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

| | |
|---|---|
| Prescris-le : | 11/04/2023 |
| Arrêté le : | 24/05/2025 |
| Approuvé le : | 11/06/2026 |

# TOME 1

# 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

**AR Prefecture**

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

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

| | |
|---|---|
| Prescris-le : | 11/04/2023 |
| Arrêté le : | 24/05/2025 |
| Approuvé le : | 11/06/2026 |

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

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



LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ..... 3
AXE 1 – MAINTENIR LE NIVEAU D'ATTRACTIVITE DE SAINT-JUST LUZAC, EN TANT QUE POLE D'APPUI DU SCOT ..... 4
1A / PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE ET DE SA POPULATION ..... 4
1B / MAINTENIR ET MAITRISER LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE ..... 7
1C / ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT PLUS ECONOME EN FONCIER ..... 9
1D / MAINTENIR LE NIVEAU D'EQUIPEMENT COMMUNAL ET CONFORTER LE ROLE DE POLE D'APPUI ..... 11
1E / AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN EN DEVELOPPANT LES LIAISONS DOUCES DU TERRITOIRE ..... 12
AXE 2 – PRESERVER LES ACTIVITE AQUACOLES, OSTREICOLES ET AGRICOLES EN VALORISANT LE TOURISME 14
2A / DEVELOPPER L'AQUACULTURE ET NOTAMMENT L'OSTREICULTURE, ACTIVITES SYMBOLIQUES ET A HAUTE VALEUR AJOUTEE DU TERRITOIRE ..... 14
2B / ACCOMPAGNER ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE ..... 16
2C / PROMOUVOIR ET DEVELOPPER UN TOURISME RESPONSABLE ..... 17
AXE 3 – PRESERVER CE QUI FAIT L'IDENTITE DE SAINT-JUST-LUZAC ET INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ..... 18
3A / PRESERVER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE ..... 18
3B / PARTICIPER A LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE ET PRENDRE EN COMPTE LE CYCLE DE L'EAU DANS LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT ..... 20
3C/ PRESERVER LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL ..... 21

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



## Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Quel territoire voulons-nous demain ? C'est à cette question centrale que le PADD répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD est ainsi la pierre angulaire du PLU, fruit d'une discussion politique et technique qui, par itérations successives, a permis de forger une vision forte sur les principes fondamentaux d'aménagement et de développement du territoire.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire de la commune de Saint-Just Luzac puis définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 12 prochaines années. Le bilan du PLU met en évidence un contexte général changeant (changement législatif et règlementaire, documents supra-communaux) mais aussi une inadéquation du PLU avec les enjeux du territoire actuels.

Le Code de l'Urbanisme définit ainsi le rôle politique de cette pièce importante du dispositif du Plan Local d'Urbanisme. Le contenu du PADD est précisé par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la loi définit clairement la responsabilité du PADD dans le PLU : il porte l'ambition politique pour le territoire et la décline en objectifs de politiques publiques d'aménagement et de développement. Le PADD est la pièce du PLU dans laquelle la commune identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire pour les années à venir et qui sera traduite ensuite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement Écrit et Graphique.

