicoles,
- la création d'un site inscrit sur le Bassin de Marennes.

➤ ***Les enjeux au niveau de Saint Just Luzac :***

- ***Conserver le patrimoine et l'identité des villages***
- ***Respecter l'architecture et les paysages***
- ***Préserver le patrimoine urbain et naturel***

a) ***Mettre en valeur les espaces publics, les bourgs de Saint Just et de Luzac et les villages***

b) ***Valoriser - aménager les entrées de bourgs***

c) ***préserver les éléments paysagers majeurs :***

- ***entretien et valorisation des espaces naturels,***
- ***recensement et maintien des haies structurantes et boisements,***
- ***préservation des perspectives principales***
- ***préservation des espaces identifiés***

II.6.4 - LE PATRIMOINE ARCHOLOGIQUE

Source : Arrêté n° 05.17.118, DRAC Poitou Charentes

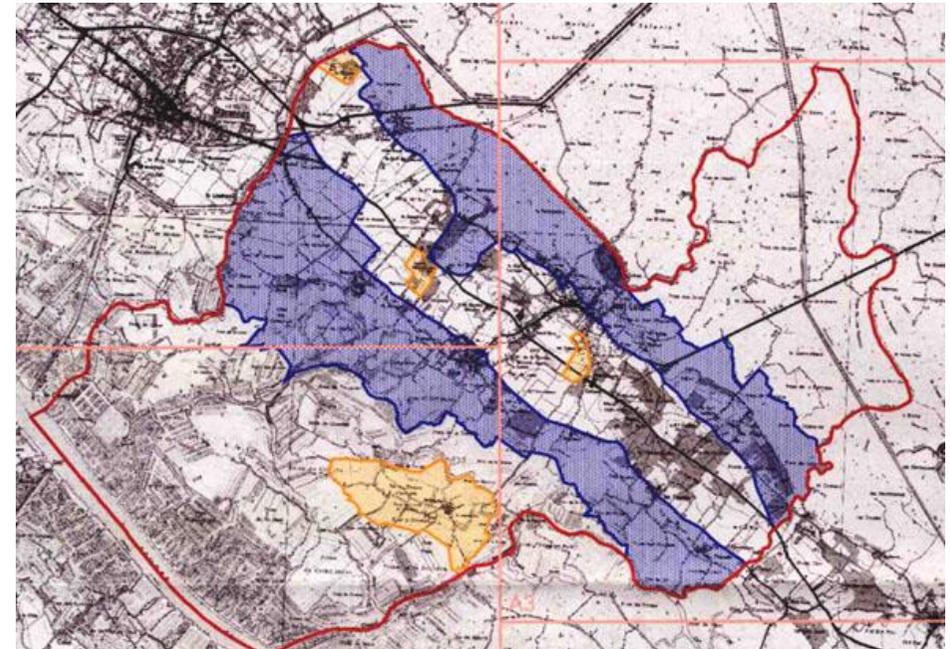
Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Saint-Just-Luzac, notamment la situation de presqu'île de la commune qui a généré une occupation ancienne le long du littoral fossile dès la Protohistoire (enclos, sites à sel, habitats) et à l'époque antique (*villa* gallo-romaine de Pépiron) ;

Sur l'étendue de la commune de Saint-Just-Luzac sont définis deux types de zones géographiques figurées sur les documents graphiques annexés à l'arrêté :

- dans la zone géographique « A » (Rochebonne, Cablanc, Les Cabassies, Pépiron, La Chasse, Artouan, Terres Douces d'Artouan, Prise du Grand Jas, La Ménagère, Prise à Combeau), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté, devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- dans la zone géographique « B » (Le Bourg, Les Pibles, Les Jonchères, Font Durand, Les Aureaux, La Pelaudière, La Maison brûlée, Luzac, La Puisade, Boisrond, Prise du Grand Barrail, La Cabane Noire, Les Ormeaux, Mauzac), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions

archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

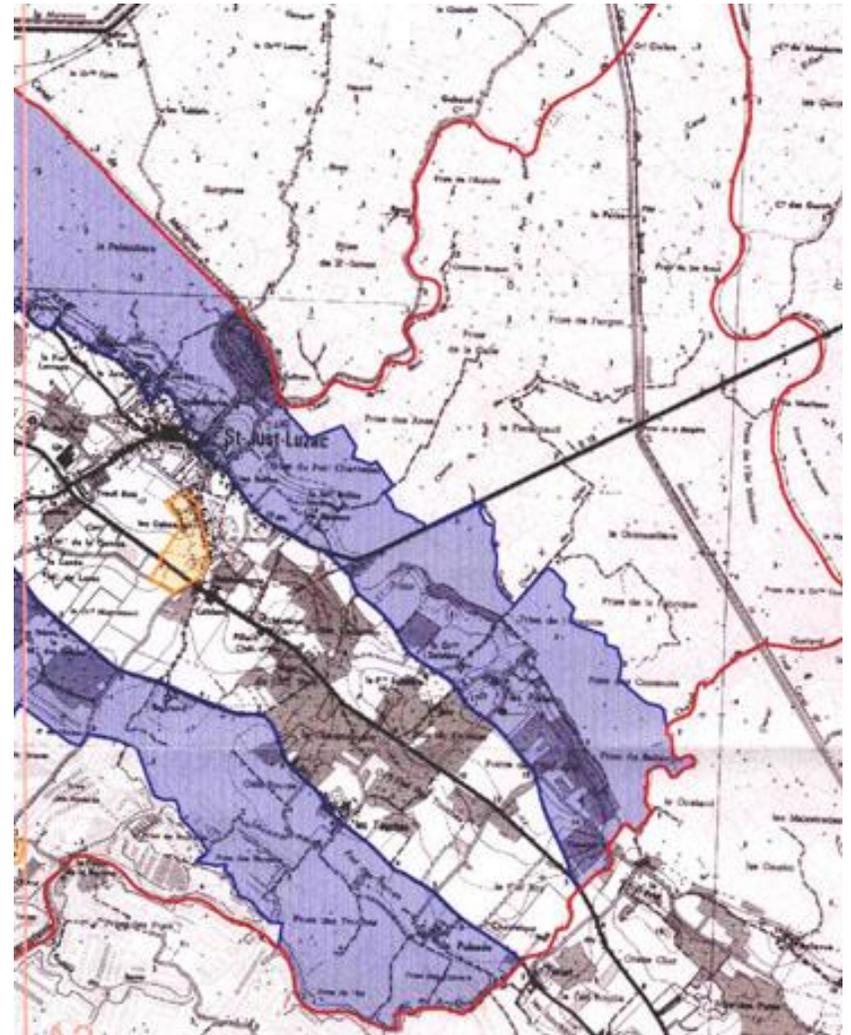
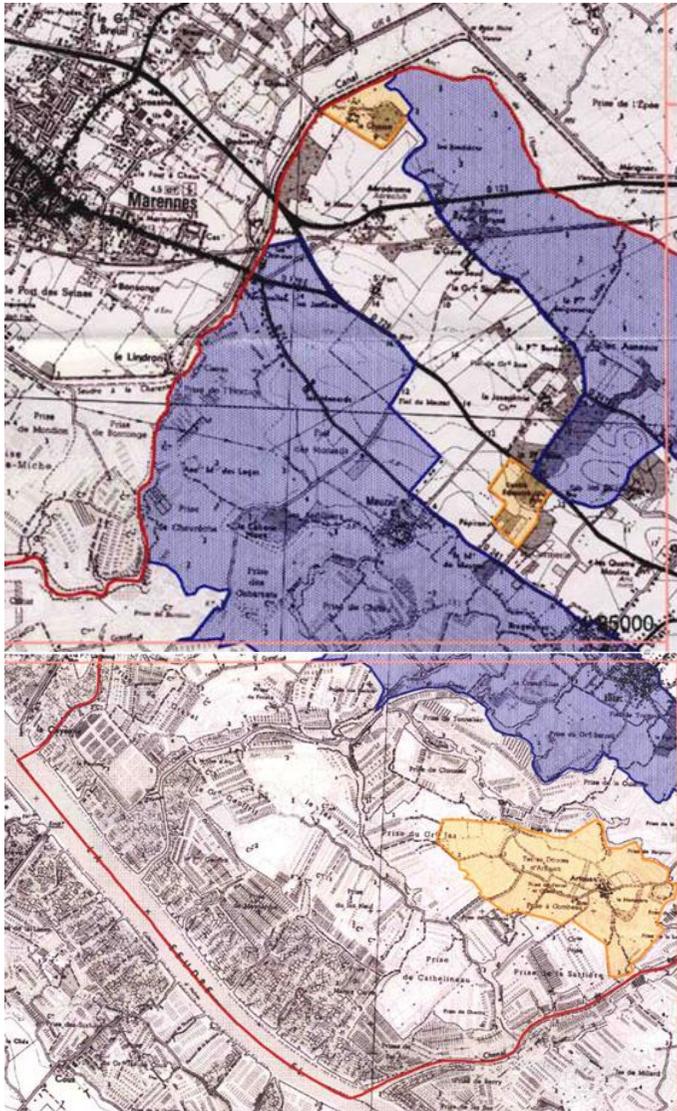


Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

SAINT-JUST-LUZAC 17351 (Charente-Maritime)

- | | |
|--|---------------------------------|
| Zone de saisine A [tout dossier] | Carroyage |
| Seuil B [supérieur à 2000m ²] | Limite administrative communale |
| Seuil C [supérieur à 10000m ²] | © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)



II-7 - LES ENTREES DE VILLE

Source : plan de Référence, 2005, GHECO

ETAT DES LIEUX RUE GARESCHE ENTREE SUD DEPUIS RD 728



ENTREE DU BOURG - SUD-OUEST

- A l'entrée :
 - mail « chétif »
 - accotements avec arbres et mobiliers
 - chaussée de 7 m environ
- Après le cimetière (transition plus végétale)
 - accotements herbeux
 - pas de cheminements piétons
 - mail « chétif »
 - chaussée d'environ 6 m 50

Observations générales :

- les arbres structurent l'espace (mail à reprendre)
- l'alignement est aussi marqué par les murs.



1



2



3



4



5



6

ETAT DES LIEUX
RUE GARESCHE ENTREE SUD DEPUIS RD 728



- Au droit du n° 24 : entrée bâtie bien marquée du bourg
- Les façades sont toutes à l'alignement
- Quelques éléments architecturaux remarquables (portes - fenêtres)
- Trottoirs très étroits (de 0 m 50 à 1 m 00 environ)



1



2



3

Observations générales :

- à privilégier, un côté pour le trottoir,
- le bâti intéressant mérite un traitement minéral qualitatif



4

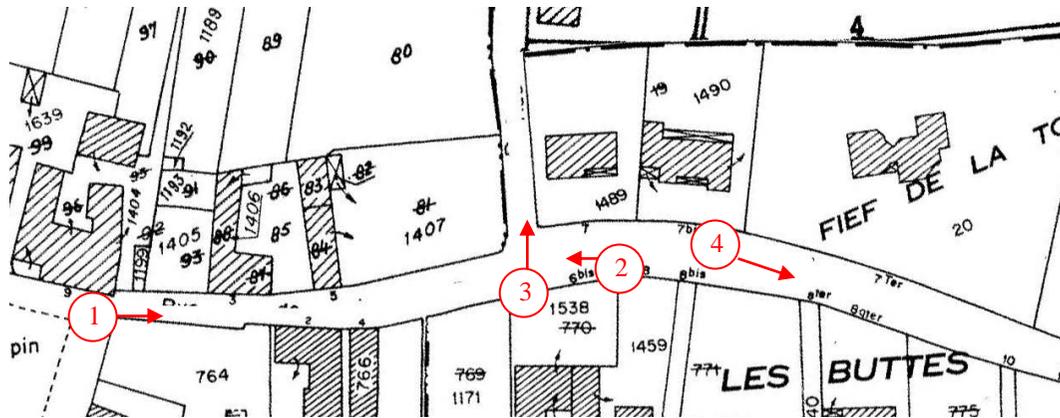


5



6

ETAT DES LIEUX
RUE DE LA BERGERE – ENTREE EST RD 18



ACCES EST DE LA COMMUNE - RD 18

- à l'entrée du bourg, espaces bâtis peu structurants.
- A voir : plantations, réduction du champ visuel et amélioration de l'aspect esthétique