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



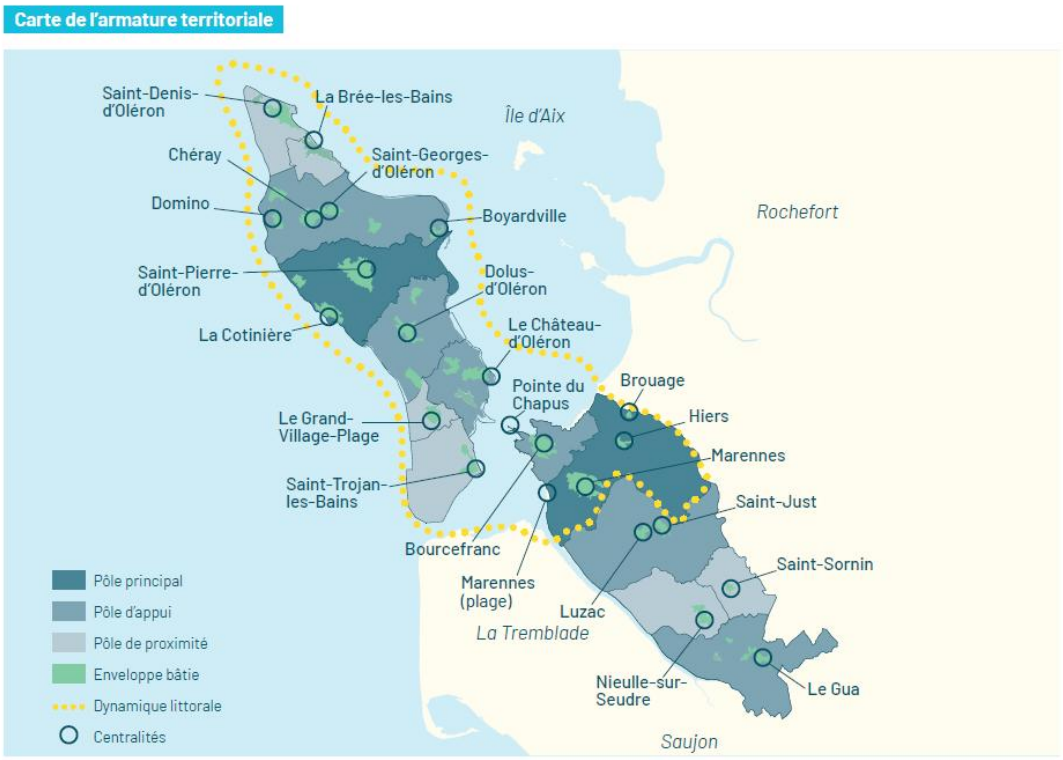
# Axe 1 – Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT

## 1A / Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population

*Constat/Enjeux :*

En 2020, Saint-Just Luzac comptait environ 2 046 habitants. La commune a connu une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960. Cette évolution est constante et n'a pas connu de pic plus important d'une période observée à une autre.

Cette évolution de la population suit la même trajectoire que le département de la Charente-Maritime et la communauté de communes du Bassin de Marennes avec une évolution de la population toujours positive. Le SCoT Marennes Oléron identifie la commune comme étant un pôle d'appui à conforter.




Toutefois, à la différence du département et de la communauté de communes, la commune de Saint-Just Luzac a enregistré un taux de croissance annuel moyen de sa population plus important sur la période 2009-2014 que sur la période 1999-2009 alors que la CC de Bassin de Marennes voit son taux de croissance annuel moyen diminuer sur cette même période.

Saint-Just Luzac connaît un vieillissement de la population, comme sur le reste du territoire. Cela se traduit par une diminution notable de la part des plus jeunes (moins de 20 ans), passant de 26% en 1999 à 21% en 2019. Les plus de 65 ans, quant à eux voient leur part très légèrement baissée, voire stagnée depuis 1999. Mais c'est

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



principalement la catégorie des 45-65 ans qui a le plus augmenté sur la commune depuis 1999 avec une évolution de +14.7% en 20 ans.

En 2020, Saint-Just Luzac comptait 2 006 ménages. La taille moyenne des ménages cette même année était de 2,30 personnes par ménage. A l'image d'une tendance nationale, celle-ci diminue depuis 1968, puisqu'elle était de 3,05. Toutefois, même si le desserrement des ménages est un phénomène à prendre en compte (séparations, décohabitation, veuvage etc.) puisqu'il a un impact important sur le besoin en logement de la population, il est en baisse sur la période 2009-2014, et reste mesurer sur la commune. On observe aussi que l'évolution du nombre de ménages à tendance à diminuer depuis 2009, même s'il le nombre de ménages est en constante augmentation. Le besoin de logements supplémentaires est donc nécessaire, mais la typologie est à réorienter vers des logements plus petits notamment afin de répondre aux besoins de la population.

Les logements vacants ont augmenté sur la commune de Saint-Just Luzac entre 2009 et 2020, avec un taux d'évolution de 30%. En 2020, selon les données du recensement de la population produit par l'INSEE, la commune comptabilise 70 logements vacants, soit 16 logements supplémentaires par rapport à 2009. Ce nombre a connu une baisse avant 1990, mais est depuis en constante augmentation. La majorité des logements vacants de la commune sont situés dans le centre-bourg.

Le parc de logement est composé en majorité de maisons individuelles (97%) et très peu de logements de petite taille. Les logements de types deux ou trois pièces stagnes ces dernières années. Néanmoins, du fait du desserrement des ménages constatés et de l'anticipation au vieillissement de la population, un besoin de petits logements peut se faire ressentir sur la commune.

Le parc de logements de la commune est ainsi plutôt doté pour l'accueil de ménages familiaux. Il n'est pas forcément adapté pour le maintien des jeunes ménages ou l'accueil de personnes âgées.

L'inventaire de logements locatifs sociaux produit par les services de l'Etat ne comptabilise pas Saint-Just Luzac comme ayant un pourcentage de logements sociaux. La commune n'est donc pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). En revanche le SCoT Marennes Oléron fixe des objectifs de production de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements ou d'une opération d'aménagements destinée principalement à du logement. Il est rappelé que ce pourcentage pourra être adapté à la dimension de l'opération et au contexte local.

**Réaliser des logements à coût maîtrisé pour la population locale**

**En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.**

Ce pourcentage est variable en fonction de la dimension de l'opération et il sera adapté au contexte local :

| Dimension de l'opération | Pourcentage affecté à certaines catégories de logements |
|---|---|
| **Entre 4 et 9 logements** | 25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. |
| **À partir de 10 logements** | 25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.<br>ET 25% de logements SOCIAUX. |
| **Entre 2 000 m² (ou 4 lots) et 3999 m² (ou 9 lots)** | 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. |
| **À partir de 4000 m² ou (10 lots)** | 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.<br>ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX. |

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



*Orientations générales du PADD :*

- Maintenir un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans) afin de favoriser l'installation des habitations permanentes, permettre un fonctionnement efficient des équipements, et de stabiliser une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an sur les 12 années d'application du PLU. Les rythmes de croissance démographique et de constructions projetés s'inscrivent dans la continuité des évolutions de ces dernières années.
- Diversifier les typologies de logements et l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel : logements de petites tailles pour les jeunes, couples sans enfants, personnes âgées…
- Réaliser des logements à coût maîtrisé en respectant les objectifs du Scot et le contexte local.
- Mobiliser en priorité les espaces non bâtis ou mutables, en renouvellement urbain pour la production de logements neufs.
- Requalifier et optimiser le parc de logements anciens afin de lutter contre la vacance (à inciter par la raréfaction du foncier constructible en extension).
- Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants.
- Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs.
- Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants.

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



## 1B / Maintenir et maitriser les dynamiques économiques du territoire

*Constat/Enjeux :*

Saint-Just Luzac est une commune dynamique économiquement malgré une certaine dépendance des polarités extérieurs au territoire. En effet, le taux d'indépendance de l'emploi local de la commune de Saint-Just Luzac reste stable depuis 2009. Il est de 56%. Il est inférieur à celui du bassin de Marennes qui est de 79,5%. Si le pilier principal de l'économie du territoire est occupé par les activités agricoles et ostréicoles, les métiers de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale parviennent également à s'imposer sur le territoire communal. En 2020 cette catégorie de métier était représentée avec une part de 30.6% des emplois.

Aujourd'hui, la commune dispose de deux zones d'activités principales : la zone d'activité des Quatre Moulins et la Zone d'Activité le Puit doux.

- La zone d'activité des Quatre Moulins est étendue sur 5 ha et elle est traversée par l'Avenue des Vignes.
- Un projet privé jouxtant la zone d'activité des 4 moulins est en cours (création d'une supérette et commerces)
- La zone d'activité le Puit doux s'étend sur 6 ha dans l'agglomération de Saint-Just. Elle est constituée par une parcelle privée de 3 ha dont 2 ha sont bâtis et une parcelle communautaire de 3 ha. Cette zone est concernée par un projet d'extension sur 4ha retenu par le SCoT de Marennes Oléron.