2



3

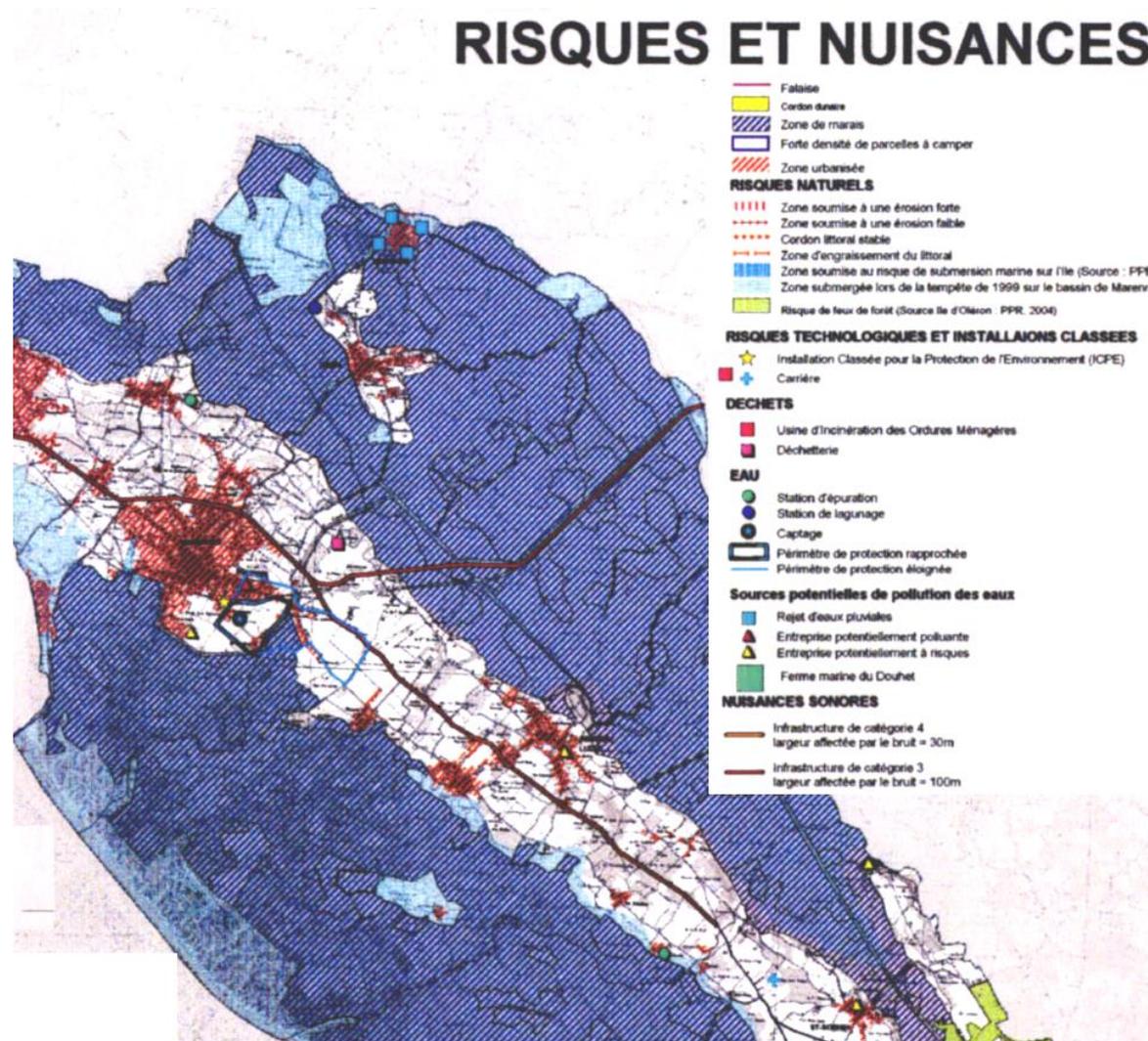


4

II-8 - LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

Carte SCOT - recensement des risques et nuisances



II-8.1 - LE RISQUE SUBMERSION

. Les causes et les conséquences des submersions

Le littoral et les marais sont situés à des altitudes basses, sous le niveau des plus hautes eaux marines (PHEM). Ils sont soumis régulièrement à des submersions au grès des marées de vives-eaux et des forts coups de vent.

Les marais sont envahis de manière exceptionnelle lors de la rupture d'un cordon dunaire à la suite d'une érosion intensive ou après destruction ou rupture de digues ou d'ouvrage de protection, le niveau de la mer ayant une cote supérieure à celle du sommet des ouvrages.

La commune de Saint Just Luzac, éloignée de la bordure de côte, n'est pas soumise directement à une rupture du cordon dunaire. Les marais sont protégés de la submersion marine pénétrant par la Seudre par des digues d'efficacité variable compte tenu de leur état et de leur importance.

Toutes les communes du Pays de Marennes Oléron à l'exception de Saint-Sornin située en amont de la vallée de la Seudre sont exposées au risque de submersion marine.

. La tempête de décembre 1999

Aujourd'hui, la tempête de 1999 fait état de référence en matière de montée des eaux pour les communes touchées.

Lors de la tempête de 1999, les eaux ont recouvert au-delà des claires de sartières submergées à la marée par l'eau océanique, les marais endigués et les terres d'élevage et de fauche. Les eaux salées n'ont pas atteint les zones bâties exceptées quelques habitations isolées mais elles s'en sont approchées : plusieurs bourgs et hameaux du bassin de Marennes se sont retrouvés entourés par les eaux et isolées (« Souhe » à le Gua, Hiers, Brouage, Niulle-sur-Seudre).

Les niveaux d'eau très élevés ont occasionné des dégâts sur les digues, les chemins, les ouvrages hydrauliques des marais et ont inondé des cabanes ostréicoles.

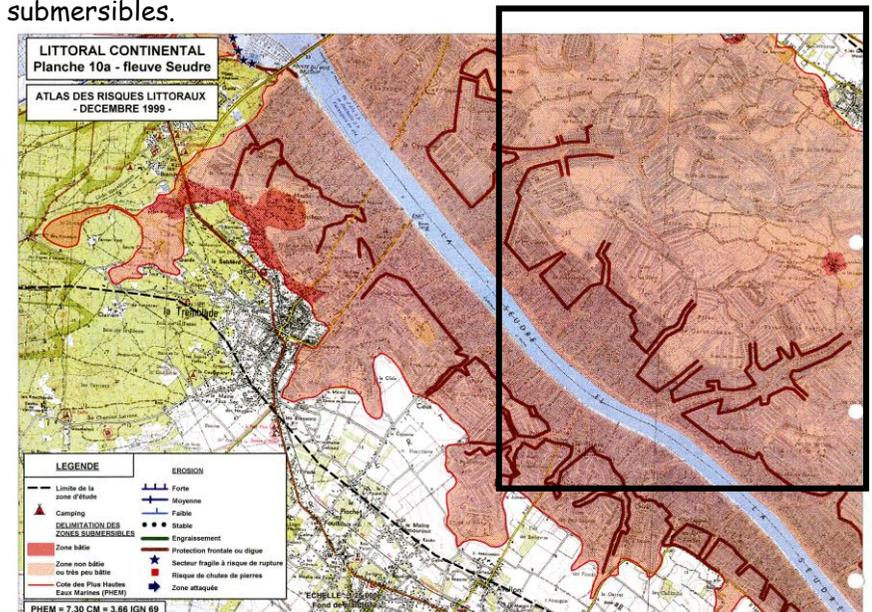
. La régulation des submersions

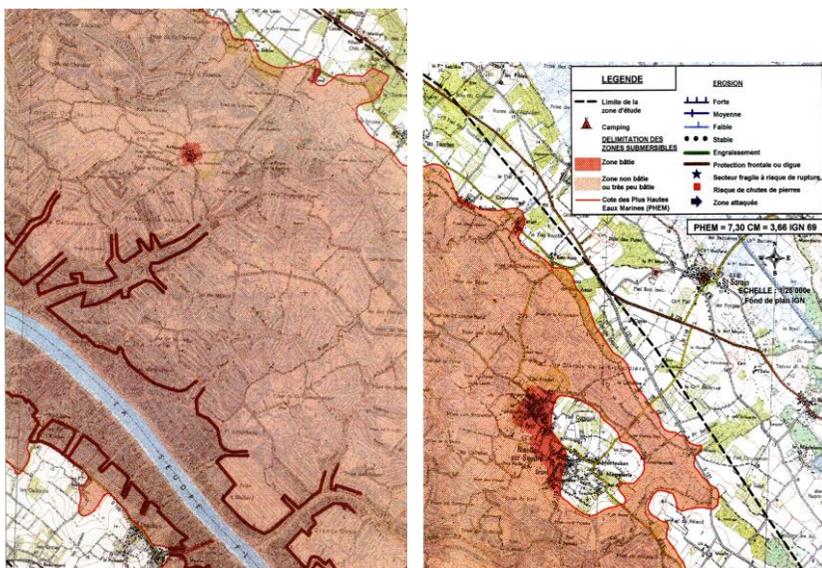
Les marais disposent d'un réseau hydraulique très développé (fossés, vannes, buses, clapets) permettant une gestion des apports d'eaux douces et d'eaux salées. L'abandon d'une partie des marais a causé la dégradation depuis une dizaine d'années de nombreux ouvrages hydrauliques, les rendant inopérants pour amortir l'arrivée d'eau salée dans les zones d'élevage ou dans les zones urbanisées. En cas de phénomènes exceptionnels, l'efficacité des ouvrages de protection telles que les digues et les levées apparaissent elles aussi insuffisantes en raison d'un entretien partiel, particulièrement en amont des zones ostréicoles.

Actuellement, des travaux sont réalisés pour réhabiliter le réseau hydraulique, gérer les niveaux d'eau et restaurer le patrimoine naturel dans le bassin de la Seudre et sur les communes du nord de l'île par le biais de syndicat de marais, regroupant les propriétaires privés.

. La prévention des risques

L'atlas départemental des risques littoraux de la Charente-Maritime fixe sur le département le niveau des plus hautes eaux et délimite les zones submersibles.





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).

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).

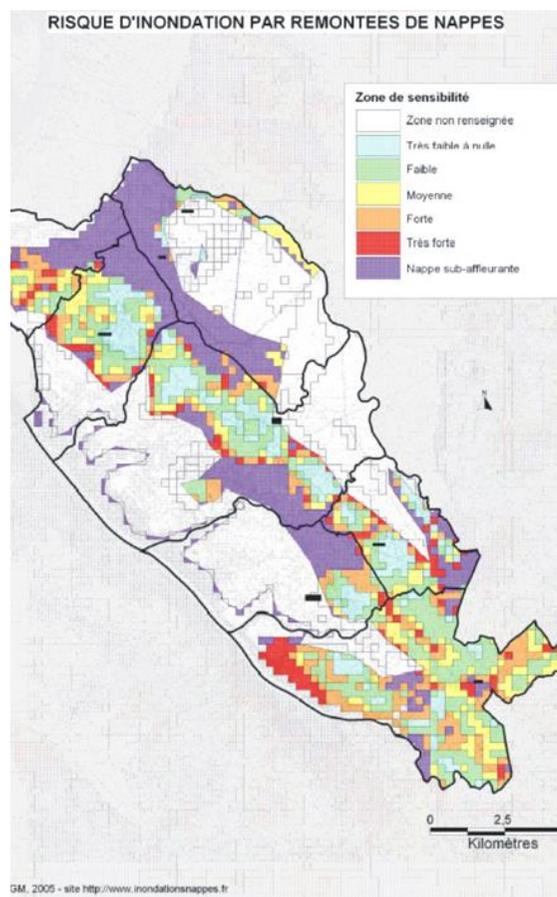
L'extension de l'urbanisation n'est à priori pas possible sur les zones submersibles identifiées à l'Atlas (directive nationale) ; toutefois si le secteur est déjà urbanisé, si l'extension constitue une extension en continuité urbaine, l'urbanisation peut être acceptée sous conditions :

- *Le risque doit être modéré*
- *Le risque ne doit pas être aggravé par la ou les nouvelles constructions envisagées*
- *On peut se baser sur une cote de 3,50 m NGF*
- *Le terrain est constructible à condition que la cote de plancher bas soit de 4,20 m NGF, sans possibilité de remblaiement du terrain*

Sur la commune de Saint Just Luzac : le risque concerne toute la zone de marais : à noter deux sites sensibles : le village d'Artouan et le Moulin des Loges.

La tempête de 1999 n'a causé aucun dégât particulier.

II-8.2 - LE RISQUE INONDATION



source : SCOT

Par ailleurs, l'influence des crues de la Seudre est négligeable dans l'estuaire vis à vis des phénomènes maritimes. Sur Marennes, la Seudre est en effet soumise à l'influence des marées d'où des risques de submersions marines venant de l'Atlantique.

Le risque d'inondation lié au déversement d'un cours d'eau hors de son lit mineur à la suite d'une crue est négligeable sur le Pays Marennes-Oléron.

Sur la presqu'île de Marennes, la Seudre présente des débits de crue relativement limités.

A l'aval de Saujon, la Seudre possède un champ d'expansion des crues important lié aux vastes zones de marais submersibles.

II-8.3 - LE RISQUE LIE A LA DEFENSE INCENDIE

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.

Rappel : pour répondre de façon efficace aux problèmes de sécurité et de lutte contre l'incendie, il convient de s'assurer que les postes d'incendie et les réserves d'eau sont correctement implantés afin que les terrains et les constructions soient tous desservis.

Sur la presqu'île de Marennes, l'atlas des feux de forêt de la Charente-Maritime réalisé en 1997 dresse un état des lieux précis du risque de feu de forêt et propose des pistes d'actions en matière d'urbanisme, d'équipement, de transport et de gestion forestière.

La commune de Saint Just Luzac n'est pas concernée par le risque feux de forêt (atlas départemental).

Les nouvelles installations devront être réalisées conformément aux circulaires du 10 décembre 1954 et du 21 février 1957.

La majorité des zones U et AU inscrites au PLU ne posent pas de problèmes par rapport à l'alimentation en eau.

Toutefois suite à sa visite de contrôle en 2006 (cf. annexes sanitaires), le Centre de Secours de Marennes a indiqué qu'il serait prudent d'étudier un projet d'implantation de points d'eau sur le secteur de Luzac (un seul puisard à l'angle de la rue Boyard et rue des Accacias) et sur le secteur des Fontenelles.

Rappel : le SDIS est équipé de nouveaux systèmes d'intervention pour le feu (rayonnement sur 400 mètres).

II-8.4 - LES SEISMES

L'île d'Oléron et le Bassin de Marennes sont soumis à une activité sismique de faible ampleur. Sur les cinquante dernières années, l'île d'Oléron a subi plusieurs secousses dont : le séisme de 1958 à Saint-Georges, celui du 7 septembre 1972 d'une amplitude de 5,2 de magnitude sur l'échelle de Richter qui à entraîné de nombreuses fissures sur les habitations.

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques a mis en place des mesures de prévention en fonction du degré de risque. Le territoire national a pour cela été divisé en 5 zones de sismicité croissante : Zone 0, Ia, Ib, II, III.

Les cantons de Château-d'Oléron, Marennes et Saint-Pierre sont classés en zone Ia (très faible mais non négligeable).

- 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.

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 PLU.

II-8.5 - LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX (SECHERESSE)



en rouge : aléa fort / en orange : aléa moyen

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.

Une plaquette comportant des conseils / règles de construction accompagne cette carte des aléas.

Ces règles relèvent directement du code de la construction et pas du Code de l'Urbanisme, elle ne sont pas inscrites dans le règlement de PLU.

Les périodes récentes de sécheresse (1976, 1989, 1996-97, 2003) ont mis en évidence la vulnérabilité des constructions individuelles sur certains sols argileux. En effet, les sols argileux voient leur consistance se modifier en fonction de la teneur en eau. L'alternance sécheresse - réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à la fissuration de maisons individuelles lorsque leurs fondations sont peu profondes (Source, BRGM, 2005).

Ces dix dernières années, ce risque est devenu la deuxième cause de dommages en France, après les inondations. 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.

II-8.6 - LE TRANSPORT DE MATIERES 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.

La commune de Saint Just Luzac est traversée par les RD 123 et RD 728 sur lesquelles peuvent transiter des véhicules transportant des matières dangereuses.

Quelques hameaux sont concernés : Bournet, Rochebonne, les Quatre Moulins.

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).

II.8.7 - RISQUE LIE AUX MUNITIONS ECLATEES :

La dissémination, sur tout le territoire du département, de munitions non éclatées représente un danger potentiel lors de toute opération de terrassement.

LES RISQUES ENJEUX DU PAYS ET DE LA COMMUNE

L'analyse des risques et nuisances a permis de mettre en évidence plusieurs enjeux sur le territoire du Pays:

- *maintien d'une eau de qualité satisfaisante pour la conchyliculture par une maîtrise des pollutions d'origine pluviale et des pollutions diffuses,*
- *gestion globale de la ressource en eau sur le bassin versant de la Seudre (gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau douce),*
- *maîtrise du risque d'inondation lié à un apport trop important de pluviaux sur les points bas de l'île,*
- *maîtrise de la fréquentation humaine sur les milieux dunaires afin d'éviter la fragilisation du milieu et une exposition plus grande à l'érosion,*
- *gestion de marais et l'entretien des ouvrages hydrauliques pour limiter les risques de submersion et d'inondation.*

En outre au niveau de la commune :

- *prise en compte du risque submersion : pas d'extensions urbaines sur les zones submersibles, insertion de dispositions réglementaires spécifiques dans les zones bâties localisées dans le secteur identifié comme submersible par l'atlas départemental*
- *Prise en compte du réseau hydrographique : fossés, écouls*
- *Prise en compte des bassins versants et eaux de ruissellement : études et réflexions en cours pour création de bassins de rétention, ...*
- *Prise en compte des zones où sont recensées des résurgences d'eau*
- *Prise en compte des risques technologiques*

II-9 - LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures de transports terrestres actuelles ou projetées font l'objet d'un classement sonore des voies conformément au décret n°95-22 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Ce classement est défini en fonction des niveaux sonores produits par les voies routières et les lignes ferroviaires durant les périodes jour (6h-22h) et nuit (22h-6h). Les secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre des voies. A l'intérieur de cette bande, un isolement acoustique minimal est déterminé pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les infrastructures du Pays de Marennes Oléron, induisant des nuisances sonores, ont été classées par un arrêté préfectoral du 17 septembre 1999.

Les axes routiers bruyants figurent dans le tableau ci-après. Ils s'agit des axes structurants, drainant un trafic moyen journalier supérieur à 5000 véh/jour. Ces routes génèrent des nuisances sonores sur une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie en traversée d'agglomération et de 100 m en rase campagne.

Les secteurs identifiés bruyants doivent figurer dans les P.L.U.

Par ailleurs, la circulation automobile en forte hausse en période estivale provoque un accroissement des problèmes de sécurité et des niveaux sonores plus élevés pour les riverains des infrastructures principales et des routes d'accès et de traversée des principaux sites touristiques (plages, sites...).

Parallèlement à ce classement, le bilan préoccupant de l'exposition au bruit dû au développement significatif du trafic routier et ferroviaire a conduit l'état à décider en novembre 1999, la création d'observatoires

départementaux du bruit et la mise en œuvre d'un programme national de résorption des points noirs.

La mise en place de l'observatoire du bruit du département de la Charente-Maritime devrait commencer au deuxième semestre 2003. Il doit permettre de porter à la connaissance du public un diagnostic des zones de bruit critique et des points noirs du bruit.

Infra-structures	Communes concernées	Section	Catégorie	Largeur des secteurs affectée par le bruit de part et d'autre de la voie
RD 728	Saint-Sornin, Saint-Just, Nieul-sur-Seudre	du carrefour avec la RD 131 au Panneau de limitation de vitesse à 70 km/h à l'ouest du carrefour avec la RD 18	3	100 m
RD 728	Saint-Just-Luzac	du panneau de limitation 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	4	30 m
RD 728	Saint-Just-Luzac, Marennes, Bourcefranc-le-Chapus	du panneau de limitation de vitesse à 70 km/h à l'ouest du carrefour avec la RD 18 au carrefour avec la RD 728 E1	3	100 m

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)

Entretien 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<p>Activités ostréicoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <p>Préservation des sites de marais :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.

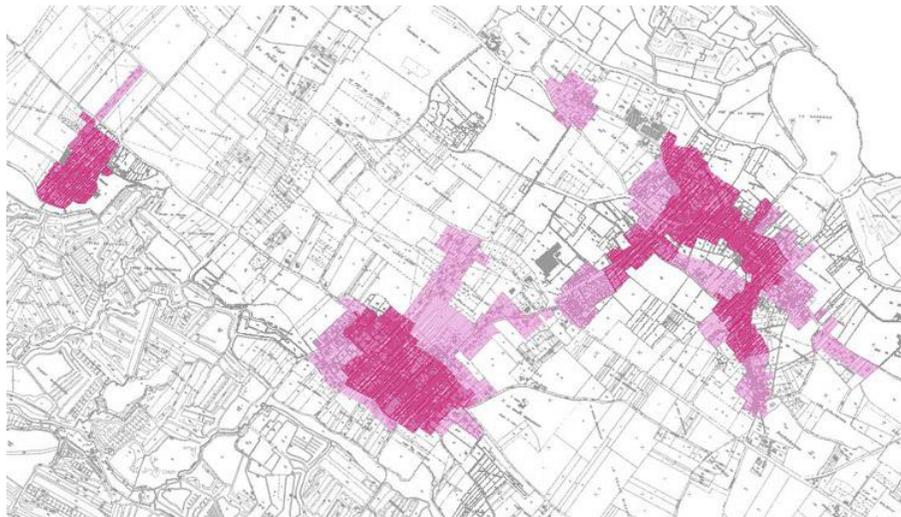
Il s'agit d'une zone de densité moyenne où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

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.

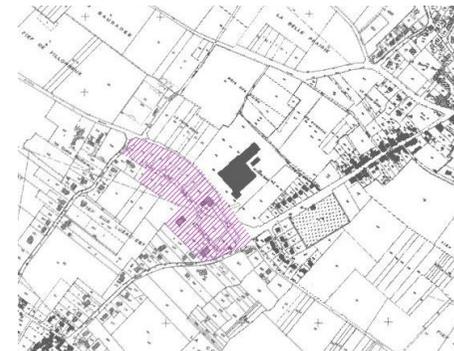
Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.



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).

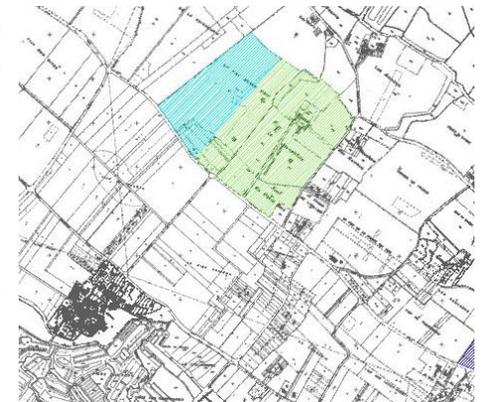
En outre conformément aux dispositions du SCOT : dans les zones AU, toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *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...)

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

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.



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, conchylicole...