Les centres bourgs possèdent également leurs propres commerces de proximité. La plupart d'entre eux sont localisés dans le village de Luzac ou autour de la place Papin dans le centre de Saint-Just. La zone d'activité des Quatres Moulins regorge d'enseignes de service en plus des commerces de proximité et des magasins, ce qui en fait un pôle d'attractivité à l'échelle de la commune. Enfin, certains commerces en lien direct avec le secteur *économique primaire (maraicher, magasin de bois…) peuvent être rencontrés dans les villages (Mauzac, Les Touches).*

Afin de maintenir la dynamique communale et de soutenir la centralité, un ancien restaurant a été racheté pour être rénové et réouvert. De plus, la commune envisage la création d'un petit marché sur la place de Saint-Just avec un projet de parking.

Au-delà du tissu commercial, la commune de Saint-Just Luzac est un vecteur d'attractivité. Ils regorgent de structures de travaux publics, de soins de beauté, et d'autres structures diverses dans les centre-bourgs de Saint-Just et de Luzac.

A Saint-Just Luzac, la fibre optique a commencé à être installée en 2020. La ville est située en zone peu dense et le déploiement de la fibre est assuré par un réseau d'initiative public. En matière de débit, Saint-Just-Luzac possède une couverture au très haut débit.

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



*Orientations générales du PADD :*

- Optimiser et requalifier les espaces économiques existants, notamment la ZAE des 4 moulins y compris en apportant un soutien particulier aux activités de l'économie circulaire.
- Accompagner le projet d'extension de 4ha de la ZAE « le Puit doux » retenu par le SCoT Marennes Oléron.
- Favoriser l'insertion paysagère des ZAE sur le territoire communal ;
- Accompagner le développement des commerces des centres-bourgs en organisant une offre de stationnement ;
- Continuer les efforts en faveur du numérique.
- Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées au sein des ZAE et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs.

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



## 1C / Accompagner un développement plus économe en foncier

*Constat/Enjeux :*

Sur la période 2011-2021, la commune de Saint-Just-Luzac a consommé environ 18,1 hectares de foncier. Parmi cette consommation d'espaces, 58% soit près de 10,5 hectares sont à destination d'habitation et environ 36% soit 6,5 hectares à destination d'activités agricoles. Le reste est partagé entre la réalisation d'équipements et de projets de tourisme.

| Destination des constructions | Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021 (en ha) |
|---|---|
| **Habitat** | 10,5 |
| **Activité agricole** | 6,5 |
| **Autre** | 0,4 |
| **Tourisme** | 0,7 |
| **Total** | **18,1** |

Le SCoT Marennes Oléron a proposé une répartition par niveau d'armature (voir le tableau ci-après).

**Répartition des surfaces maximales mobilisables pour le développement résidentiel par typologie de l'armature territoriale et par communauté de communes**

| | Surface maximale mobilisable (ha) prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine | | |
|---|---|---|---|
| CCBM | 2021-2031 | 2031-2043 | TOTAL 2021-2043 |
| Pôle principal | 8 ha | 8 ha | 16 ha |
| Pôles d'appui | 12 ha | 9 ha | 21 ha |
| Pôles de proximité | 4 ha | 3 ha | 7 ha |
| TOTAL CCBM | **24 ha** | **20 ha** | **44 ha** |

Saint-Just Luzac est reconnue comme un pôle d'appui dans l'armature du SCoT. Ainsi sur la période d'application de ce dernier (20 ans), une enveloppe de 21ha est à ventiler entre les 3 communes de ce niveau d'armature pour le développement résidentiel. En nous basant sur le poids de population, sur les 12 ans du PLU, la commune de Saint-Just-Luzac a une enveloppe de 4,5 ha de consommation d'espace pour le développement résidentiel.

A cette enveloppe s'ajoute un projet d'extension de la ZAE des huttes d'une superficie de 4ha pour le volet économique et la réalisation d'une nouvelle station d'épuration pour le volet équipement.

Depuis 2021, plusieurs projets ont vu le jour, ou on fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, parmi ces permis, certains sont consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers et viennent s'inscrire dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation ENAF de la commune de Saint-Just Luzac sur la période 2021-2031. Parmi les projets déjà sortis depuis 2021 à décembre 2023, environ 2,7 hectares d'espaces NAF ont été consommés.