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 :

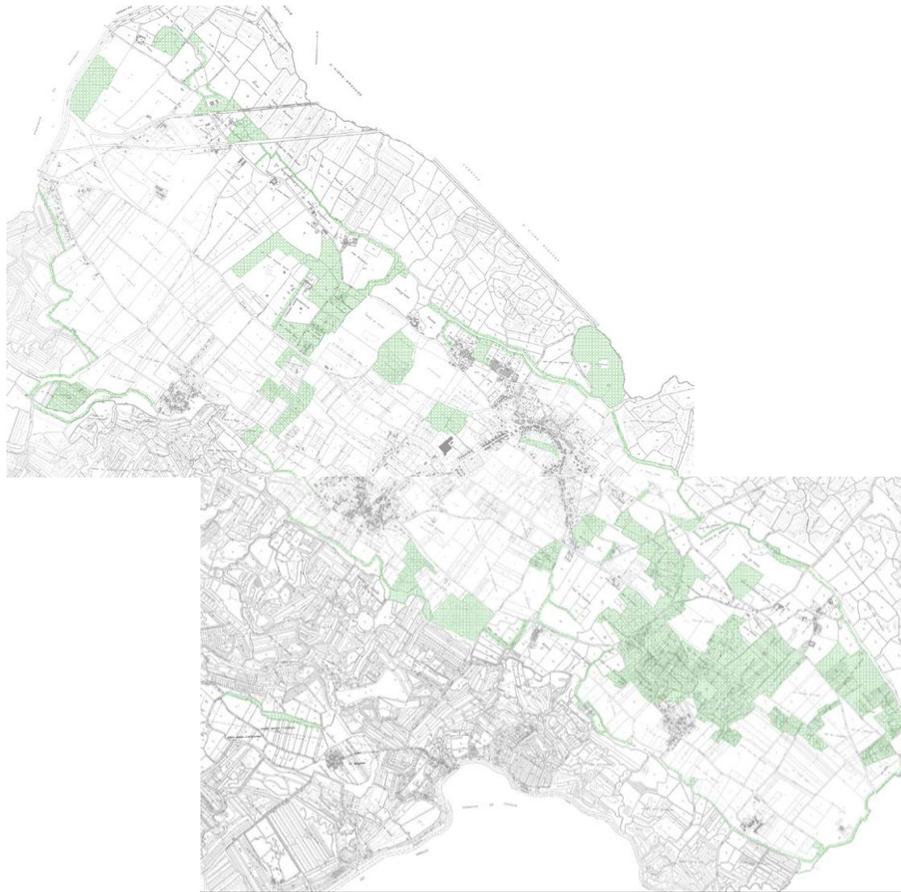
- **Le secteur Na** : secteur de l'aérodrome
- **Le secteur Nb** destiné à l'aménagement de bassins de rétention au sud de Luzac et à l'ouest de Saint Just
- **Le secteur Nd** : secteur de la déchèterie du Bournet au nord-ouest du territoire communal. Ce secteur comporte quelques petits bâtiments.
- **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 :**

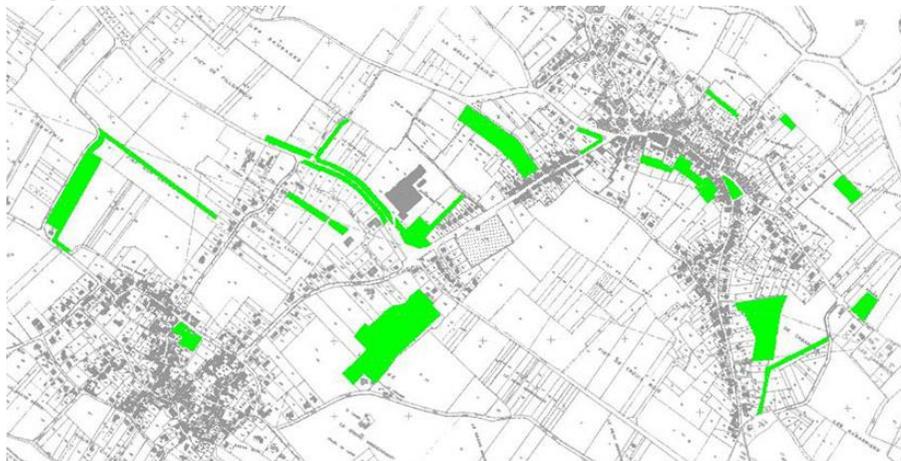
- Faisant l'objet de coupures d'urbanisation entre deux quartiers : entre la future zone d'activités du Puits Doux et les habitations existantes

- 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 :**

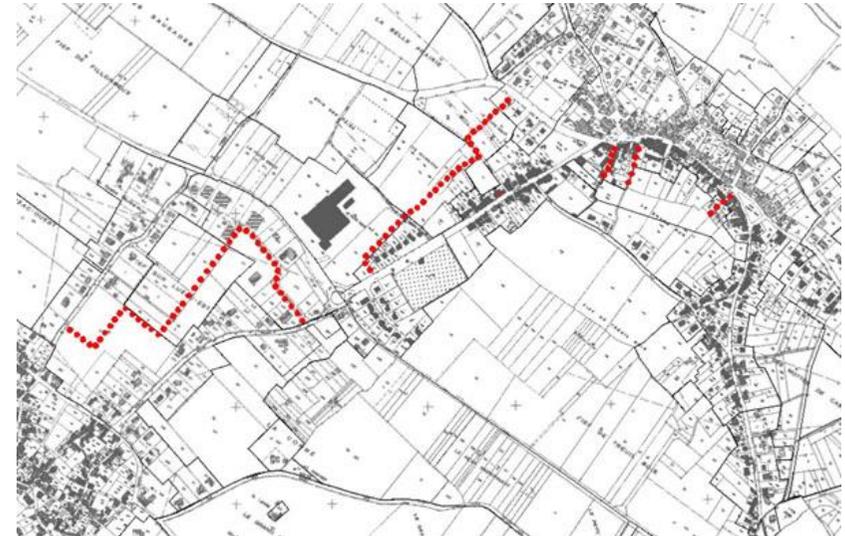
Ces espaces ne constituent pas des espaces boisés « significatifs » au titre de la loi littoral, ils ne comportant pas des sujets remarquables, une trame d'espace vert protégé est plus adaptée qu'un classement en espace boisé classé : La Combe à Luzac, Les Mottes de Cabassies à Saint Just.

➤ **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.

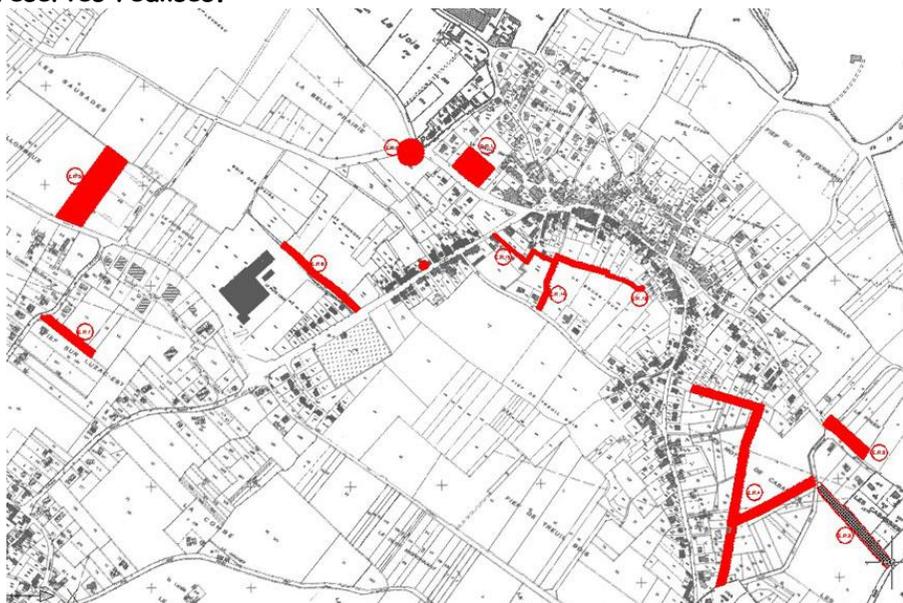


Le tracé et les caractéristiques exacts de ces liaisons ne sont pas encore connus précisément, le PLU n'inscrit donc pas d'emplacements réservés pour la réalisation de ces voies et cheminements.

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

III.2.4 - LES EMBLEMES 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

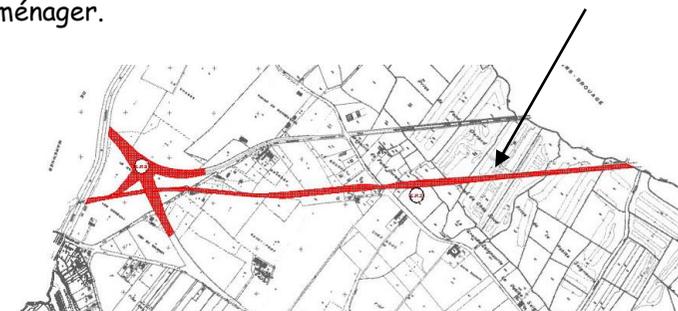
➤ Les emplacements réservés à l'aménagement de liaisons douces (piétons, vélos)

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.

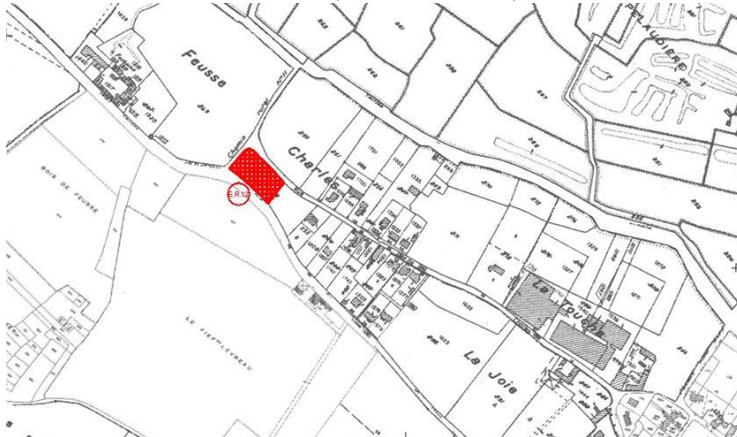
Le PLU crée un emplacement réservé n°2 sur la voie ferrée pour liaison vélos à aménager.



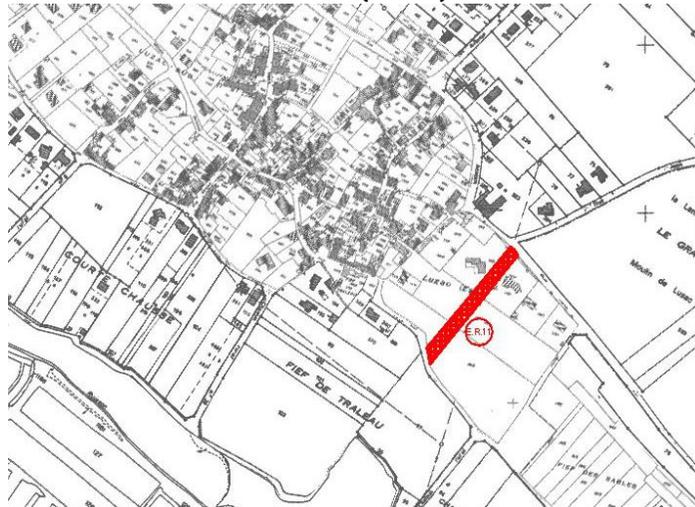
➤ **La création de bassins de rétention ou aménagement du réseau pluvial**

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 »



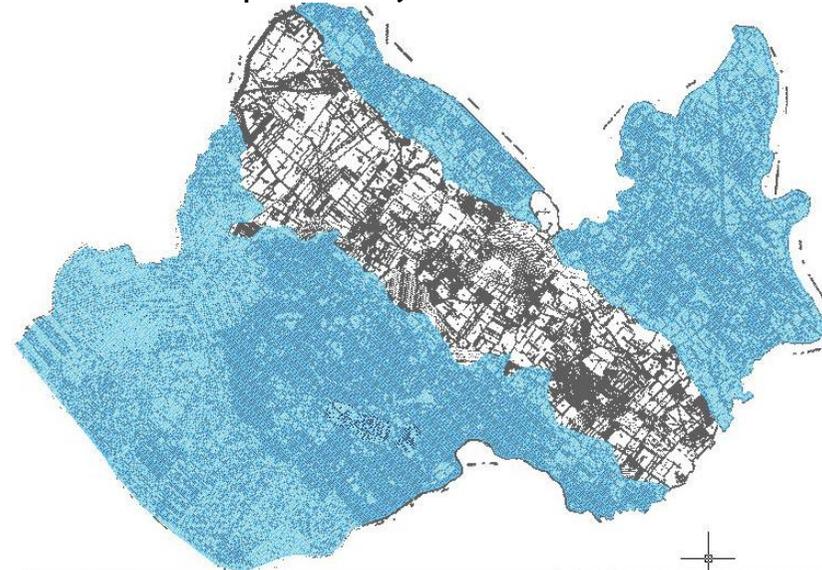
Terrain objet de l'emplacement réservé n°1, destiné à l'extension des équipements scolaires



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

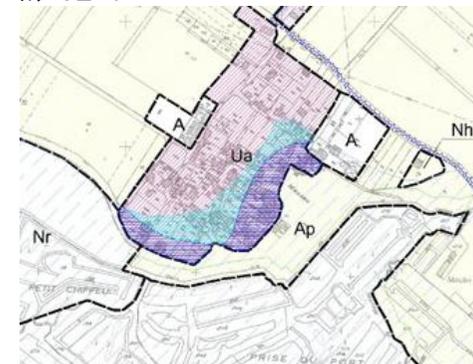
Identification de l'aléa fort (bleu foncé)/aléa faible (bleu clair) dans la partie constructible (zonage de type U), issue des relevés topographiques disponibles (relevés 2006)

MAUZAC

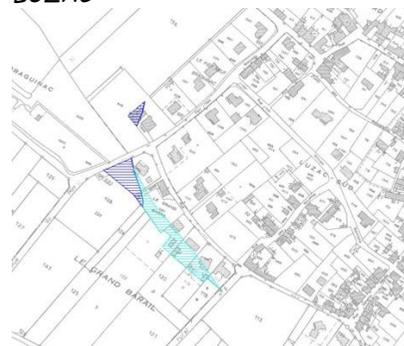


Niveaux de risque (aléas) et zonage PLU

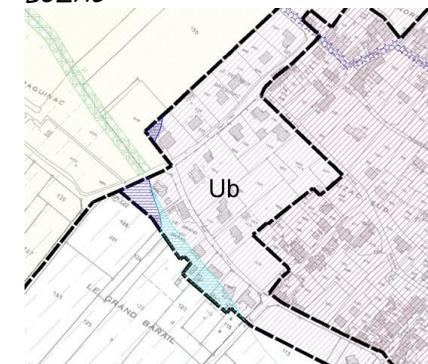
MAUZAC



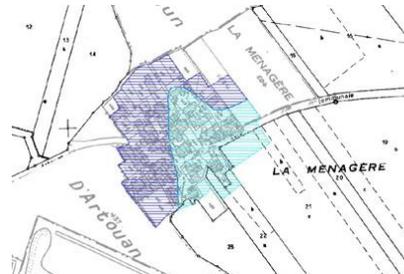
LUZAC



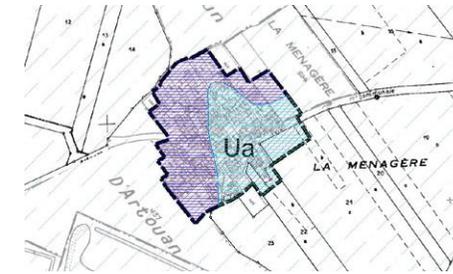
LUZAC



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.

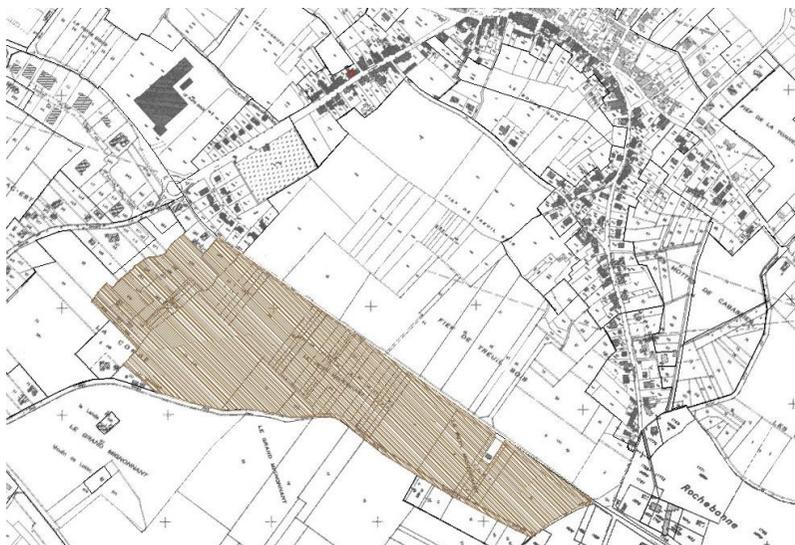
III.2.5.2 - Le risque lié aux zones humides



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 une 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 EN COMPTE 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**

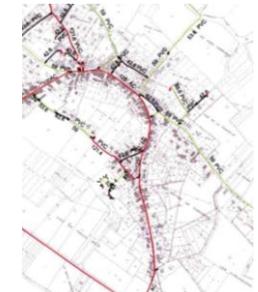


NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune de Saint Just Luzac, mai 2006)

- 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.

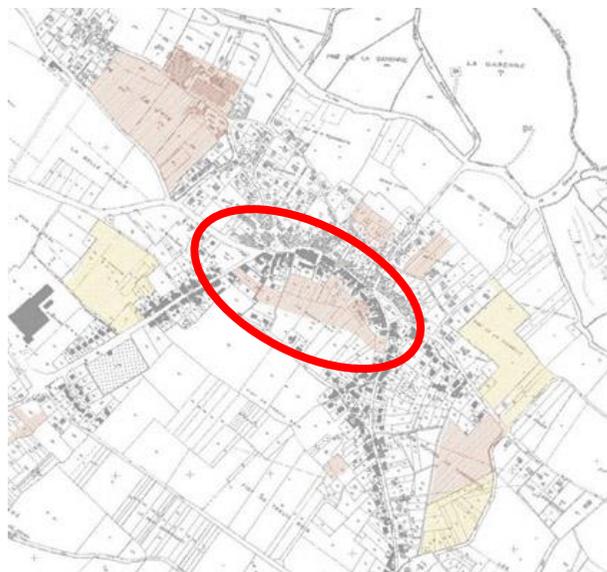
IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole.



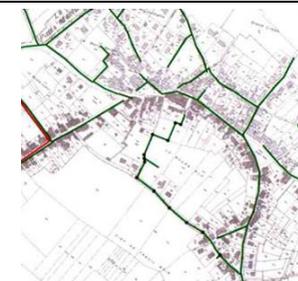
fossé existant le long de la voie bordant la limite Est de la zone

**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

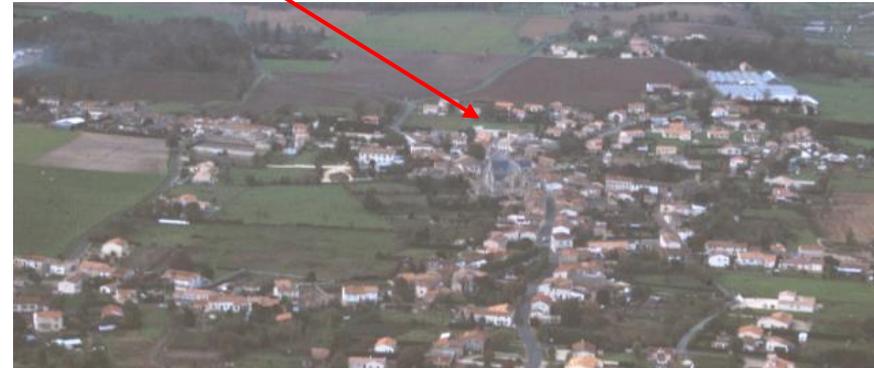
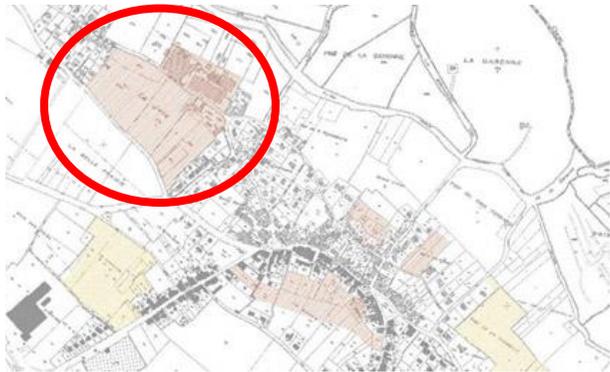
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- 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**

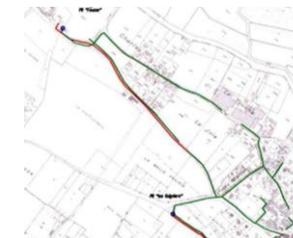


Vue depuis le carrefour (calvaire) « La belle Prairie »

vue depuis le chemin au sud des serres actuelles

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



assainissement



eau potable

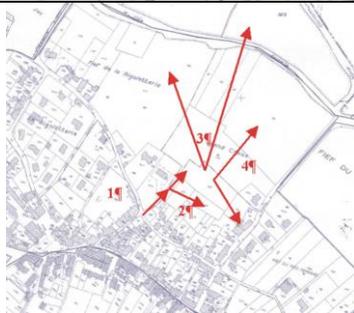
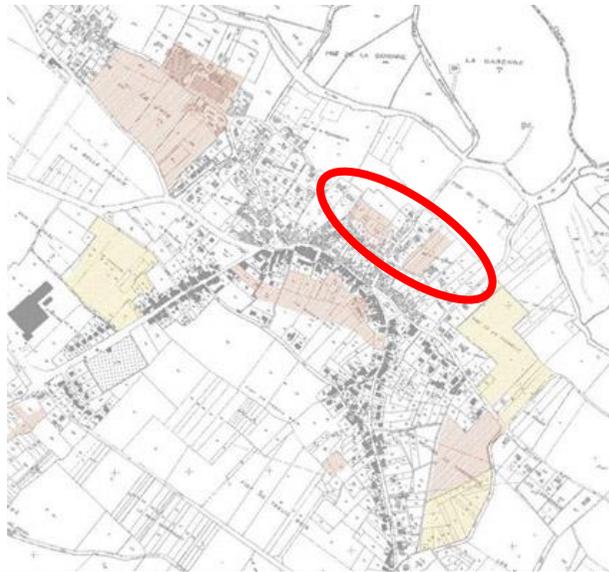
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Définition d'orientations d'aménagement spécifiques pour garantir la qualité 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)



vue 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

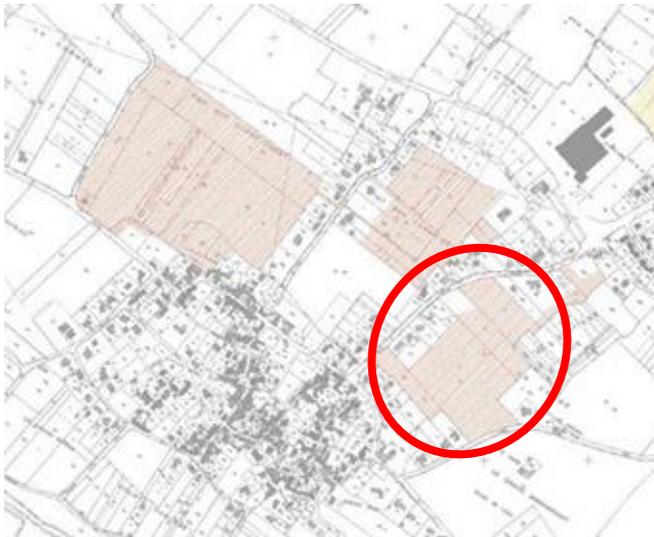
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- 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

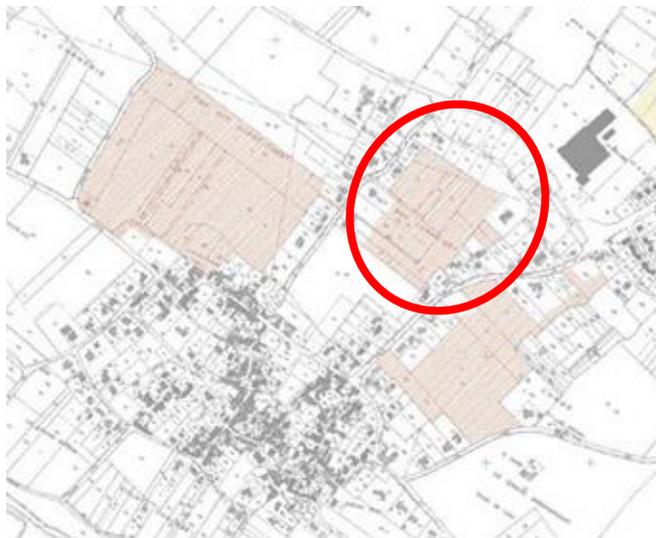
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- 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>