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



En plus des objectifs portés par la loi ZAN, le SCoT Marennes Oléron à identifier des espaces qui présentent le caractère d'une coupure d'urbanisation structurante. Il s'agit d'espaces naturels situés entre des espaces urbanisés. Sur le territoire communal, il s'agit de la zone située entre le bourg de Saint Just et de Luzac, aux abords de la RD78.

*Orientations générales du PADD :*

- Réduire la consommation d'espaces prévue dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ -50% par rapport à la période de référence 2011 – 2021 :
    - Sur le volet habitat et mixte (équipements associés) :
        - Privilégier la production de la totalité des logements dans l'enveloppe urbaine (densification, mutation, renouvellement urbain et remobilisation des logements vacants).
- Maitriser les formes urbaines et la qualité architecturale pour permettre de tenir les objectifs de production de logement et de modération de la consommation d'espaces tout en préservant le paysage de la commune :
    - Respecter un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des centre-bourg de Saint-Just et Luzac.
    - Respecter un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les opérations d'extension urbaine
    - Respecter un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des hameaux de Mauzac, Artouan, les Pibles, la Puisade et Les Touches, identifiés en SDU au SCoT de Marennes Oléron.
- Mettre le territoire sur la trajectoire de la ZAN :
    - Flécher les espaces de renaturation et dés-imperméabilisation potentiels en lien avec les enjeux d'adaptation climatiques du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols.
    - Prioriser le potentiel de restructuration, requalification, densification (dont surélévation), dans les espaces résidentiels comme dans les espaces économiques.
- Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la RD 18.

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



## 1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui

*Constat/Enjeux :*

La commune de Saint-Just-Luzac dispose d'un niveau d'équipement satisfaisant qui explique son classement en tant que pôle d'appui dans l'armature du SCoT de Marennes Oléron. Sa proximité immédiate avec la commune de Marenne (pôle principale du bassin de Marenne) justifie aussi ce niveau d'équipement.

Ainsi, à l'échelle sportive, la commune dispose d'un stade municipal de football, d'un terrain de tennis, d'un terrain de pétanque, d'une salle omnisport et d'un stand de tir. La commune ambitionne de dédier un terrain à proximité de l'école pour la réalisation d'équipements dédié au sport, à l'animation et plus largement à la jeunesse.

La commune dispose d'une école publique primaire et élémentaire. Elle dispose également d'une cantine et d'une halte-garderie. Le territoire profite aussi de la présence d'une bibliothèque située à Saint-Just.

La commune dispose de plusieurs équipements de santé. Elle a répertorié plusieurs médecins, plusieurs infirmiers, un cabinet avec masseurs kinésithérapeutes et chiropracteur et une pharmacie, répartis entre le centre-bourg de Saint-Just (principalement sur la place Papin) et la ZA des quatre Moulins. Malgré cela, sa caractéristique de milieu rural en fait un territoire en tension. Les praticiens ne sont pas remplacés à leur départ.

La commune de Saint-Just Luzac a construit une STEP dont l'accès s'effectue Rue du Bois des Pairs. Un site de déchetterie est aussi présent sur le territoire communal mais ce dernier n'est pas conforme et fera l'objet d'un reclassement (panneaux photovoltaïques ou société de transformation de bois).

*Orientations générales du PADD :*

- Accompagner le développement des activités et services pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer de nouveaux emplois.
- Anticiper les besoins des actifs en fonction des évolutions du monde du travail (télétravail, coworking, ...).
- Aménager une zone de stationnement avec un objectif de limitation de l'imperméabilisation des surfaces dans le centre bourg de Saint-Just afin de répondre aux besoins des commerces et services. Ces zones de stationnements devront, par leur aménagement, favoriser la mutualisation des usages.

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



## 1E / Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire

*Constat/Enjeux :*

La commune de Saint-Just-Luzac est traversée d'est en ouest par la RD728, aussi connue sous le nom de Route de l'Océan. Elle relie Saint-Sornin à Marennes-Hiers-Brouage (pôle principale du bassin de Marenne) et jusqu'à l'île d'Oléron.

Saint-Just-Luzac est desservi par le réseau de bus de la région de la Nouvelle-Aquitaine. Une ligne de bus qui traverse Saint-Just Luzac : la ligne 8. Pour la période année scolaire, la ligne 8 relie les communes de Saintes à Marennes-Hiers-Brouage. Elle effectue 4 passages quotidiens en semaine et deux passages le dimanche.

Pendant l'été, le tracé de la ligne 8 connait une extension : à l'ouest, la ligne ne s'arrête plus à Marennes-Hiers-Brouage mais connait une extension jusqu'à Saint-Pierre-d'Oléron sur Île d'Oléron. A Saint-Just Luzac, la ligne 8 ne se compose plus que d'une seule station : la Zone d'Activité des Quatre Moulins. Elle effectue 3 passages quotidiens en semaine et deux passages le dimanche.

La ligne 6 et la ligne 7 du réseau traversent également le territoire de Saint-Just Luzac au nord-ouest, sans s'arrêter dans la commune. Elles se superposent sur le territoire communal. La ligne 6 relie Saint-Pierre-d'Oléron à Rochefort, avec une extension jusqu'à Surgères. La ligne 7 relie La Rochelle à Saint-Pierre-d'Oléron en passant par Rochefort. Elle connait une extension l'été jusqu'à Saint-Denis-d'Oléron.

Ainsi, hormis Saintes, les habitants de Saint-Just Luzac n'ont pas d'accès direct aux grandes villes du département que sont la Rochelle, Royan et Rochefort. Le Bassin de Marennes a développé son propre réseau cyclable sur l'ensemble des communes qui la composent.

Au sein de ce réseau, il est prévu que la commune de Saint-Just-Luzac soit traversée par le chemin de La Seudre. Il est censé relier l'ensemble des villages et hameaux sud de la commune : le Lindron, Mauzac, Luzac, Les Touches, la Puisade et Artouan.

En dehors du chemin de la Seudre, il n'y a pas d'autres équipements destinés aux cyclistes ou aux mobilités douces en général. Il n'y a pas de bandes cyclables le long de la RD728 ou dans l'agglomération de Saint-Just-Luzac pleinement destinées à la mobilité quotidienne.

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



*Orientations générales du PADD :*

- Développer les liaisons douces sur le territoire communal pour connecter les secteurs d'intérêts entre eux : commerces, équipements, emplois etc.
- Développer les liaisons douces vers les communes limitrophes notamment vers la commune de Marennes afin de répondre à des besoins liés au tourisme, aux déplacements domicile-travail et aux déplacements domicile-école.
- Organiser le stationnement (capacité, localisation, mutualisation), en particulier dans le centre-bourg de Luzac et de Saint-Just.
- Coordonner le stationnement des camping-cars durant la saison estivale.
- Aménager les espaces nécessaires pour le covoiturage.

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



## Axe 2 – Préserver les activité aquacoles, ostréicoles et agricoles en valorisant le tourisme

L'activité économique de la commune est principalement basée sur l'agriculture, en 2020, cela représentait 33,0% des emplois de Saint-Just Luzac. Cette sur-représentation du secteur d'activité sur le territoire communal s'explique par la forte présence de terrains agricoles tout autour des agglomérations de Saint-Just et de Luzac, mais également par les marais situés au sud du territoire, le long de la Seudre, qui permettent le développement de l'activité ostréicole.

### 2A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire

*Constats/Enjeux :*

Le nombre élevé d'ostréiculteurs permet au marché de l'ostréiculture de faire partie des économies les plus importantes dans le territoire communal. Sur le territoire communal, on compte au moins 25 ostréiculteurs en activité. Les ostréiculteurs ont réparti leurs activités sur l'ensemble de l'espace des marais de la Seudre.