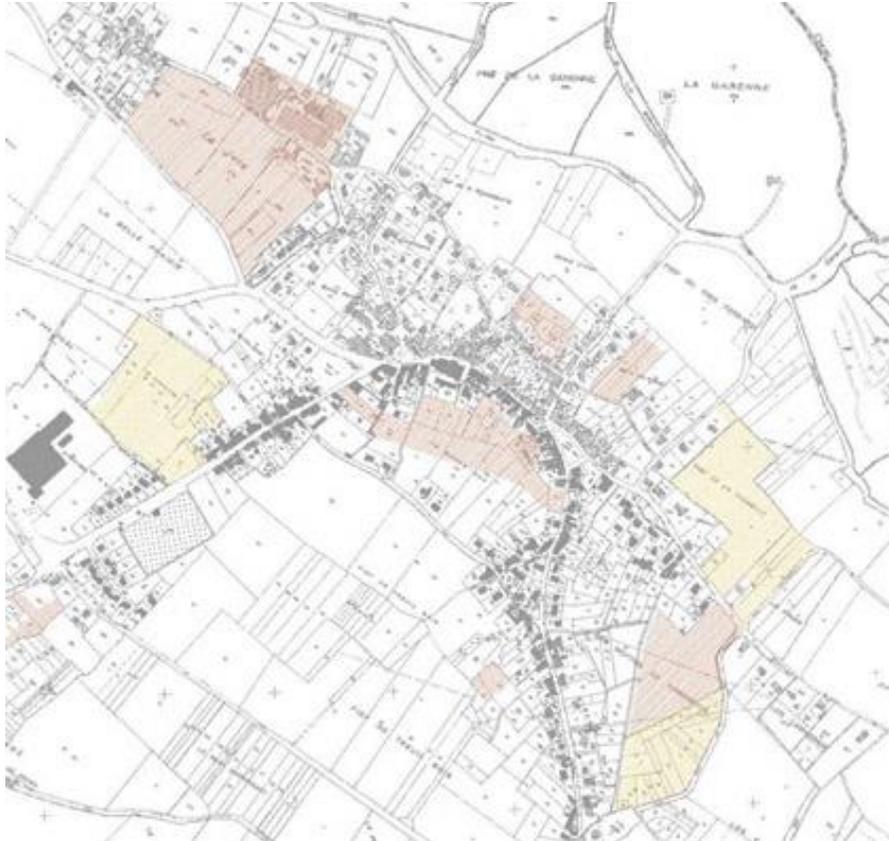
**Simulation réalisée à partir des schémas d'orientations d'aménagement, emprise de voiries et espaces publics soustraits à la surface totale des zones AU*

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.

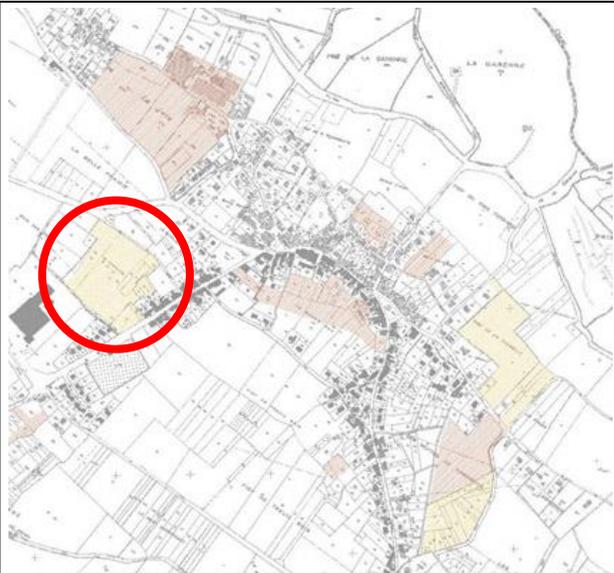
PLAN DE REPERAGE DES ZONES 1AU EN JAUNE PALE AU PLAN



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 :

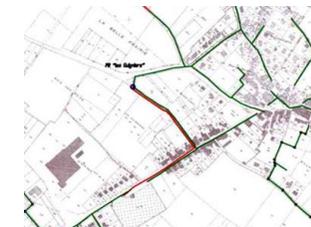
- **Les Guigniers** en entrée Sud de Saint Just, au-dessus de la zone d'activités future : un schéma et des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone particulièrement bien placée (proximité des commerces, services, équipements...)
- **Les Mottes de Cabassies Sud**, en continuité directe 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

ZONE 1AU
SAINT JUST / LES GUIGNIERS

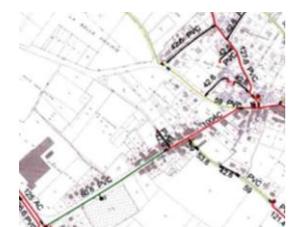


NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- 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



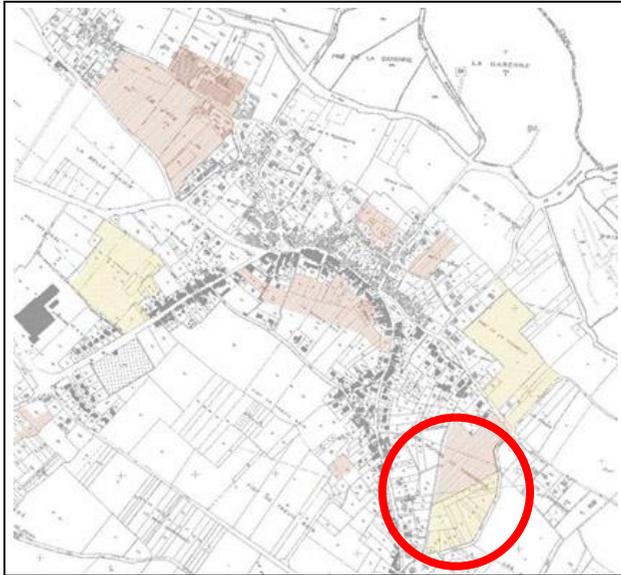
eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

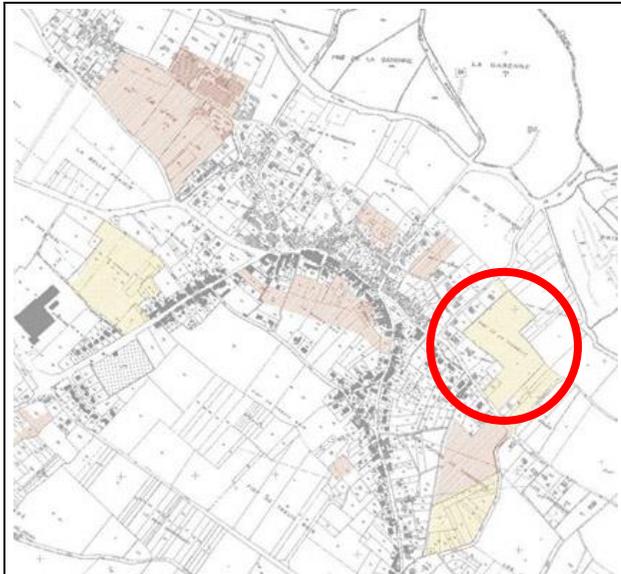
- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Définition d'orientations d'aménagement spécifiques pour garantir la qualité et la sécurité des accès et pour aménager des liaisons piétonnes et cyclables vers le bourg et ses services et vers les commerces au sud de la RD 728

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,...).

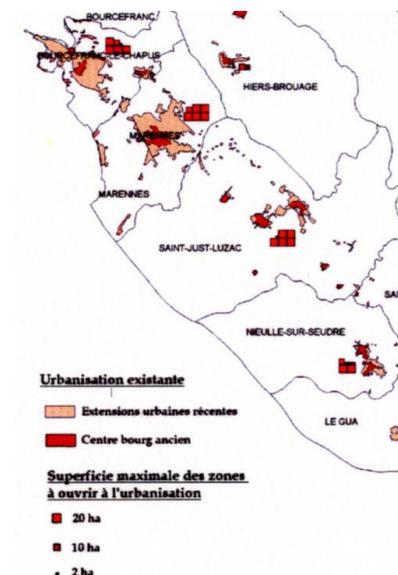
Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du ScoT, la consommation de foncier pour les résidences principales est déclinée par sous-territoire dans la carte page suivante.

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.

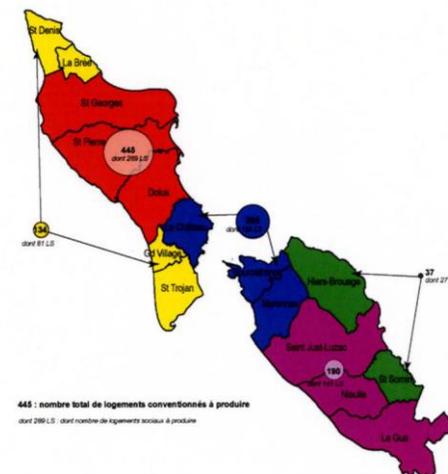
Ci-dessous est précisé le nombre de logements conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) à produire par sous territoire à l'horizon 2020 :

- . 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)

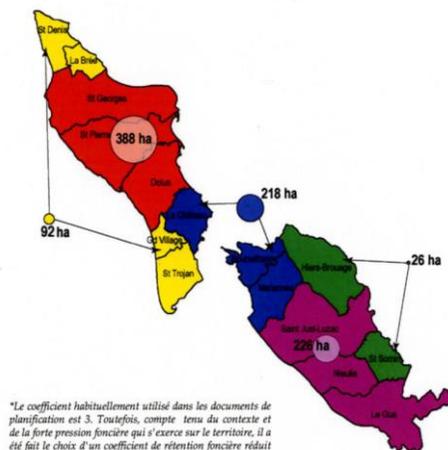
OBJECTIFS EN TERME DE LOGEMENTS CONVENTIONNES

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 organismes 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 PUICTS DOUX

Ux

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



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.

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.

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.

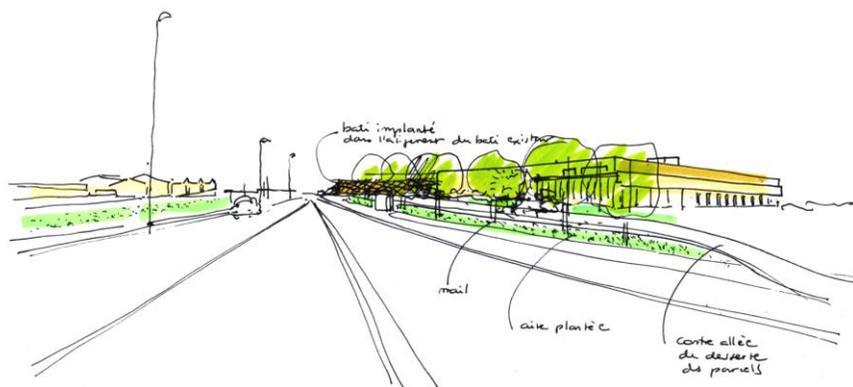
Elles se feront sur la base d'objectifs de qualité environnementale et paysagère avec une attention particulière pour la qualité paysagère des abords de route et des entrées de ville.

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 PUITTS DOUX - LES QUATRE MOULINS- ETAT ACTUEL



LE PUITTS 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 :

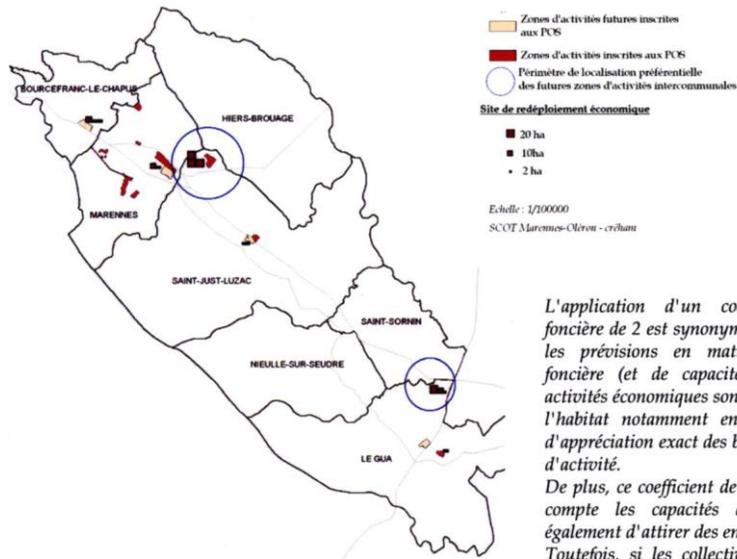
- une zone située au nord du bassin, à proximité de carrefour de la Route de Rochefort et de la Route de Marennes. La vocation principale de cette zone sera tertiaire et dans une moindre mesure elle pourra accueillir des commerces spécialisés, comme définis dans les schémas d'urbanisme commerciaux.
- 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



L'application d'un coefficient de rétention foncière de 2 est synonyme de prudence. En effet, les prévisions en matière de consommation foncière (et de capacité à prévoir) pour les activités économiques sont plus difficiles que pour l'habitat notamment en raison des difficultés d'appréciation exact des besoins pour chaque type d'activité.

De plus, ce coefficient de 2 permet de prendre en compte les capacités d'extension et permet également d'attirer des entreprises.

Toutefois, si les collectivités ont recours à des procédures adaptées avec des outils de maîtrise foncière ciblée (ZAC, ...) les capacités peuvent être revues légèrement à la baisse.

- *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

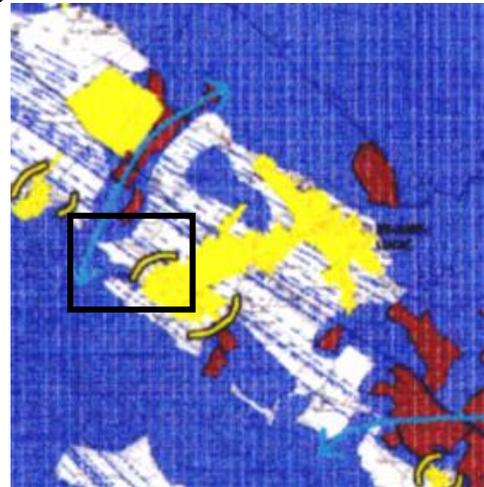
Impact sur l'environnement et les paysages :

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).

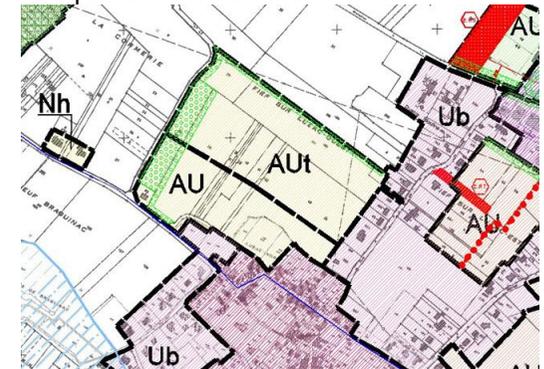
. Les coupures d'intérêt local concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certaines routes

. 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 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

Projet d'installation ostréicole : secteur Ao



FOSSE BERTINE

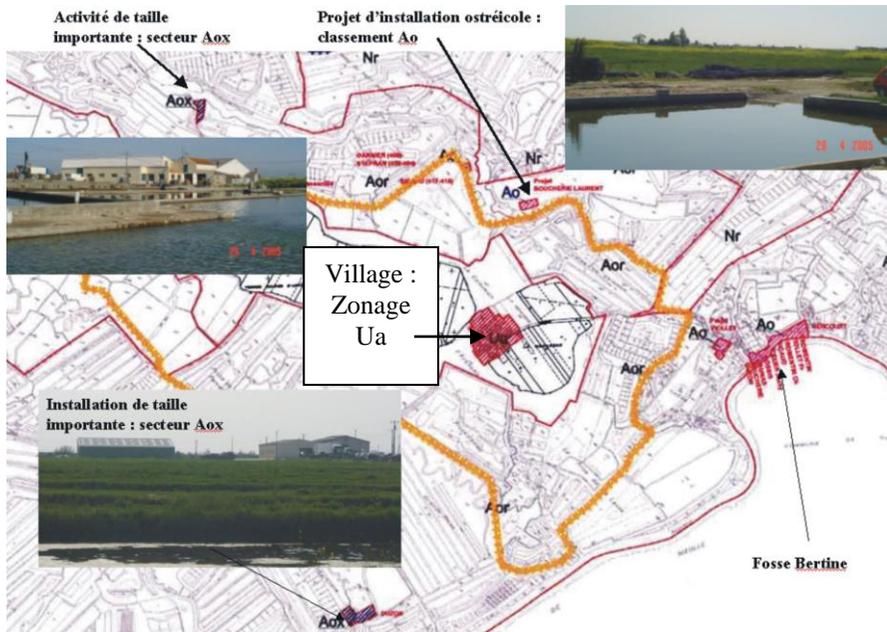


Projet d'installation ostréicole: secteur Ao



Activité de taille importante : secteur Aox

Projet d'installation ostréicole : classement Ao

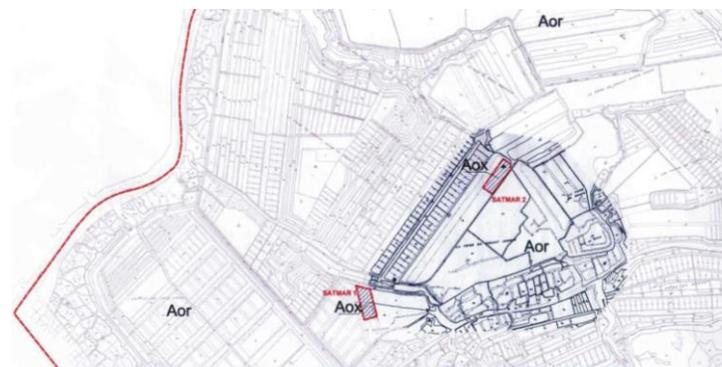


L'objectif communal est de maintenir et de concentrer les bâtiments aquacoles dans le secteur ostréicole au sud du territoire communal.

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)



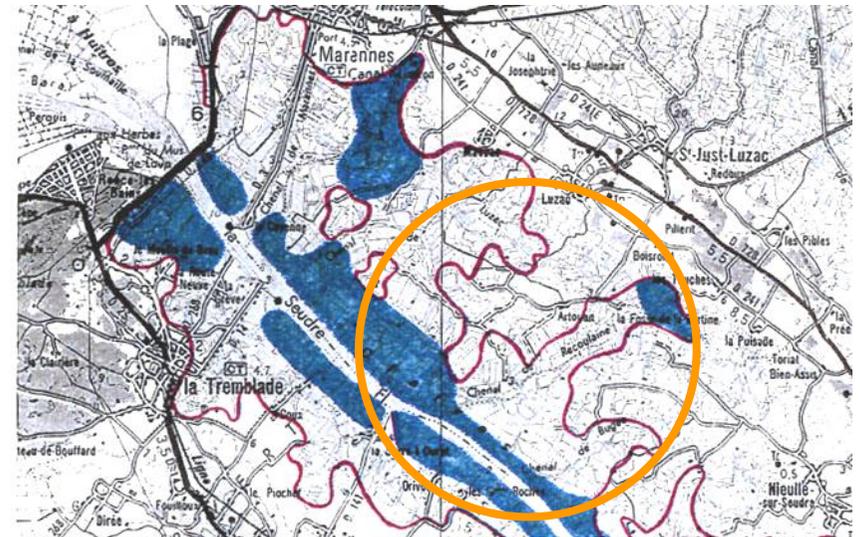
c) Prise de la Sartière (Artouan) (entreprise DUZON)



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.

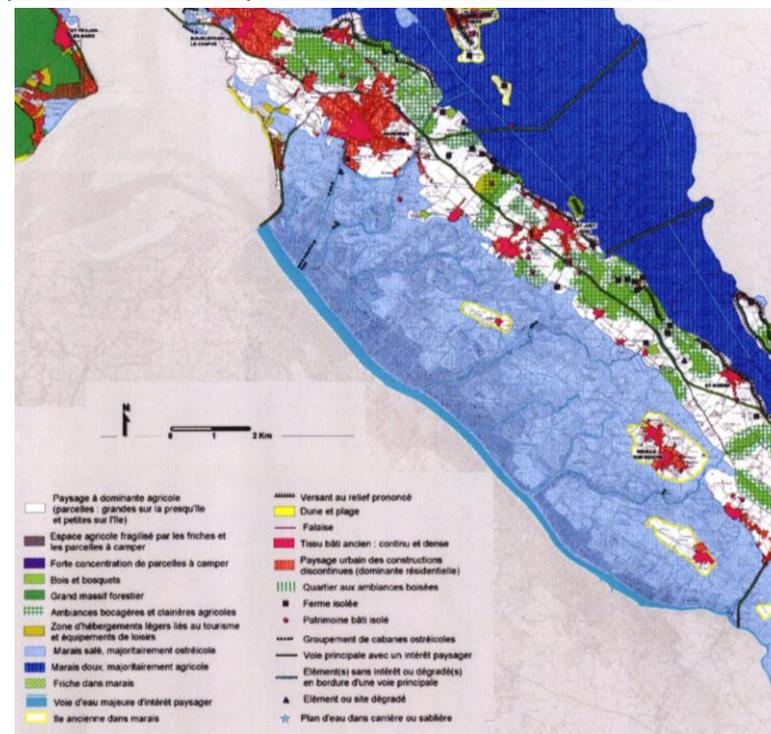
Pour répondre aux besoins de modernisation de l'ostréiculture tout en assurant la préservation des espaces littoraux le document de préfiguration du SMVM a énoncé une série de principes ; trois catégories d'espaces sont distinguées :

- 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.**

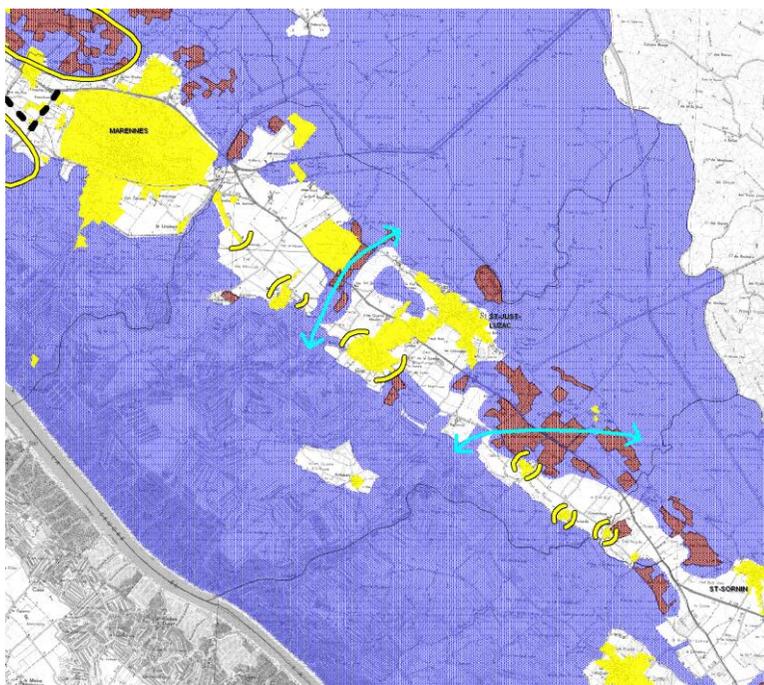
- Les secteurs caractérisés par la présence de bâtiment plus ou moins nombreux, tantôt contigus le long des chenaux, tantôt regroupés dans certains secteurs de marais, disposant d'un niveau suffisant d'équipements (voirie, électricité) ou appelés à être équipés dans le cadre d'un aménagement maîtrisé, 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)**

Compatibilité des dispositions du PLU avec le SCoT



Le PLU respecte la carte des paysages du SCoT :

- 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).
- 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 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 :

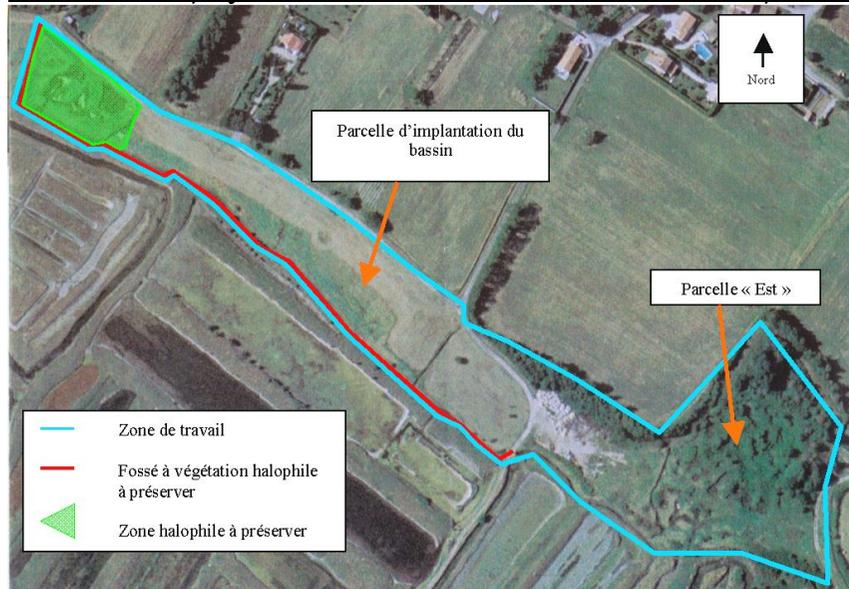
Le projet de bassin se situe sur une parcelle de prairie naturelle d'environ 3 ha située à l'interface terre haute et marais, au sud du village de Luzac.

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 digueron 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.

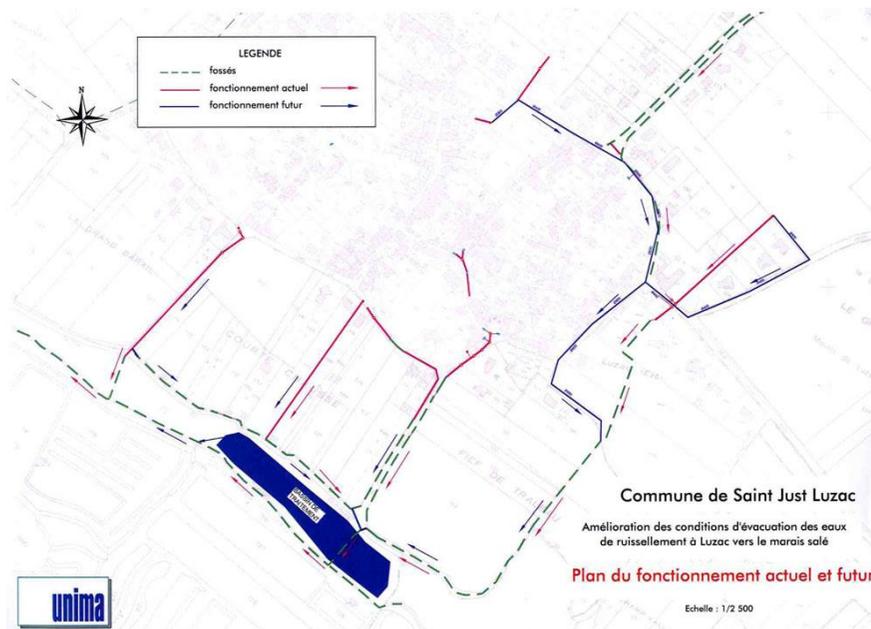
Incidences du projet

- ***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 canal 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.

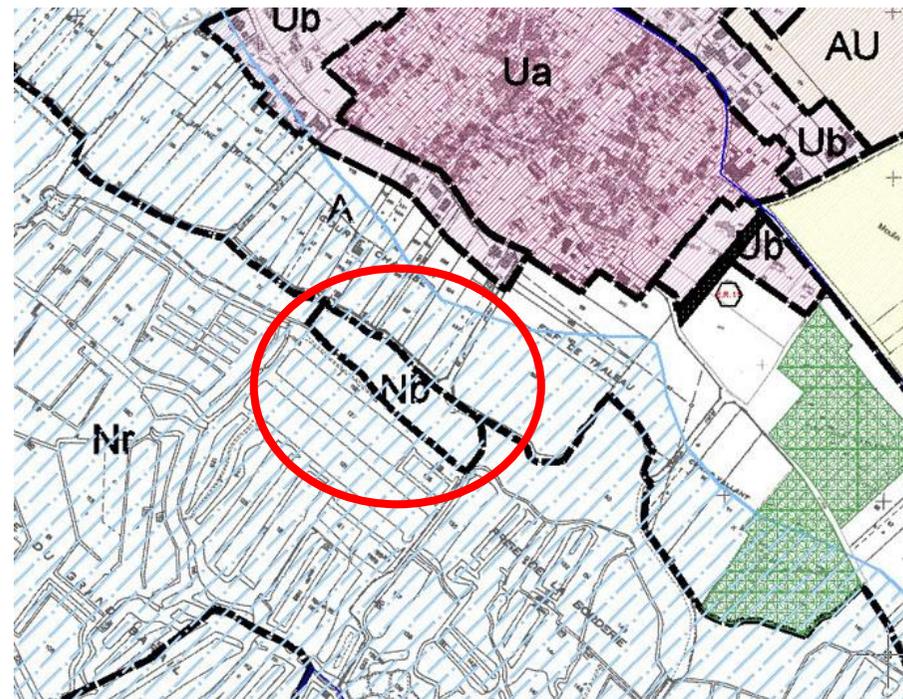
L'incidence pour les habitats présents sera notable sur la parcelle même concernée par l'installation mais l'impact à terme du

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.



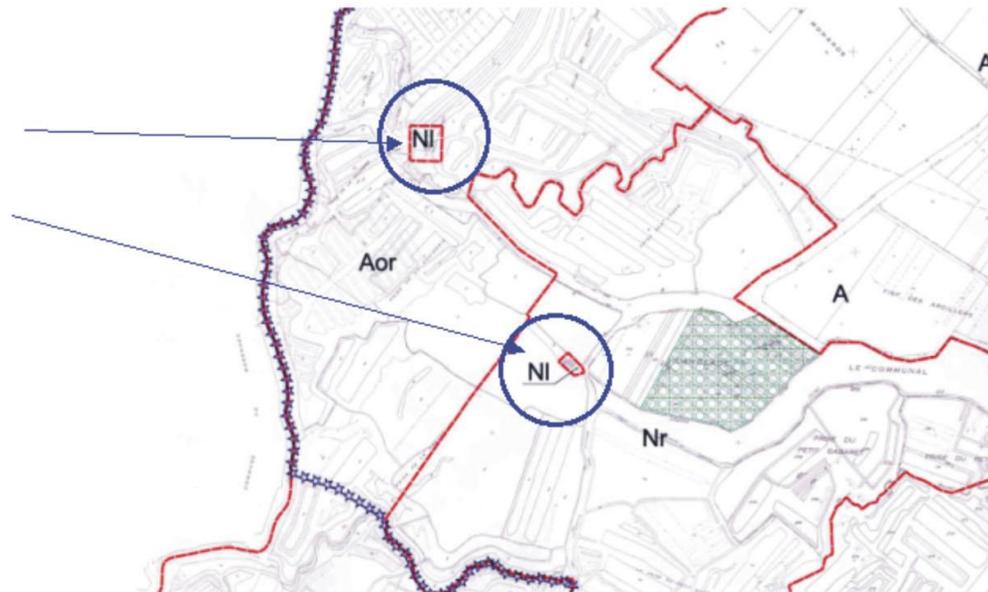
IV.1.7 - LA RESTAURATION DU MOULIN DES LOGES

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.

SAINTE 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)

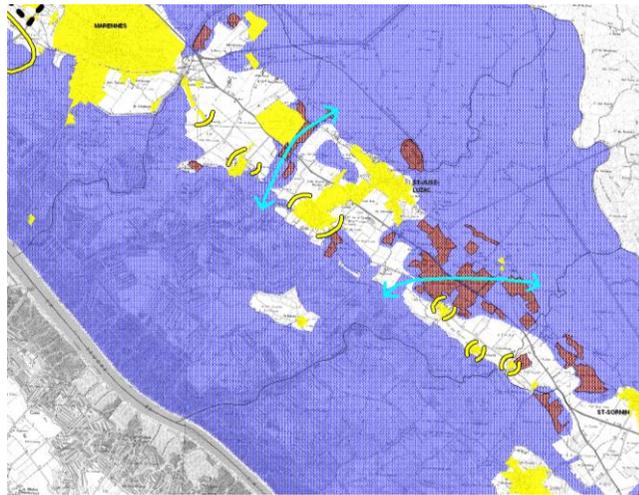
Les documents d'urbanisme préservent les espaces terrestres, marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le diagnostic a permis d'identifier les espaces naturels à fort intérêt 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 économique
-  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 remarquables.

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.

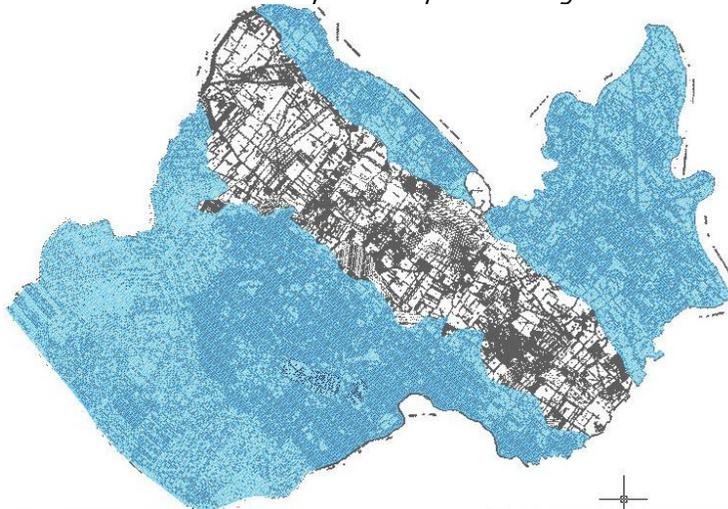
Le département a fait l'objet d'un constat de catastrophe naturelle en date du 29.12.1999 pour inondation et coulées de boue, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues suite aux intempéries survenues entre le 25 et le 29.12.99.

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 bleu clair) afin d'empêcher l'implantation de nouvelles constructions : « Les Mottes de Cabassies ».

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

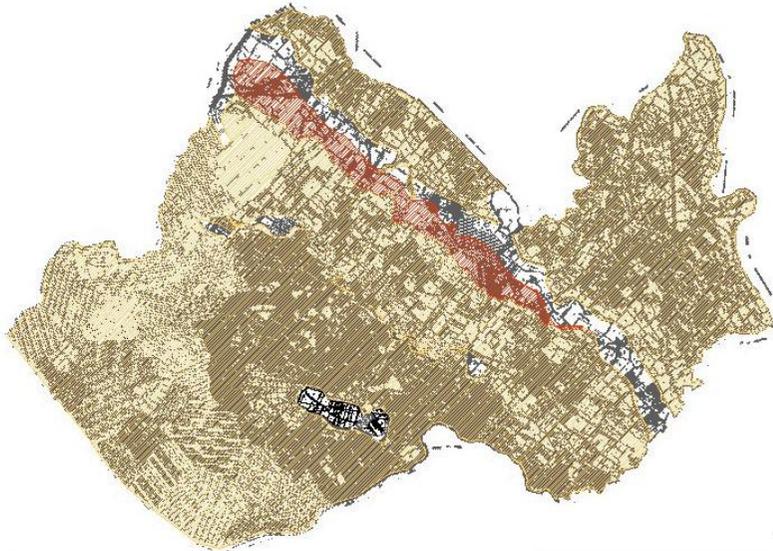
La sécheresse a provoqué des mouvements de sols (retraits-gonflement des sols argileux) sur la commune de Saint Just Luzac.

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 PUIITS 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 Marenes Oléron.

Dans l'attente d'études plus approfondies concernant la qualité « effective » de granulats, et surtout indiquant l'emplacement précis de 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

	<p>St Just</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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)	<ul style="list-style-type: none"> - 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

	<p>espaces agricoles aux abords des exploitations existantes (pour extensions, nouveaux bâtiments)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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
		AUt	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
<i>Dont Espaces boisés classés</i>	<i>123</i>	<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	<i>290</i>	<i>290</i>
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 » e 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. Roccafertis, 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	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
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
Sablère (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 saintongaise. 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.