De manière général les communes traversées par la Seudre disposent d'un marché important de l'ostréiculture, au point que le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS) a été créé pour accompagner le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

L'évolution de la filière sur les territoires voisins pousse la création d'activités de dégustation et de restauration sur le siège d'exploitation. Si cette diversification semble pouvoir offrir aux exploitants la possibilité de meilleure stabilité économique, elle pose certaines problématiques. La localisation des sièges d'exploitation étant sur l'espace des marais salants en zone Natura 2000, une augmentation de la fréquentation peut induire des pollutions et des dégradations non souhaitées.

Rappelons que ce type d'élevage est soumis à une certaine fragilité concernant la qualité de l'eau et aux pollutions éventuelles. C'est pourquoi la gestion des eaux pluviales, la gestion des eaux usées et le tourisme peuvent avoir des incidences pour les productions.

La commune de Saint-Just-Luzac abrite aussi sur sa rive droite une activité de saliculture. Il convient ici aussi d'accompagner le développement de cette activité tant sur la partie exploitation que sur les animations qu'elle peut proposer.

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



*Orientations générales du PADD :*

- Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliculture.
- Soutenir la transformation locale et la consommation en circuits courts de produits de la mer.
- Accompagner l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités dans le respect de l'environnement et des paysages.
- Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants.
- Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais.
- Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale.
- Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.

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



## 2B / Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole

*Constats/Enjeux :*

La commune recense 6 entreprises d'agriculteurs. Les sociétés agricoles sont principalement implantées dans les villages ruraux et les hameaux sud du territoire.

La commune compte également trois sociétés de maraichage situées dans les villages sud ruraux du territoire. Dans le cadre du développement des activités agricoles, plusieurs exploitants ont manifesté leur volonté d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles ou au sol. De plus un projet de méthanisation collective est en cours de réflexion entre plusieurs exploitants.

On observe une grande diversité des structures agricoles. Certaines font aussi de la vente directe. Il n'y a pas de marché sur la commune. La commune dispose également d'un programme d'actions sur l'élevage, qui est porté par le Bassin de Marennes et par l'ensemble des communes membres dans le cadre du Grand Projet de Brouage.

*Orientations générales du PADD :*

- Conforter l'activité agricole du territoire, marqueur d'identité de Saint-Just Luzac.
- Accompagner et faciliter le développement et l'évolution de la filière (dégustation sur place, vente en circuit court, ...) tout en préservant le patrimoine environnemental.
- Permettre le développement des exploitations tout en respectant l'environnement (ressource en eau, continuités écologiques, ...).
- Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale.

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



## 2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable

*Constats/Enjeux :*

Les activités liées au tourisme sont un pilier du développement économique et le territoire vise une meilleure répartition des flux de visiteurs sur l'année.

Sur la commune se trouvent :

- Un camping classé cinq étoiles, composé de 704 places.
- Plusieurs logements de vacances haut de gamme, comme le Château de Feusse, le Château de Rochebonne et le gîte Laguna.
- Un ensemble de logements proposés en location sur la plateforme d'Air-BNB notamment.

*Orientations générales du PADD :*

- **Préserver et développer le tourisme déjà bien ancré** en maintenant la capacité d'accueil touristique.
- **Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune.**
- **Organiser le développement des mobilités douces** en faveur du tourisme tout en maîtrisant ses impacts environnementaux.
- **Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique** et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes.

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



# Axe 3 – Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just-Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique

## 3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune

*Constats/Enjeux :*

Saint-Just-Luzac comporte des monuments patrimoniaux qui témoignent d'un passé et d'une histoire riche, qu'il convient de protéger.

Par ailleurs, Saint-Just-Luzac comporte des éléments de petit patrimoine particulièrement intéressants, dispersés sur l'ensemble du territoire communal, souvent implantés dans des parcelles privées (puits, fours, murs ...). De plus, les places centrales, ce qui entourent ces places, et les pierres font partie du patrimoine à protéger.

La commune de Saint-Just Luzac est composée de 2 entités paysagères de marais :

La partie sud du territoire communal est constituée de marais humides et salés. Situés en bordure de la Seudre, ils constituent le lieu de l'activités ostréicoles de la commune.

Le paysage du bassin est caractérisé sur le territoire de la commune par plusieurs centaines de claires aux tailles variées, reliées par un réseau de canaux et de ruisseaux. Plusieurs dizaines d'exploitations sont disséminées dans les marais. Le moulin à marée des Loges est situé au sein même des marais, il est une partie du patrimoine communal.

L'activité de pêche est aussi représentée par la présence de carrelets, constructions typiques à forte valeur patrimoniale.

La partie nord du territoire communal est occupée par les marais doux de Brouage. Contrairement aux marais du sud, il est impossible de pratiquer l'ostréiculture. Autrefois, ils correspondaient à d'anciens marais salants, qui ont été réaménagés à des fins d'élevage de bovins. Il est classé en zone Natura 2000 et l'élevage est un des axes du Grand Projet des Marais.

Le paysage des marais de Brouage est principalement composé de plusieurs centaines de plans d'eau reliés par un ensemble de canaux, et de prairies à perte de vue. Ces espaces regroupent des aménagements typiques liés à la pratique de la chasse : les tonnes (environ 95).

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



*Orientations générales du PADD :*

- Identifier et préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale.
- Protéger et promouvoir les éléments bâtis et non-bâtis des centres-bourgs.
- Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles.
- Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes et la vue sur les marais.

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



## 3B / Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement

*Constats/Enjeux :*

La commune de Saint-Just-Luzac est située le long de l'estuaire de la Seudre qui joue un rôle important pour l'identité de la commune et son activité économique liée à la conchyliculture.

La proximité de la commune avec l'estuaire et le littoral est également source de risques : notamment de submersion marine, de tempêtes et de retrait/gonflement des argiles. Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et à réduire la vulnérabilité des constructions existantes.

En revanche, la ressource en eau subit plusieurs pressions qualitative et quantitative, ainsi le PADD vise à assurer le bon état qualitatif et quantitatif de la ressource en eau.

Enfin, des objectifs ambitieux sont portés aux échelles nationales, régionales et intercommunales concernant le développement des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R) et l'atténuation du changement climatique. Le PADD permet ainsi le développement de ENR&R sur la commune tout en respectant les dispositions de la loi littoral.

*Orientations générales du PADD :*

- Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction.
- Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi littoral.
- Maitriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.
    - En préservant les secteurs d'expansions des crues ;
    - En recadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles.

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



## 3C/ Préserver les richesses naturelles du territoire communal

*Constats/Enjeux :*

La commune est traversée d'est en ouest par la RD728, qui constitue une épine dorsale urbanisée. Cette dernière vient couper des grandes continuités écologiques.

Trois types de paysages structurent le territoire communal d'est en ouest : les plaines agricoles au centre le long de l'épine dorsale, et les marais au nord et au sud du territoire. La commune est située sur un promontoire de 20 mètres, qui offre une vision sur chacun de ces trois paysages.

**Les espaces agricoles au centre**

Le centre de Saint-Just-Luzac est structuré par les terres agricoles et les plaines. Il couvre environ 1/3 du territoire communal. Ces terres permettent la production des fruits et légumes, des céréales et du foin. Plusieurs bois sont disséminés sur le territoire agricole, principalement à l'est.

**Les marais salés au sud**

La partie sud du territoire communal est constituée de marais humides et salés. Situés en bordure de la Seudre, ils constituent le lieu de l'activité ostréicole de la commune. Ces espaces sont classés en zone Natura 2000.

Le paysage du bassin est caractérisé sur le territoire de la commune par plusieurs centaines de plans d'eau, de claires ou de bassins aux tailles variées, reliés par un réseau de canaux et de ruisseaux. Plusieurs dizaines d'exploitations sont disséminées dans les marais.

**Les marais doux au nord**

La partie nord du territoire communal est occupée par les marais doux de Brouage. Contrairement aux marais du sud, il est impossible de pratiquer l'ostréiculture. Autrefois, ils correspondaient à d'anciens marais salants, qui ont été réaménagés à des fins d'élevage de bovins. Il est classé en zone Natura 2000.

Le paysage des marais de Brouage est principalement composé de plusieurs centaines de plans d'eau reliés par un ensemble de canaux, et de prairies à perte de vue.

*Orientations générales du PADD :*

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue.
    - En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies.
- Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral.
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques.