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

1.1 Diagnostic

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

DIAGNOSTIC

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

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

I. LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLU DE SAINT-JUST-LUZAC 4

A. CONTEXTE COMMUNAL 4
B. LES DOCUMENTS CADRES 5
1. LE SCOT DU PETR DE MARENNES-OLERON 5
C. BILAN DU PLU DE SAINT-JUST-LUZAC (2017) 6
1. RECAPITULATIF DES SURFACES INSCRITES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 6
2. RECAPITULATIF DU REGLEMENT 7
3. BILAN QUALITATIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 12
4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 13
5. BILAN QUALITATIF DES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES 13

II. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL 14

A. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 14
1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION 14
2. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION 15
3. CARACTERISTIQUES DES MENAGES 18
4. SYNTHESE ET ENJEUX 20
B. PARC DE LOGEMENTS 21
1. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 21
2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS 23
3. OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES 25
4. LE PARC LOCATIF SOCIAL 25
5. LES CONSTRUCTIONS NEUVES 26
6. MARCHE LOCAL DE L'HABITAT 27
7. SYNTHESE ET ENJEUX 28
C. ÉCONOMIE TERRITORIALE 30
1. PORTRAIT ET EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE 30
2. STRUCTURE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE 33
3. TISSU COMMERCIAL 35
4. LE FONCIER D'ACTIVITE 38
5. ACTIVITE AGRICOLE ET OSTREICOLE 39
6. LE TOURISME 40
7. LE NUMERIQUE 41
8. SYNTHESE ET ENJEUX 42
D. FONCTIONNEMENT URBAIN 43
1. LE NIVEAU D'EQUIPEMENT 43
2. L'ACCESSIBILITE ET LES DEPLACEMENTS 46
3. LES CAPACITES DE STATIONNEMENT 50
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE 52
5. LES FORMES URBAINES 55
6. SYNTHESE ET ENJEUX 60
E. LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE A SAINT-JUST-LUZAC 62
1. LES PAYSAGES STRUCTURANTS 62
2. LES PERSPECTIVES – LES VUES 64
3. LES ENTREES DE VILLE 67
4. LE PATRIMOINE A PROTEGER 77
5. SYNTHESE ET ENJEUX 82
F. ANALYSE DE LA DENSIFICATION 83
1. DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE 83
2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 84
3. SYNTHESE ET ENJEUX 96
G. CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 2011 97
1. METHODOLOGIE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 97
2. BILAN CHIFFRE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 98
3. SYNTHESE ET ENJEUX 115

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

Guide de lecture

Au fil du document, les grands enjeux du diagnostic, sont mis en exergue selon le format suivant :



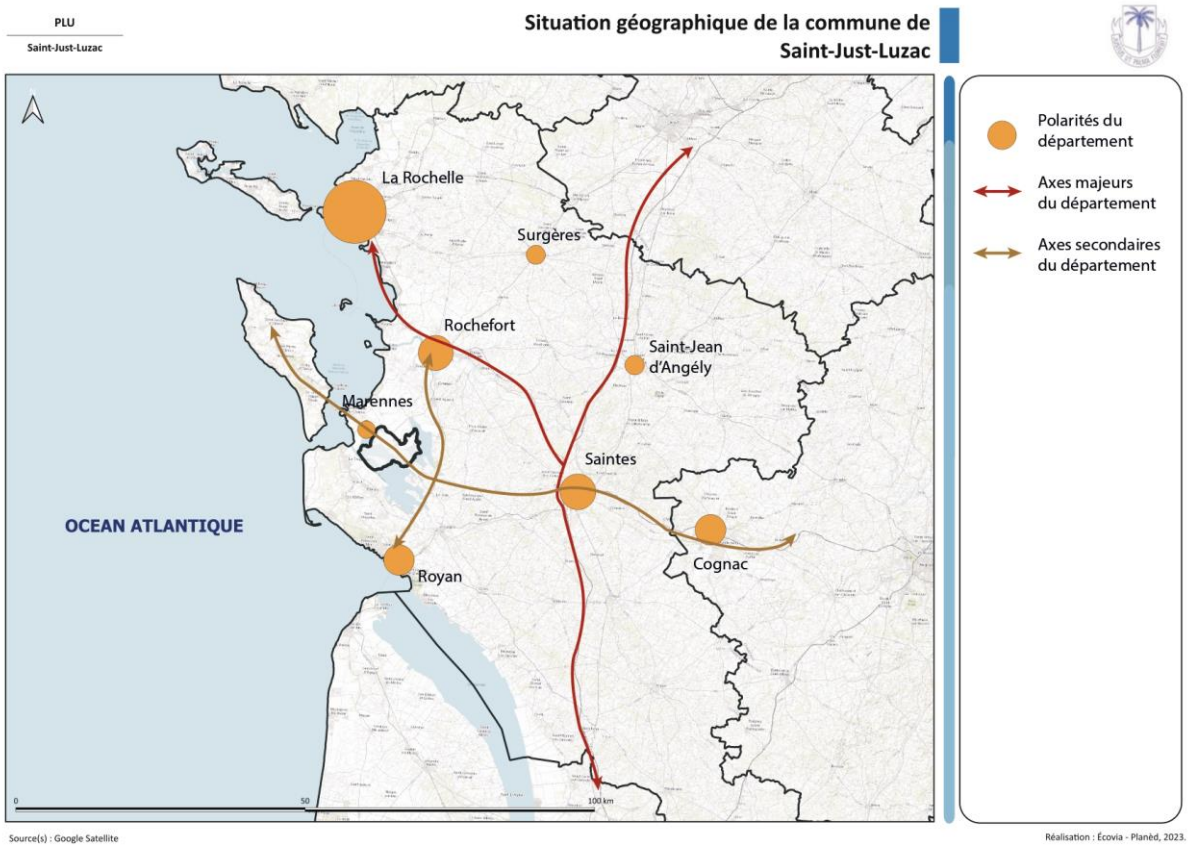
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

I. LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLU DE SAINT-JUST-LUZAC

A. Contexte communal

Saint-Just-Luzac es une commune située dans le département de la Charente-Maritime (17). Elle est située le long de la Seudre. Elle est située à proximité des grandes agglomérations comme Royan, Saintes et Rochefort, et à proximité immédiate de la ville de Marennes et de l'île d'Oléron.

La commune était peuplée de 2046 habitants en 2020. Sa superficie totale est de 47,74 km². Il s'agit de la quatrième commune la plus étendue du département.



La commune appartient à la Communauté de communes Bassin de Marennes. Elle est composée de 6 communes et s'étend le long de la partie nord de la Seudre, de Bourcefranc-le-Chapus à l'ouest à l'estuaire de la Seudre, jusqu'à Le Gua. La Communauté de Communes regroupe plus de 15 000 habitants. Son siège est situé à Marennes-Hiers-Brouage.

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

B. Les documents cadres

1. Le SCoT du PETR de Marennes-Oléron

La Communauté de Communes du Bassin de Marennes a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec la Communauté de communes de l'île d'Oléron. Le projet a été approuvé le 05 juillet 2024. Saint-Just-Luzac es un pôle d'appui de l'armature territoriale.

Carte de l'armature territoriale



Les objectifs du document d'orientations et d'objectifs (DOO) devront être déclinés dans le Plan local d'urbanisme (PLU) avec un rapport de compatibilité.

Ces objectifs sont au nombre de 20 et répartis-en 3 thématiques :

- La préservation des ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique.
- Le développement local responsable et solidaire.
- La planification de la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement.

Le DOO fixe également plusieurs objectifs que Saint-Just-Luzac et le Bassin de Marennes devront atteindre.

Pour les pôles d'appui, le SCoT prévoit la création de 550 logements sur la période 2023-2033, puis de 275 logements sur la période 2033-2043. Le SCoT prévoit la mobilisation de 4 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la zone d'activité Le Puit doux pour la période 2031-2043.

Le SCoT a également défini des objectifs maximums de consommation d'espace à vocation résidentielle de l'ordre de 12 hectares pour les pôles d'appui sur la période 2021-2031 et de 9 hectares sur la période 2031-2043.

Enfin, le DOO prévoit la réalisation d'une nouvelle STEP sur Saint-Just-Luzac.

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

Modalité d'application de la Loi littoral

Par la présence de la Seudre, la commune de Saint-Just-Luzac est concernée par de la Loi Littoral. Le SCoT détermine les modalités d'application de la loi.

La Loi littoral a pour objectif de valoriser l'innovation en respectant les particularités et les ressources du littoral, de préserver l'environnement, et d'assurer la pérennité d'une économie aquatique et non aquatique.

La commune de Saint-Just-Luzac sera ensuite tenue de traduire la loi au sein de ses documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les modalités relatives à la loi Littoral (espaces remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et ensembles boisés les plus significatifs, inconstructibilité dans la bande des 100m, espaces proches du rivage et principe de continuité de l'urbanisation) seront traduites spatialement.

A cela s'ajoute l'identification des bourgs de Luzac et Saint-Just au titre des agglomérations et pour lesquelles des extensions de l'urbanisation en continuité de l'existante sont autorisées. Mauzac, Artouan et les Touches sont identifiés comme des secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de la loi littoral. En ce sens, ils pourront accueillir de nouveaux logements sans étendre leurs enveloppes urbaines actuelles.

Enfin, une coupure d'urbanisation est expressément identifiée entre le bourg de Saint-Just et la zone urbanisée de Luzac. Il s'agira dans le PLU de la maintenir.

C. Bilan du PLU de Saint-Just-Luzac (2017)

Le PLU de Saint-Just-Luzac a été approuvé par délibération du conseil municipal le 13 mars 2007.

1. Récapitulatif des surfaces inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus des documents d'urbanisme en vigueur. Les surfaces présentées ne tiennent pas compte de ce qui a été urbanisé depuis l'approbation des documents. La zone U représente 2% de la surface communale. La zone AU représente environ 2%. Les zones A et N représentent respectivement 55% et 40% du territoire. La zone A est donc la zone la plus importante de la commune après la zone N. Cela correspond au profil majoritairement naturelle et agricole du territoire communal.

Type de zone	Zone U	Zone AU	Zone N	Zone A
Surface en ha	109,50	98,18	1937,55	2659,07

a) Récapitulatif détaillé des surfaces des différentes zones

Les zones agricoles

Type de zone	A	Ap	Ao	Aox	Aor
Surface en ha	450,84	557,84	1,13	1,39	1647,88

Les zones à urbaniser

Type de zone	AU	AUe	AUes	AUs	AUt	AUx	1AU
Surface en ha	26,83	35,72	5,82	6,99	6,50	6,79	9,53

Les zones naturelles

Type de zone	Na	Nb	Nd	Nh	Nhv	Nl	Nr
Surface en ha	18	1,80	5,31	23,41	1,30	0,59	1580,25

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

Les zones urbaines

Type de zone	Ua	Ub	Ub*	Ux
Surface en ha	54,98	49,17	49,88	4,65

2. Récapitulatif du règlement

Le règlement en vigueur se compose de :

- 3 zones A et 2 sous-zonage
- 6 zones AU et 1 sous-zonage
- 1 zones N et 7 sous-zonage
- 3 zones U et 1 sous-zonage

La grande multiplication des sous-zonages, notamment pour la partie naturelle et agricole, altère la lecture du règlement écrit et graphique. La différence entre les sous-zonages porte essentiellement sur les hauteurs, les emprises au sol et les destinations autorisées. Le risque est intégré dans des sous-zonages indicés en zone U. Certains sous-zonages concernent néanmoins des secteurs très particuliers qu'il est nécessaire de régler de manière différenciée.

Règlement des zones urbaines :

Zone	Libellé	Emprise au sol	Hauteur	Occupations du sol interdites
UA	Ua, Zone du centre ancien (urbanisation dense)	NR	8 m à l'égout du toit.	Habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, terrains de campings/caravanes, stationnement de caravanes isolées, parcs d'attraction permanents, dépôts de véhicules, ouverture et exploitation de carrière. Les activités industrielles, activités artisanales et installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage.
UB	Ub, Zone d'extension urbaine, de densité moyenne Ub*, Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement	NR	9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, terrains de campings/caravanes, stationnement de caravanes isolées, parcs d'attraction permanents, dépôts de véhicules, ouverture et exploitation de carrière. Les nouvelles activités industrielles et les installations susceptibles de créer des nuisances. Les constructions à usages agricole ou forestière.
UX	Ux, Zone d'activités	NR	9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Les constructions à usages d'habitations ainsi que les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, terrains de campings/caravanes, stationnement de caravanes isolées, parcs d'attraction permanents, dépôts de véhicules, ouverture et exploitation de carrière.

Règlements des zones à urbaniser :

Zone	Libellé	Emprise au sol	Hauteur	Occupations du sol interdites
AU	AU, Zone d'urbanisation future	NR	8 m à l'égout du toit.	Toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement. Les constructions à usages d'habitations ainsi que les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, terrains de campings/caravanes, stationnement de caravanes isolées, parcs d'attraction permanents, dépôts de véhicules, ouverture et exploitation de carrière.
	AUe, Zone d'hébergement de plein air		9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires : - À l'hébergement de plein air, au camping-caravaning dans le secteur AUe - Aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels dans la zone AUe et dans le secteur AUes
	AUes, Secteur d'équipements légers de sports et de loisirs			
	AUs, Secteur destiné à l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs d'intérêt général		En cohérence avec la volumétrie des constructions existantes.	Toutes constructions et installations, occupations des sols non liées aux équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.
	AUt, 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			Toutes constructions et installations, occupations des sols non liées à l'hébergement touristique et aux équipements touristiques, de sports et de loisirs.
	AUx, Zone du Puits Doux est destinée à l'aménagement d'une Zone d'activités			Toute construction, installation ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement.
	1AU, Zone destiné à l'urbanisation		NR	Toute construction ou installations en dehors d'une modification du PLU destinée à préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement ainsi que les conditions réglementaires et d'équipement en vue de l'urbanisation.

Règlement des zones agricoles :

Zone	Libellé	Emprise au sol	Hauteur	Occupations du sol interdites
A	A, Zone agricole protégée	NR	9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, 7 mètres au faîtage pour les habitations et aucunes règles pour les constructions agricoles.	Sont interdites : les constructions et installations non liées aux activités agricoles et les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
	Ap, Secteur agricole à forte valeur paysagère			Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	Ao, Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole		6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Toutes les constructions non liées à l'exploitation et à l'expédition aquacoles, conchylicoles et salicoles, à l'élevage aquacole, salicole et conchylicole et à la préservation des savoirs faire anciens.
	Aox, Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole ; secteur aquacole bâti (installations importantes)			
	Aor, Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole ; espace remarquable au titre de la Loi Littoral			Toutes les constructions sauf les constructions et occupations prévues par la loi littorale dans le cadre des espaces remarquables.

Règlement des zones naturelles :

Zone	Libellé	Emprise au sol	Hauteur	Occupations du sol interdites
N	N, Zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature et des espaces exposés à des risques ou des nuisances	NR	6 mètres à l'égout des toitures. Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.	Toutes les constructions.
	Na, Secteur de l'aérodrome	L'emprise au sol maximum est fixée à 0,10 (10 %).		Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires à l'aérodrome, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aménagements de sports d'intérêt général (aéroclub) et les bâtiments nécessaires à leur exploitation.
	Nb, Secteur réservés à l'aménagement de bassins de rétentions	NR		Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations indispensables à l'aménagement de bassins de rétention.
	Nd, secteur de la déchetterie	L'emprise au sol maximum est fixée à 0,15 (15 %).		Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires à la déchèterie, aux services publics ou d'intérêt collectif.
	Nh, Zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature et des espaces exposés à des risques ou des nuisances	L'emprise au sol maximum est fixée à 0,35 (35%).		Toutes les constructions à l'exception les constructions à vocation d'habitat et l'aménagement ainsi que l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions artisanales.
	Nhv, Secteur d'habitat des nomades sédentarisés			Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception d'annexes aux caravanes existante et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	Nl, Secteur d'équipements d'accueil du conservatoire du littoral	L'emprise au sol maximum est fixée à 0,30 (30%).		Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux équipements d'accueil du conservatoire du littoral.
	Nr, Secteur correspondant aux zones à protéger au titre des espaces remarquables	L'emprise au sol maximum est fixée à 0,10 (10 %).		Toutes les constructions sauf les constructions et occupations prévues par la loi littorale dans le cadre des espaces remarquables.

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

3. Bilan qualitatif des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le bilan des orientations d'aménagement et de programmation permet d'avoir un suivi sur les secteurs ayant déjà été réalisés, les plus-values de certaines d'entre-elles, mais aussi les manques et les points à approfondir.

Nom OAP	Plus-value de l'OAP	Moins-value ou manque de l'OAP	Etat
Les mottes de Cabassies	Travail fin pour l'entrée nord du bourg, et liaison avec ce dernier. Maintien de boisements.	Urbanisation à proximité de zones naturelles.	Non réalisée
Saint Just, Bourg Sud	Urbanisation en densification du bourg historique.	Urbanisation à proximités de zones naturelles et risques de d'accentuer le ruissellement.	En cours de réalisation
Saint Just, La Joie	Urbanisation en entrée de ville Nord-Ouest, permettant de raccrocher les hameaux à proximité.	Urbanisation à proximité de zones naturelles.	Réalisée
Saint Just, Les Guiniers	Urbanisation en liaison entre le bourg et la zone d'activité existante avec principes de liaison.	Proximité de boisements et de zones naturelles.	Non réalisée
Saint Just, Le Grand Creux	Urbanisation en franges du bourg en continuité de l'existant.	Desserte et aménagement des franges urbaines.	Non réalisée
Luzac, Le Temple	Urbanisation et traitement de l'entrée de ville ouest.	Proximité des zones agricoles et naturelles.	Réalisée en partie
Luzac, La Combe	Aménagement en densification de la partie sud-est avec liaison avec la zone d'activité.	Proximité des zones naturelles et potentiellement humide avec risque de ruissellement.	Réalisée
Luzac, Fief sur Luzac Est	Aménagement en densification et liaison avec la zone d'activité.	Proximité avec les habitations existantes et gestion des franges.	En cours de réalisation
Saint Just, Le puits doux	Aménagement en continuité de la zone d'activité existante.	Proximité avec les zones naturelles et les boisements.	Non réalisé

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

4. Servitudes d'utilité publique

AC1	Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques)
AS2	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers.
EL7	Servitudes d'alignement des voies publiques
EL11	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomérations
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
I4	Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

5. Bilan qualitatif des autres outils règlementaires

a) Les prescriptions environnementales

Les espaces boisés classés

L'utilisation de l'outil, Espaces Boisés Classés (EBC) permet de protéger des ensembles boisés de manière plus drastique que le l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

b) Les prescriptions répondant à des enjeux urbains

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont un outil du Code de l'urbanisme permettant à la commune de réserver une parcelle ou une partie d'une parcelle pour un projet bien précis.

Les emplacements réservés peuvent être pour plusieurs motifs :

- Voies et ouvrages publics ;
- Installations d'intérêt général ;
- Espaces verts à créer ou modifier nécessaires aux continuités écologiques ;
- Programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La commune de Saint-Just Luzac compte sur son territoire 12 emplacements réservés. Une grande partie des emplacements réservés concerne des élargissements de voie, créations de voie ou encore de création d'équipements.

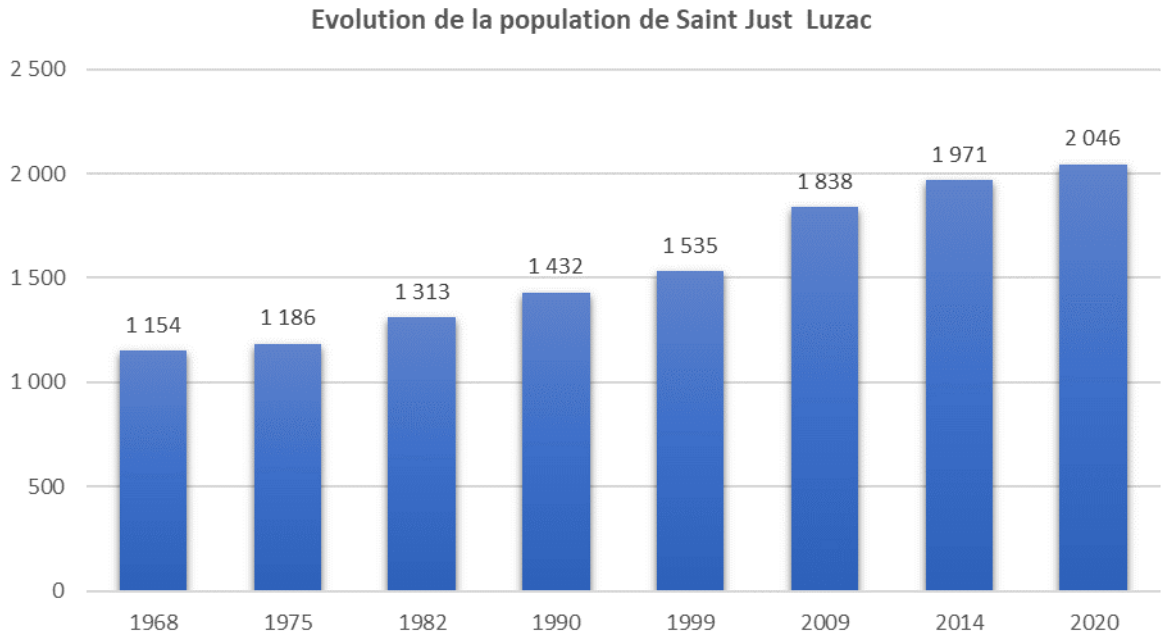
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

II. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Contexte démographique

1. Évolution de la population

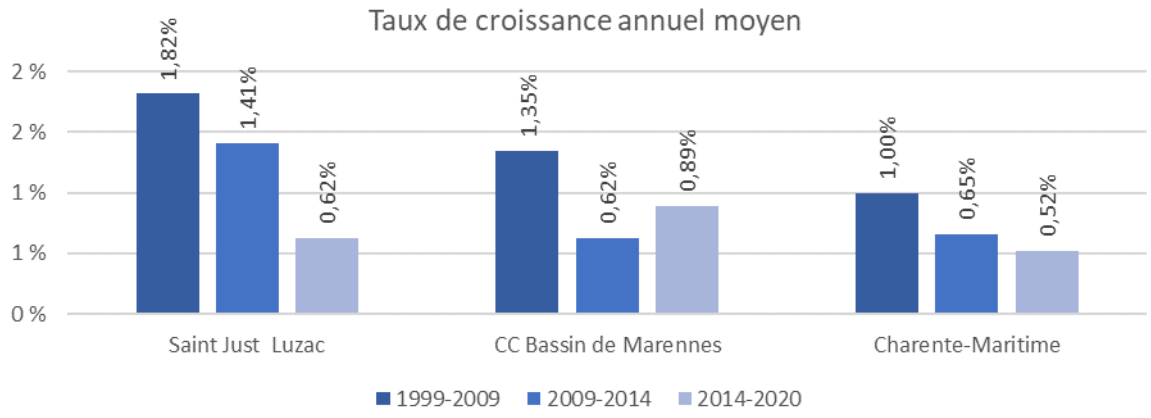
En 2020, Saint Just Luzac comptait environ 2 046 habitants. La commune a connu une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960. Cette évolution est constante et n'a pas connu de pic plus important d'une période observée à une autre.



SOURCE : INSEE RP2020

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.

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.



SOURCE : INSEE RP2020

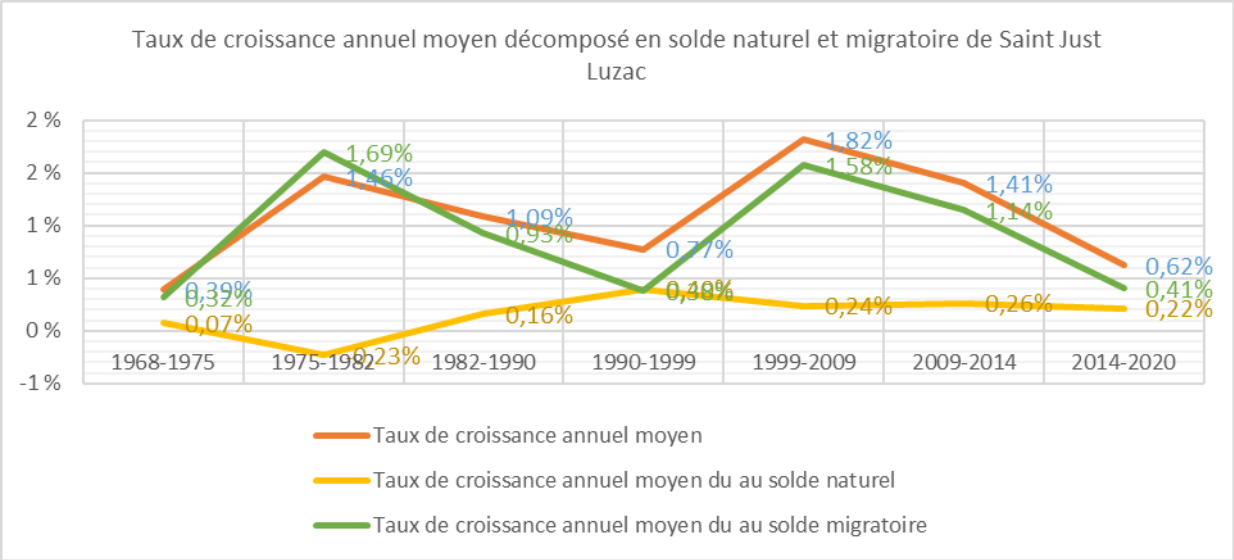
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

La dynamique démographique est la combinaison de deux phénomènes :

- La différence des variations entre le nombre de naissance et de décès : **le solde naturel**.
- Le solde entre les migrations entrantes et sortantes du territoire : **le solde migratoire.**

Le taux de croissance annuel moyen de la commune de Saint Just Luzac est porté depuis le milieu des années 1970 par un solde migratoire positif qui vient compenser un solde naturel négatif. En effet, sur l'ensemble des périodes observées, on note que le taux de croissance annuel moyen du au solde migratoire se situe aux alentours de 1% avec des pics à 1.58 entre 1999-2009 et 1,69% sur la période 75-82.

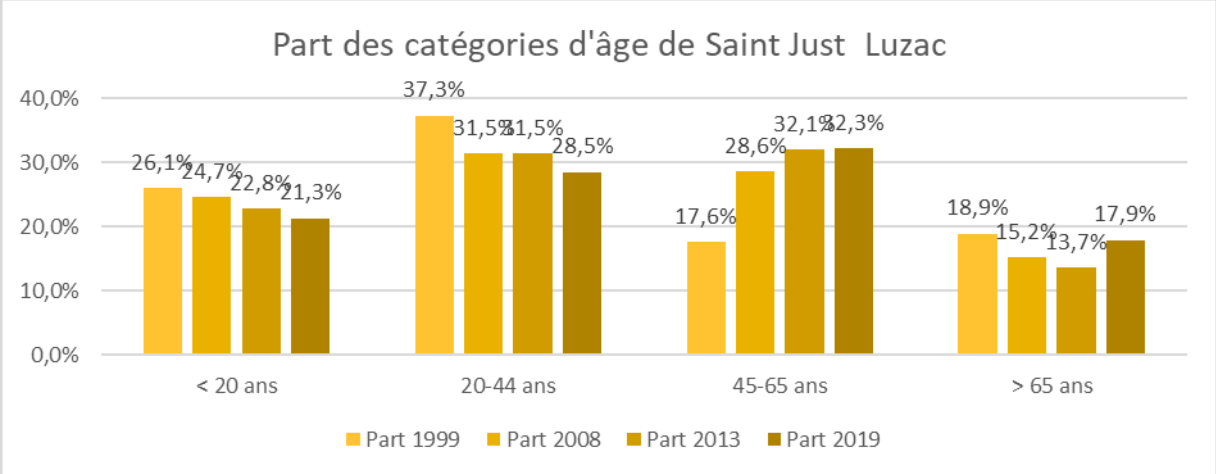
Cela traduit un dynamisme non négligeable sur le territoire communal et témoigne d'un profil de la population très impacté par ce solde.



SOURCE : INSEE RP2020

2. Caractéristiques de la population

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 voit leur part très légèrement baissé, voire stagné depuis 1999. Mais c'est 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.

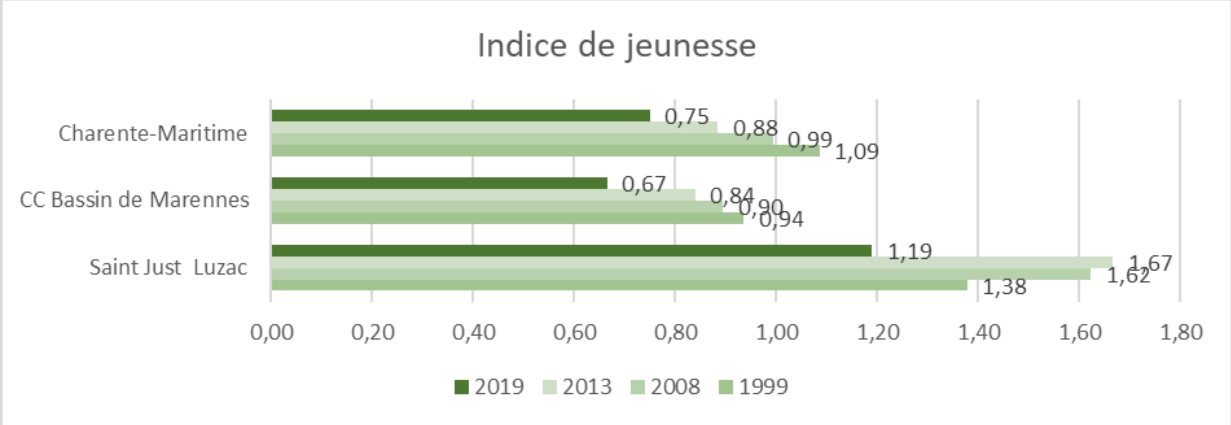


SOURCE : INSEE RP2020

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

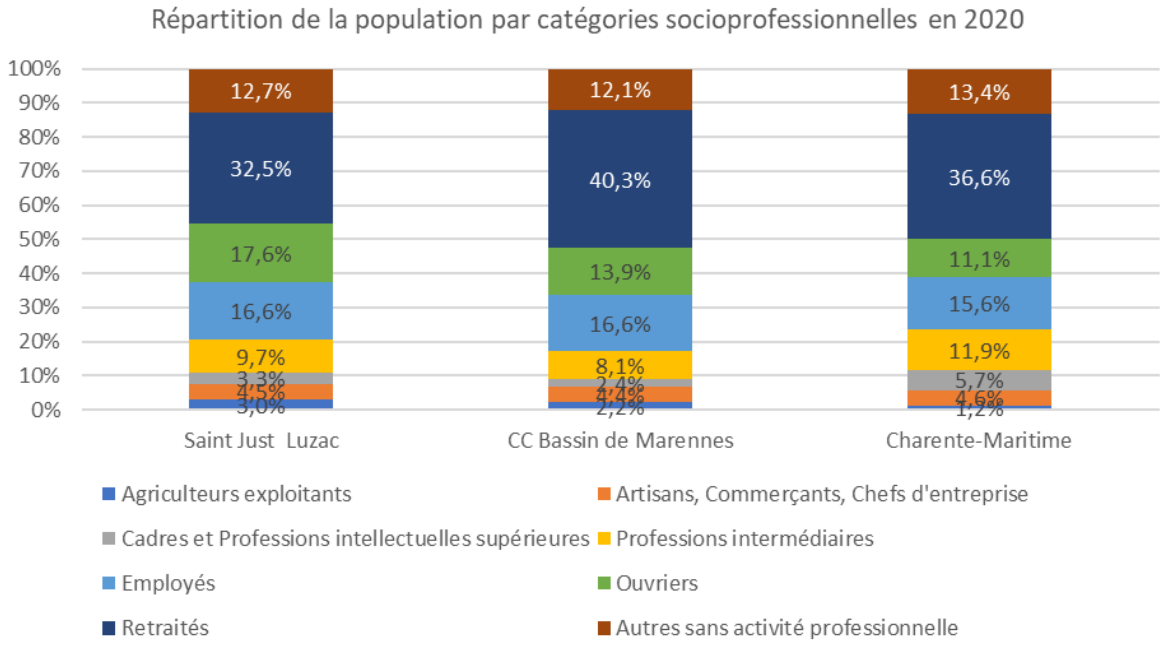
Ce phénomène d'équilibre entre <20 ans et les plus de >65 ans corroboré par l'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans. En 2008 et 2013, l'indicateur de jeunesse était de 1.67, c'est-à-dire que la population communale comptait plus de moins de 20 ans que de plus de 65 ans. Aujourd'hui, ce même indicateur est de 1.19, c'est-à-dire qu'il y a autant de plus de 65 ans que de personnes de moins de 20 ans.

Ce phénomène est observable, mais de façon plus modérée à l'échelle départementale et plus particulièrement à l'échelle de la CC qui connait une augmentation des catégories 45-65 ans.



SOURCE : INSEE RP2019

Cela a un impact sur les catégories socioprofessionnelles vivant sur la commune. La part des retraités au sein de la population est assez conséquente puisqu'elle représente plus de 32.5% de la population de plus de 15 ans. Elle est cependant plus faible qu'à l'échelle de la CC Bassin de Marennes où elle dépasse les 40% ou qu'à l'échelle du département.



SOURCE : INSEE RP2020

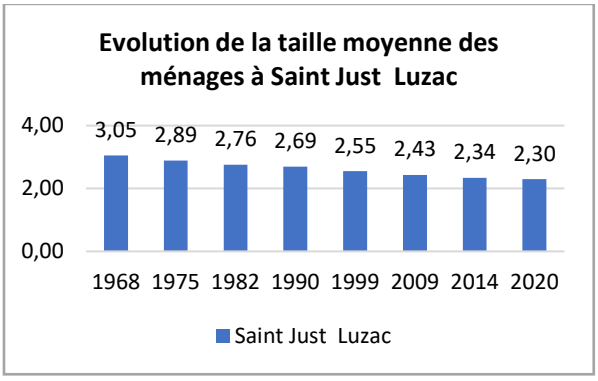
Parmi les catégories socioprofessionnelles, ce sont les employés et les ouvriers qui sont les plus nombreux, représentants respectivement 17% et 18% de la population.

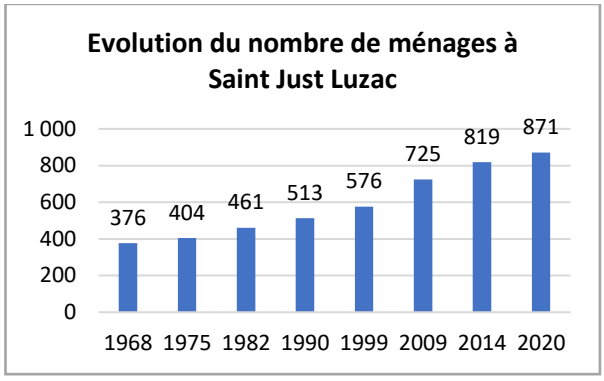
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

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

3. Caractéristiques des ménages

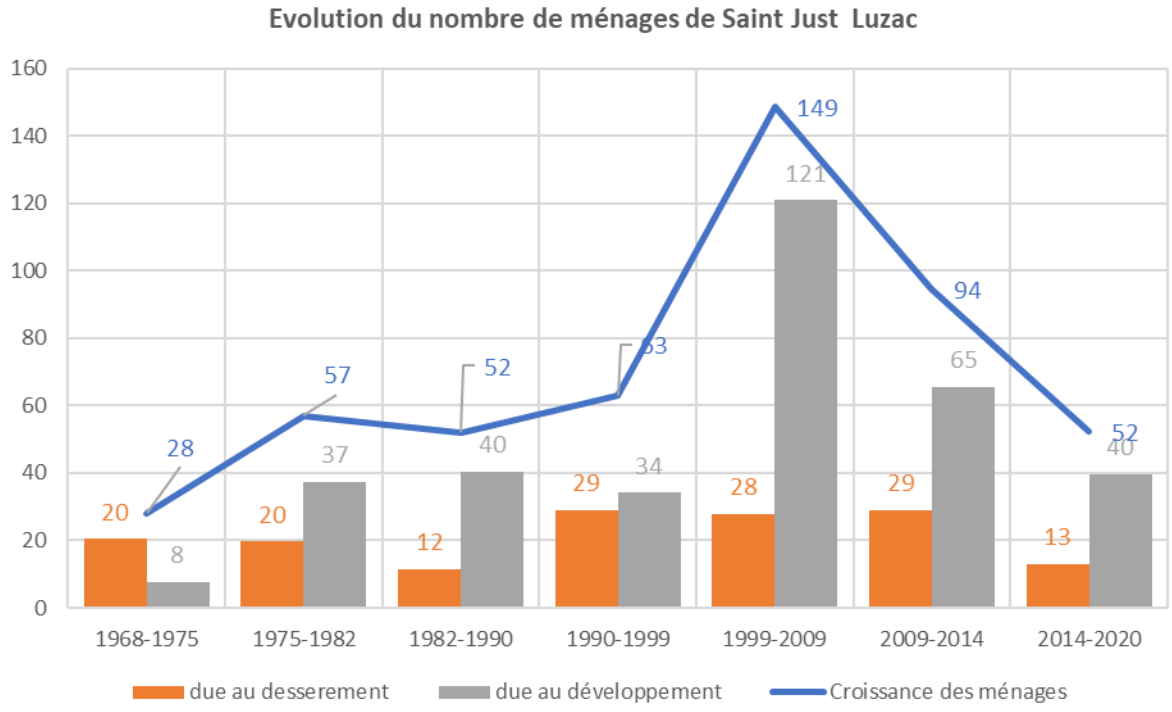
En 2020, Saint Just Luzac comptait 2 006 ménages. La taille moyenne des ménages cette même année était de 2,30 personnes par ménages. A l'image d'une tendance nationale, celle-ci diminue depuis 1968, puisqu'elle était de 3.05.





SOURCE : INSEE RP2020

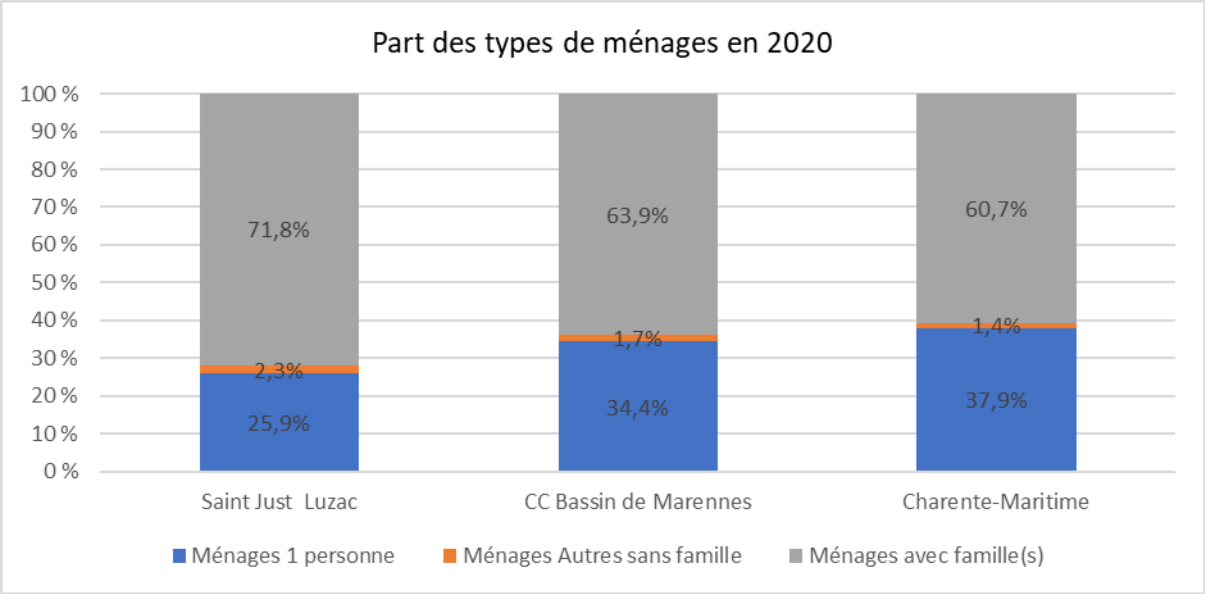
Depuis les dernières périodes observées, on note que l'évolution des ménages est portée par l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire dans une grande majorité des cas. Toutefois, même si le desserrement des ménages est un phénomène à prendre en compte (séparations, décohabitation, veuvage etc.) 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 ménage à tendance à diminuer depuis 2009, même s'il le nombre de ménage est en constante augmentation. Le besoin de logement supplémentaire est donc nécessaire, mais la typologie est à réorienter vers des logements plus petit notamment afin de répondre aux besoins de la population.



SOURCE : INSEE RP2020

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

Sur le territoire communal, la majorité des ménages sont des ménages familiaux puisqu'ils représentent près de 72% des ménages. C'est plus que sur la CC Bassin de Marennes et à l'échelle des Charente Maritime.

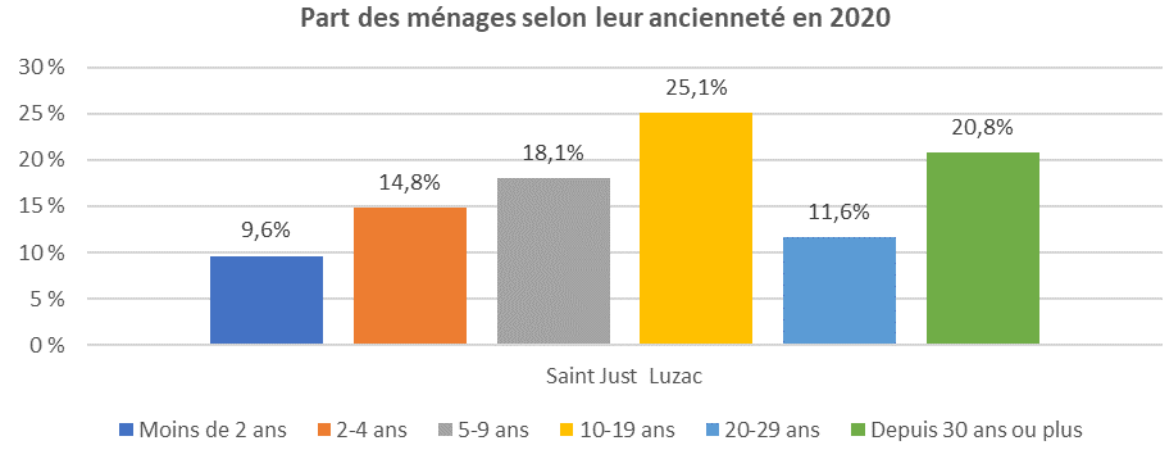


SOURCE : INSEE RP2020

Au sein de ces ménages familiaux, près de 46.5% sont des couples sans enfants, traduisant un une légère tendance au vieillissement sur la commune. Les familles monoparentales ne représentent que 10.6% des ménages, ce qui est en dessous des 12.5% des ménages de l'agglomération et des 13.9% des ménages à l'échelle du département.

Les ménages composés d'une seule personne sont bien représentés puisqu'ils représentent quasiment 1/4 des ménages et amènent à des réflexions sur les typologies de logements à proposer pour satisfaire leurs besoins.

Si l'on s'intéresse à l'ancienneté des ménages, on note que près de 25% d'entre eux sont installés sur la commune depuis moins de 4 ans. Cela témoigne d'une attractivité de la commune qui parvient à renouveler sa population, bien que 57,5% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans, traduisant pour le coup, une certaine qualité de vie.



SOURCE : INSEE RP2020

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

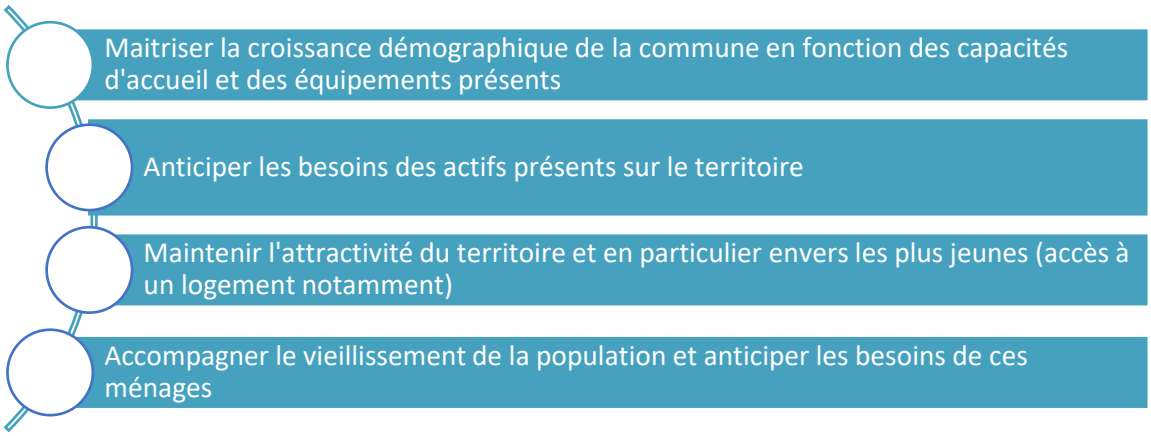
4. Synthèse et enjeux

- Une constante évolution de la population en particulier sur les dernières périodes observées : une commune attractive, notamment pour les ménages actifs et les retraités.

- Un vieillissement mesuré de la population avec une stagnation des plus de 65 ans, une diminution des moins de 20 ans, mais une augmentation très importante des plus de 45 ans.

- Une diminution de la taille moyenne des ménages à 2.3 personnes par ménage entrainant un besoin en logement

- 1/4 des ménages de 1 personne avec des besoins très spécifiques et des besoins en logements plus adaptés.



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

B. Parc de logements

1. Caractéristiques du parc de logements

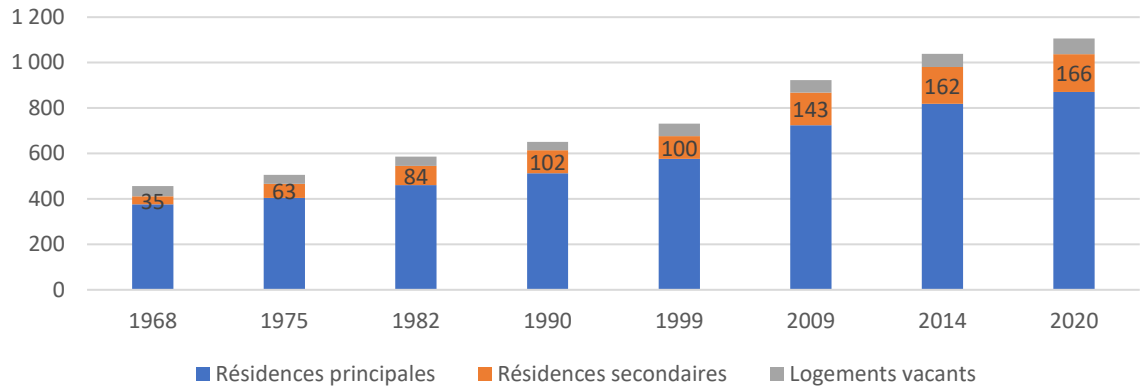
Une évolution notable des résidences secondaires

En 2020, Saint Just Luzac totalise 1 107 logements, tous types confondus. La commune est un territoire essentiellement résidentiel avec :

- 79% de résidences principales ;
- **15 % de résidences secondaires** ;
- Et 6 % de logements vacants.

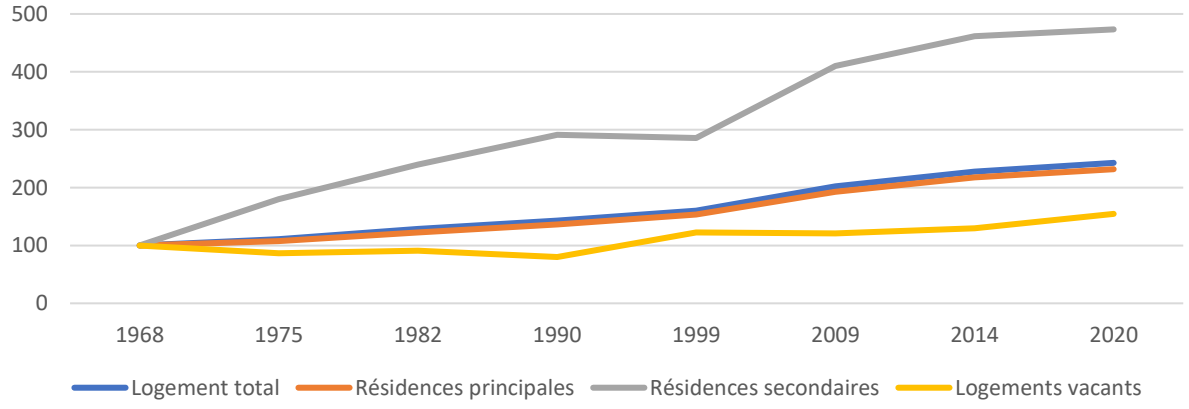
Les résidences secondaires sont en hausse depuis une dizaine d'années. Depuis 1999, les résidences secondaires ont augmenté de 66% sur la commune, mais moins qu'à l'échelle de la CC Bassin de Marennes qui ont connu une évolution de 84%. Cela s'explique notamment par l'investissement des propriétaires sur les communes voisines de l'île d'Oléron, lié à l'activité du tourisme qui est en constante augmentation.

Répartition des catégories de logements de Saint Just Luzac depuis 1968



INSEE RP2020

Evolution comparée des logements de Saint Just Luzac par catégories depuis 1968 (base 100)



INSEE RP2020

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

Une vacance qui augmente depuis quelques années

Un logement vacant est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste).

Un taux de vacance supérieur à 8 % commence à devenir préoccupant, car au-delà de ce qui est nécessaire à la rotation normale du marché immobilier (mise en location et en vente).

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 entre *avant 1990, mais est depuis en constante augmentation.***

Ce taux va surement être amené à baisser encore dans les prochaines années au vu des efforts produits par la commune qui a pour objectif de **remettre sur le marché les logements vacants**, et notamment les maisons de ville qui ont été délaissé pendant des années.

Depuis 2020, dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, le CEREMA a développé une nouvelle base de données nommée LOVAC. Issu de traitements effectuées à partir des fichiers fonciers, elle permet d'obtenir des informations plus détaillées sur les logements vacants.

Selon les données LOVAC, Saint Just Luzac possède 3.9% de logements vacants en 2021 (fichier lovac), ce qui correspond à 43 logements vacants sur la commune.

Au sein de ces logements vacants :

- 58 % le sont depuis moins de deux ans, c'est ce que l'on appelle la vacance conjoncturelle. Cela peut être dû à une rotation entre deux locataires/acquéreurs, la réalisation de travaux de rénovation, etc.
- Et 42 % de logements vacants depuis plus de deux ans, c'est ce que l'on appelle la vacance structurelle. Cela peut signifier que le logement ne correspond aux attentes de futurs locataires/acheteurs, qu'il est trop dégradé, qu'il est bloqué par une succession, etc.

Une partie importante de ces logements vacants est située dans le centre-ancien de la commune. En effet, le centre-ancien de la commune est composé principalement d'îlots compacts et peu structurés de façon relativement homogène. Le parc immobilier vacant, qui date quasi essentiellement d'avant 1945 est ancien et dégradé. Les logements nécessitant d'importants travaux de rénovation peuvent décourager certains propriétaire et acheteurs qui se tournent vers des biens plus récent et plus spacieux.

Dans le but de lutter contre ce phénomène de vacance, qui tend à augmenter depuis plusieurs années, plusieurs actions ont été entreprises, afin de poursuivre cette dynamique de résorption de la vacance.

- La mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants, avec comme objectif d'inciter les propriétaires à remettre les logements à la location et/ou à les rénover. En

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

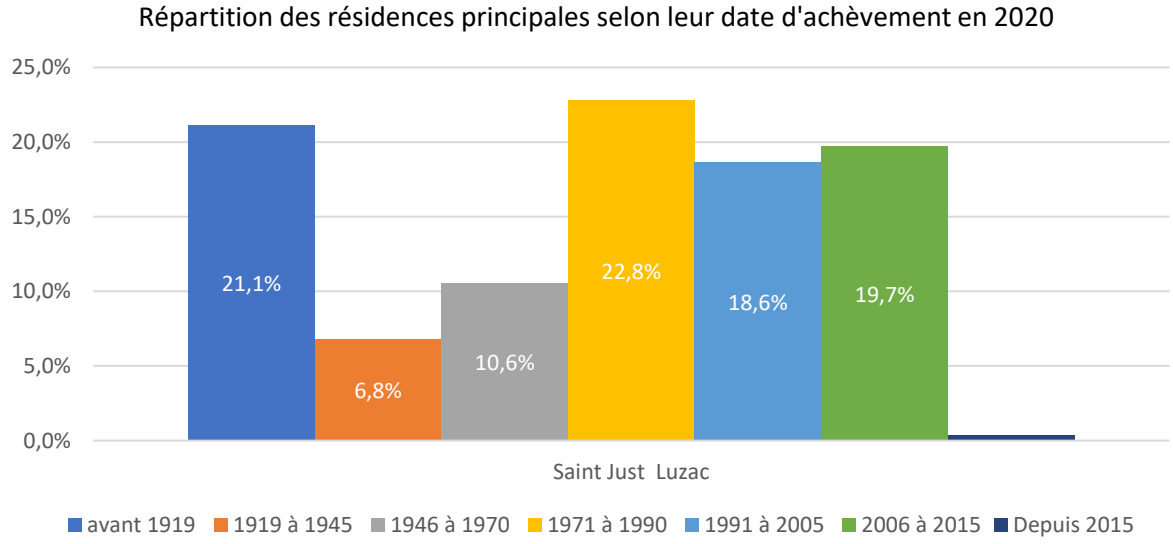
effet, la loi prévoit une exonération lors de travaux de rénovation du bâti, notamment en matière énergétique.

- La mise en place d'une OPAH « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » qui permet d'obtenir selon des critères établis, des financements pour la rénovation de ces locaux la commune, en association avec la CCBM.

2. Typologie des logements

Un parc de logement relativement récent

28% du parc de logements de Saint Just Luzac a été construit avant les années 1945, avec un pic de production durant les années 1971/1990. Le parc de logements de Saint Just Luzac est relativement récent, malgré le fait que le parc d'avant 1970 a des besoins de rénovations pour ces logements notamment énergétique.



Un focus sur le parc potentiellement dégradé

À Saint Just Luzac, le dispositif de l'OPAH RU prévoit, suite à l'enjeu de résorber d'habitat dégradé, vacant et obsolète, la réhabilitation de 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés d'habitat indigne sur la commune.

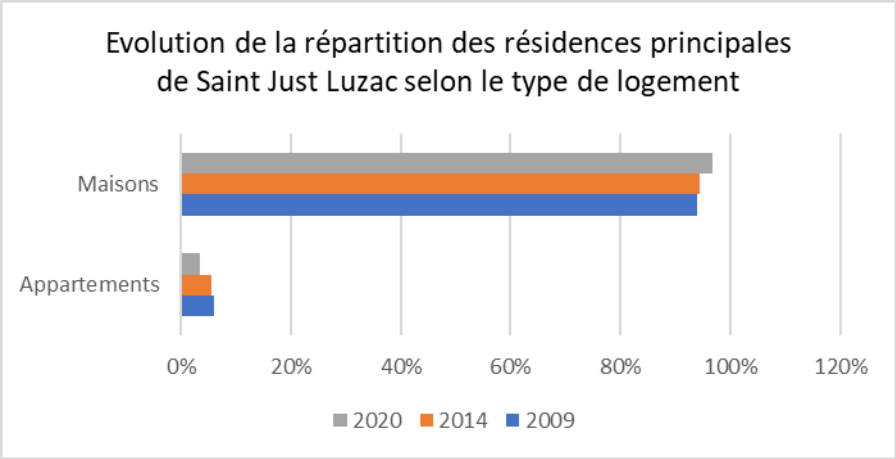
*Données non disponibles sur le PPPI le centre-ville de Saint Just Luzac et dans le cadre de l'OPAH RU menée par Soliha Charente Maritime.

*Signification des catégories d'entretien des bases fiscales : Catégorie 8 «Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité» Catégorie 7 «Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène» Catégorie 6 «Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens»

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

Un type d'habitat majoritairement individuel

En 2020, le parc de logements de Saint Just Luzac est composé en majorité par de la maison individuelle, 97% du parc, contre 3% d'appartements.



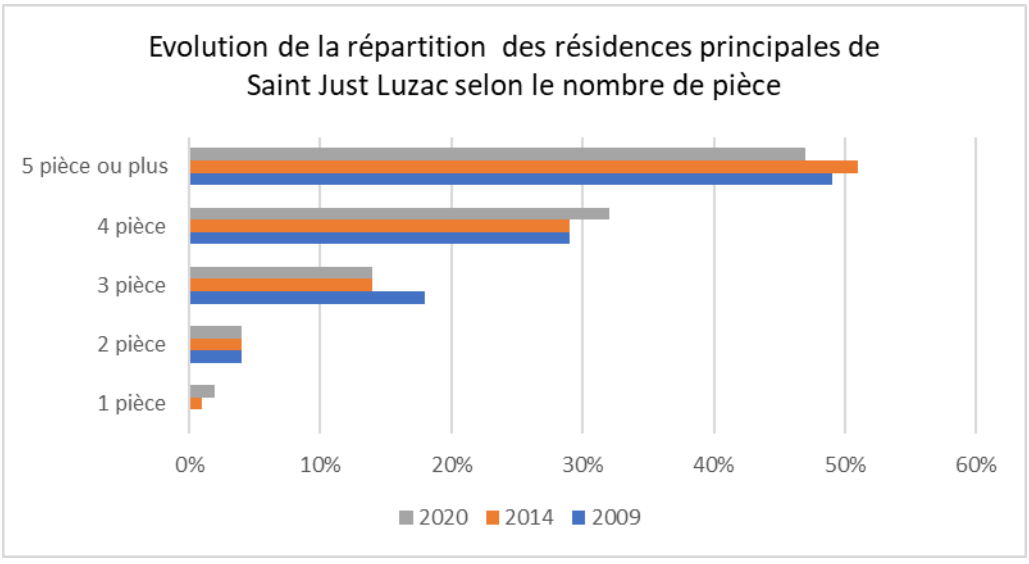
Des logements de grandes tailles

Corollaire évident de la prédominance de maisons individuelles, le parc de logements de Saint Just Luzac est constitué majoritairement de grands logements : plus de 79% des logements sont constitués d'au moins quatre pièces.

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.

Intégrer les phénomènes sociodémographiques qui génèrent des besoins en logement complémentaires est essentiel : décohabitation des jeunes, séparation des couples/familles, vieillissement (veuvage). Cela permet d'avoir un parc de logement varié, et permet la réalisation du parcours résidentiel et la conservation d'une population équilibrée.

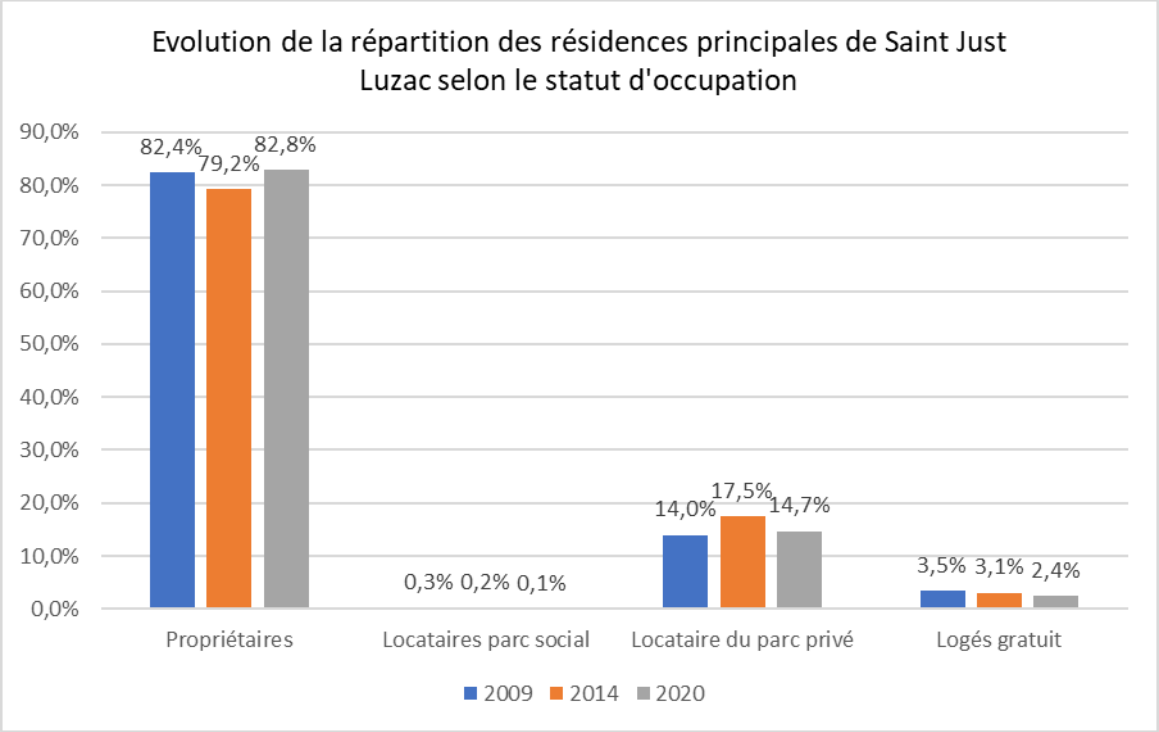


AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

3. Occupation des résidences principales

Une prédominance des propriétaires

Les résidences principales de Saint Just Luzac sont majoritairement occupées par des propriétaires (près de 83 %). Les locataires du parc privé représentent 14.7 % des occupants. Ils sont en stagnation depuis ces dix dernières années. Les locataires du parc social, très peu présent sur la commune représentent moins de 1% des occupants.



4. Le parc locatif social

L'inventaire de logements locatifs sociaux produit par les services de l'Etat ne comptabilise pas Saint Just Luzac comme ayant un pourcentage de logement social.

Saint Just Luzac n'est donc pas soumis à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). *En effet, les communes de plus 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, au regard des résidences principales. Sont retenus dans le décompte des logements :*

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

- *Les logements locatifs sociaux ;*
- *Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans ;*
- *Les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.*

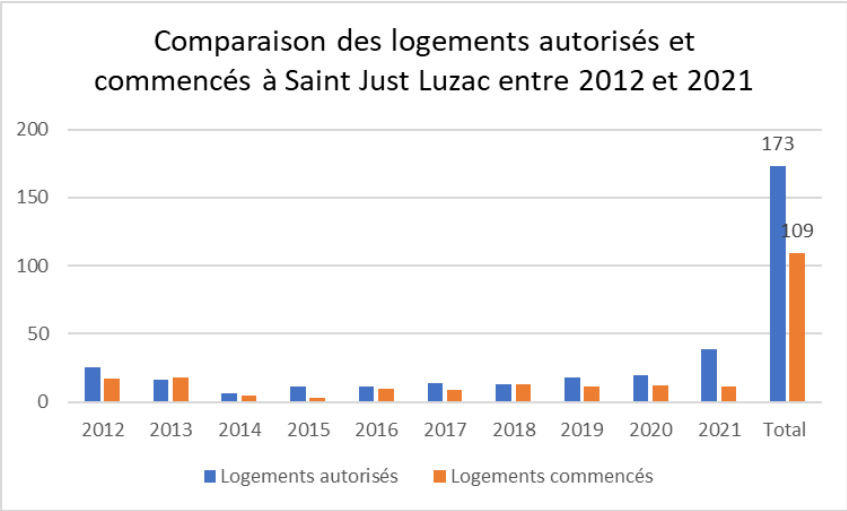
5. Les constructions neuves

Afin d'analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Dynamique de construction neuve

Sur la période 2012-2021, 173 logements ont été autorisés et 109 logements ont été commencés. Deux pics de construction ont eu lieu en 2012 et 2013.

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



SOURCE : SIT@DEL2

Type de logements produits

Au sein des logements commencés entre 2012 et 2021, 95 % sont pour des logements individuels. La construction de maisons individuelles reste encore quasiment majoritaire sur le territoire ces dix dernières années.



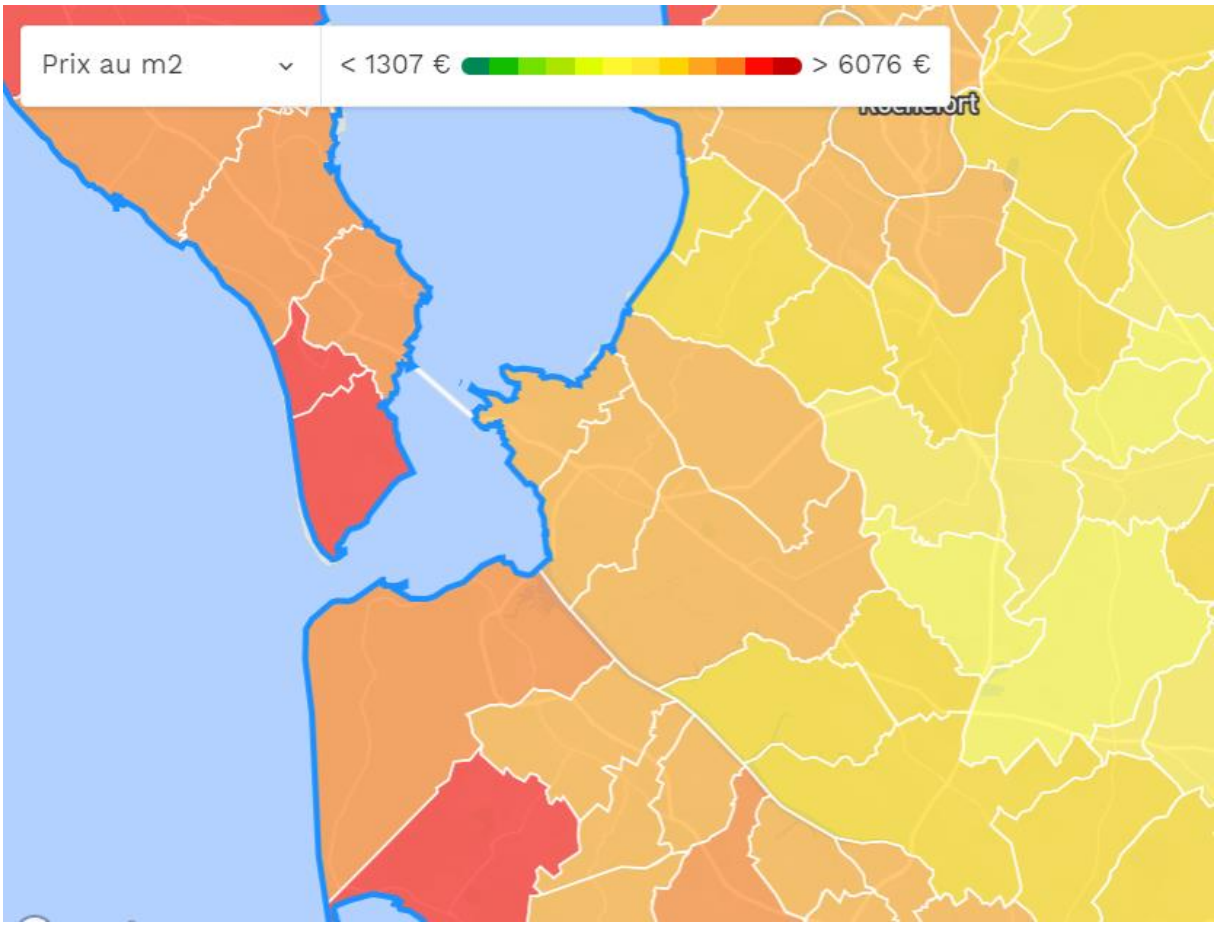
SIT@DEL2

6. Marché local de l'habitat

Saint Just Luzac est une commune attractive, avec un foncier relativement cher en comparaison au département des Charente Maritime, mais qui se positionne plutôt sur la fourchette basse des prix immobiliers constatés au sein de la Communauté de communes du Bassin de Marennes.

Estimation de prix au 1er juin 2023 Source : www.meilleursagents.com	MAISONS			APPARTEMENTS		
	Prix bas	***Prix moyen***	***Prix haut***	***Prix bas***	***Prix moyen***	***Prix haut***
Loyer au m²	6.4€	9.9 €	12.3 €	6.3 €	10.8 €	16.4 €
Prix au m²	1649 €	2 570€	2 955 €	1801 €	2806 €	3 227 €

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



SOURCE : MEILLEURSAGENTS.COM

7. Synthèse et enjeux

- 83% de résidences principales, 15% de résidences secondaires et 6 % de logements vacants sur le territoire en 2021.
- Une hausse de la vacance sur le territoire depuis plusieurs années, malgré une concentration dans le centre-ancien.
- Un parc de logements relativement récent, mais qui peut quand même nécessiter des interventions spécifiques, notamment en matière de réhabilitation énergétique et en matière de parc potentiellement indigne.
- Un parc de logements constitué en majorité de maisons individuelles de grandes tailles, et de propriétaires occupants.
- Une commune non soumise à l'article 55 de la loi SRU et qui ne comptabilise pas de logements sociaux.
- Un marché immobilier présentant des prix relativement élevés par rapport à la moyenne départementale.

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

- Dynamiser la production de logements et produire davantage de petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux actifs.
- Développer une offre adaptée à la demande : maison avec petit jardin, proximité services, 2-3 chambres
- Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants.
- Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants
- Remettre sur le marché les quelques logements vacants et inciter à la production de logements locatifs conventionnés

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

C. Économie territoriale

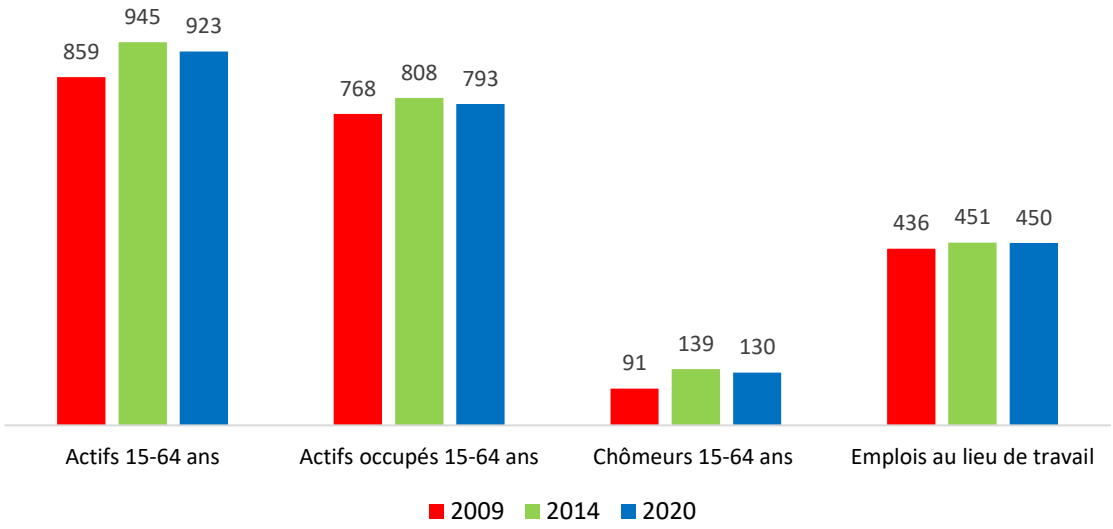
1. Portrait et évolution de la population active

La commune de Saint-Just-Luzac comptabilise environ 923 actifs en 2020, ce qui correspond à près de 71.9% de la population totale des 15 à 64 ans. Au sein de ces actifs, près de 86% d'entre eux possèdent un emploi. La part des chômeurs connait une augmentation au cours des dix dernières années, passant de 7.6% de la population totale en 2009 à 10.1% en 2020.

D'après les données de l'INSEE, la commune compte environ 450 emplois en 2020. Ce nombre reste globalement constant depuis la fin des années 2000.

Le graphique ci-dessous suit les tendances démographiques de la commune des 10 dernières années : plus d'habitants, plus d'actifs mais aussi un peu plus de chômeurs, et la stabilité du nombre d'emplois.

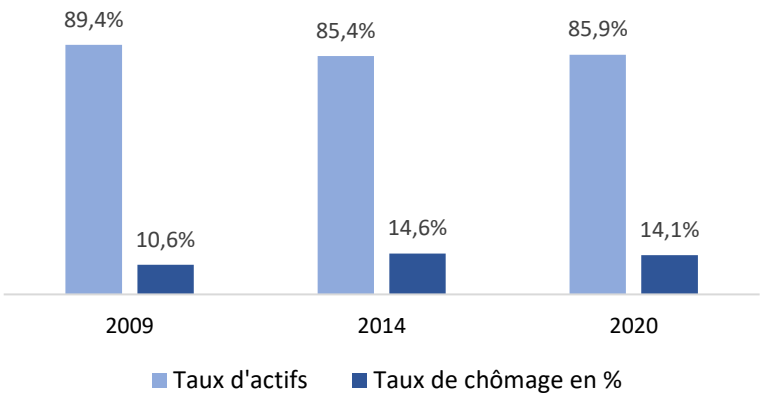
Evolution comparée de la population des actifs, des chômeurs et de l'emploi à Saint-Just-Luzac
(**source** : ***INSEE RP2020***)



Saint-Just-Luzac comptait en 2020 environ 131 chômeurs soit environ 14.1% des actifs âgés de 15 à 64 ans.

Le taux de chômage de la commune est globalement stable depuis 2014, bien qu'il ait connu une légère augmentation globale depuis la fin des années 2000.

Evolution comparée des actifs et des chômeurs à Saint-Just Luzac
(**source** : ***INSEE RP2020***)



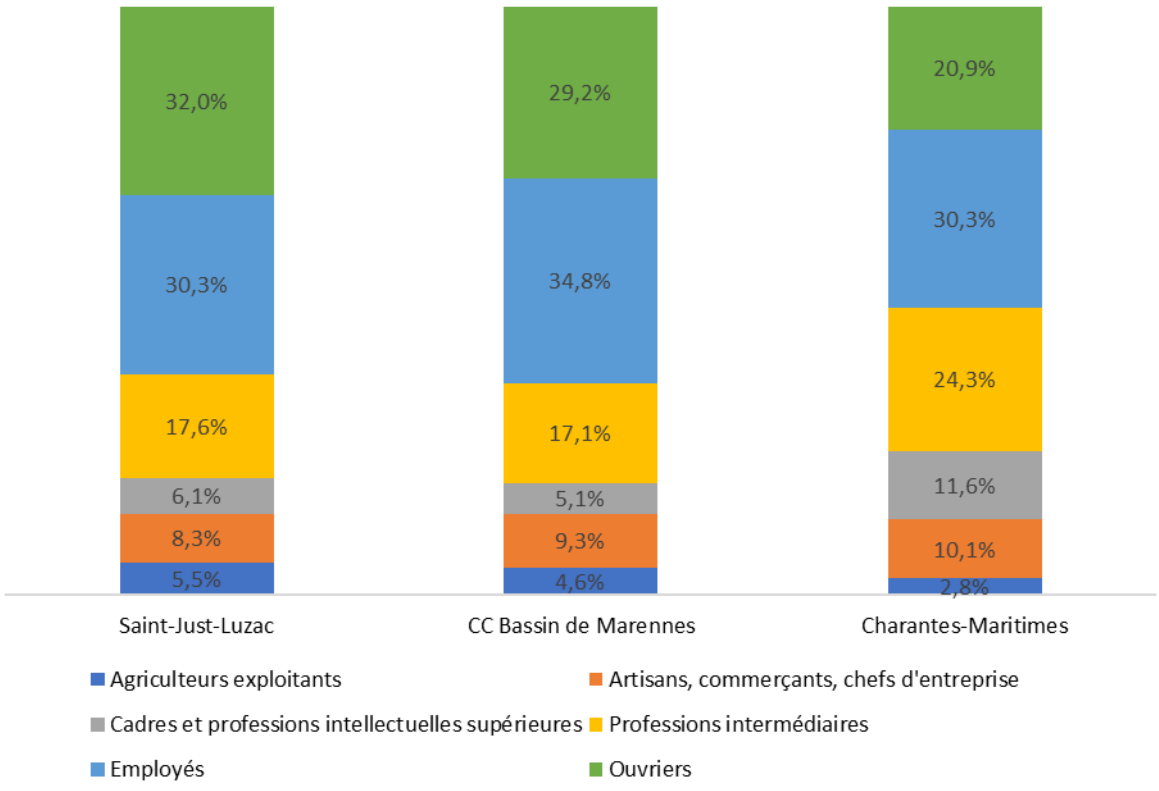
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

S'agissant des catégories socio-professionnelles, les employés représentent à eux seuls presque le tiers de la population active de la commune en 2020. Les proportions sont globalement équivalentes que le Bassin de Marennes et le département de la Charente-Maritime.

Le constat est le même pour la catégorie des ouvriers, où ils représentent environ un tiers de la population active de la commune et de l'intercommunalité. Cependant, ils sont davantage minoritaires dans le département, où ils ne représentent qu'un cinquième de la population active.

Les agriculteurs exploitants représentent 5.5% de le population active de la commune, soit le double des agriculteurs du département. Cela peut s'expliquer par la présence de l'agriculture dans le tissu économique de la commune, mais aussi par l'ostréiculture qui est une activité très pratiquée dans les marais sur l'estuaire de la Seudre.

Part des actifs 15-64 ans par catégories socioprofessionnelles en 2020
(**source : *INSEE RP2020***)

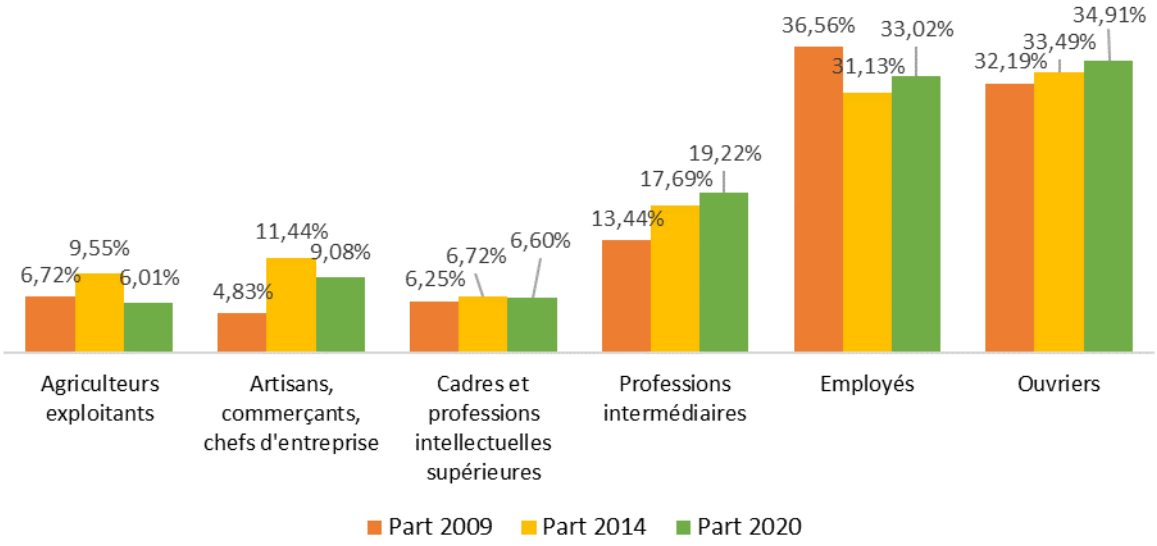


S'agissant des évolutions, Saint-Just-Luzac a connu une évolution positive des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (+4 points entre 2009 et 2020). De même, la commune a connu une évolution positive des professions intermédiaires (+6 points entre 2009 et 2020). Le tissu économique de la commune est davantage tourné vers les commerces, les services et le tourisme. C'est pourquoi, ces catégories ont connu les évolutions les plus importantes.

La catégorie des employés a connu une baisse entre 2009 et 2020 (-3 points) tandis que celle des ouvriers a connu une légère hausse (+2 points). Cependant, elles dominent suffisamment les autres catégories pour que ces évolutions soient significatives.

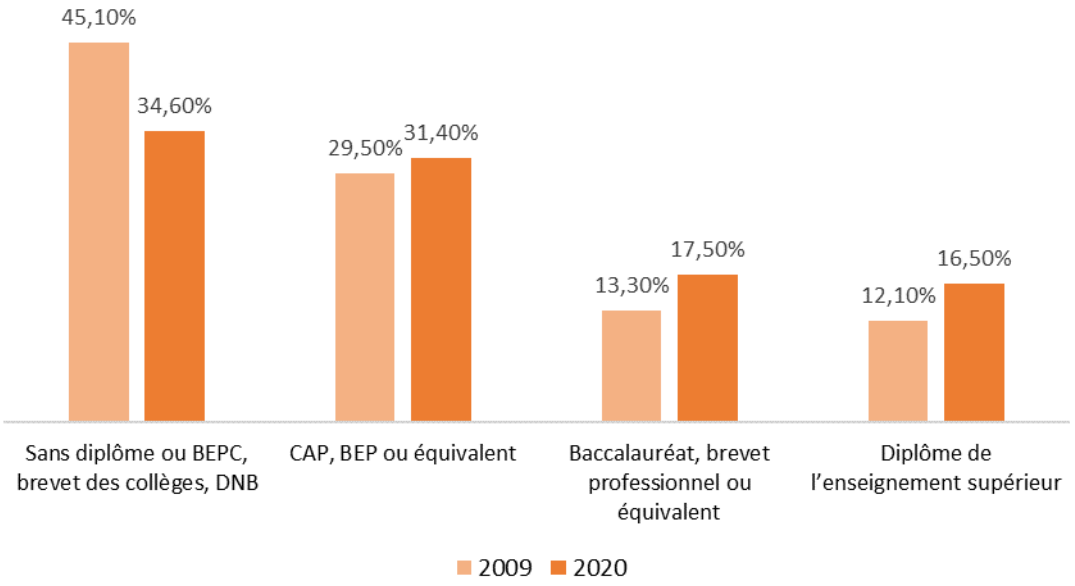
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

Part des actifs 15-64 ans à Saint-Just Luzac par catégories socioprofessionnelles en 2009, 2014 et 2020
(**source : *INSEE RP2020***)



Enfin, à l'échelle des diplômes des habitants de Saint-Just-Luzac en 2020, les personnes sans diplôme ou possédant un BEPS-Brevet des collèges représentent 34.60% des 15 ans ou plus non scolarisés. C'est la catégorie la plus représentée en 2020. Néanmoins elle est en baisse (-11 points par rapport à 2009). S'en suivent ensuite les personnes ayant un CAP-BEP (31,4% de la population), puis les personnes possédant le baccalauréat (17.5%) et enfin les personnes possédant un diplôme issu de l'enseignement supérieur (16,5%). La tenance générale est ainsi une hausse des personnes diplômées au sein de la commune de Saint-Just-Luzac.

Part de la population de 15 ans ou plus à Saint-Just-Luzac par niveau de diplôme
(**source : *INSEE RP2020***)



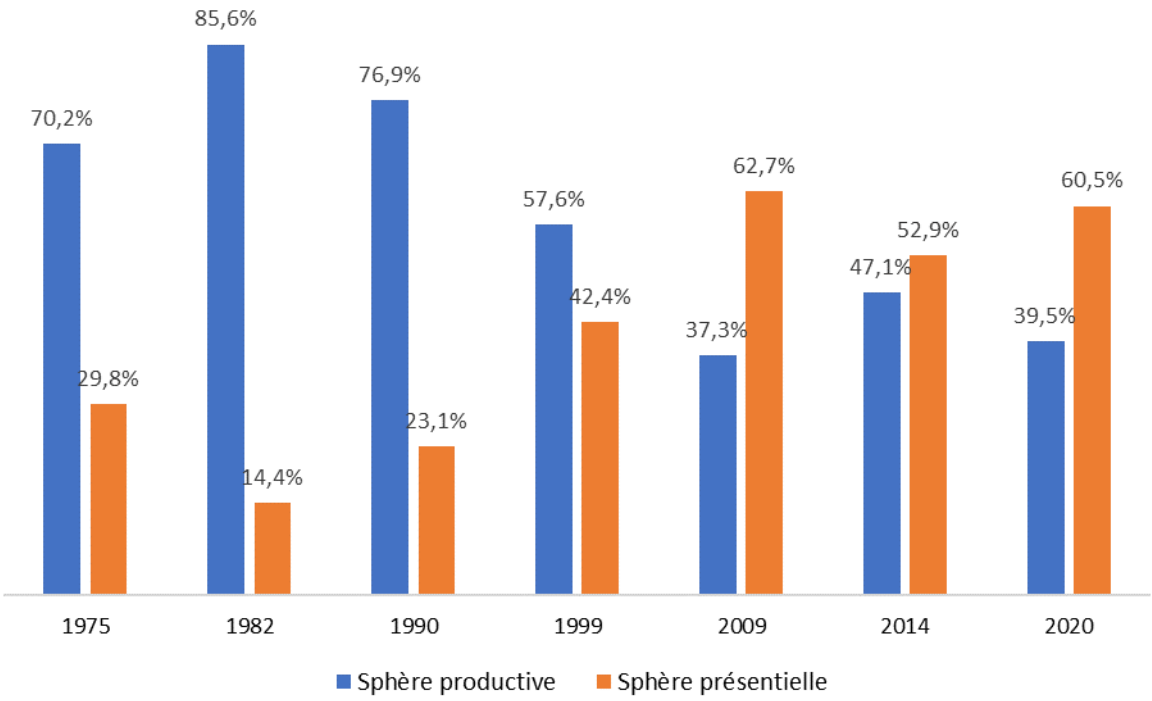
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

2. Structure économique du territoire

Une économie principalement locale

Selon l'INSEE, la sphère économique se divise en deux parties : la sphère présentielle et la sphère productive. Cette division permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. La sphère présentielle regroupe les activités locales, qui ont lieu sur le territoire et qui visent à satisfaire les besoins des habitants de zone de production (résidents ou touristes). La sphère productive, quant à elle, représente les activités produisant des biens qui sont en général consommés en dehors de la zone de production.

Part des sphères économiques à Saint-Just-Luzac
(**source : *INSEE RP2020***)



Jusqu'au début des années 1990, la sphère productive a dominé l'ensemble de l'économie produite à Saint-Just-Luzac. A partir des années 1990, la sphère présentielle a pris une place de puis en plus importante, jusqu'à surpasser la sphère productive dans les années 2000. Cette domination de la sphère présentielle est dû à la tertiarisation de l'économie communale. Pendant les années 2010, les parts des deux sphères semblent globalement stagner.

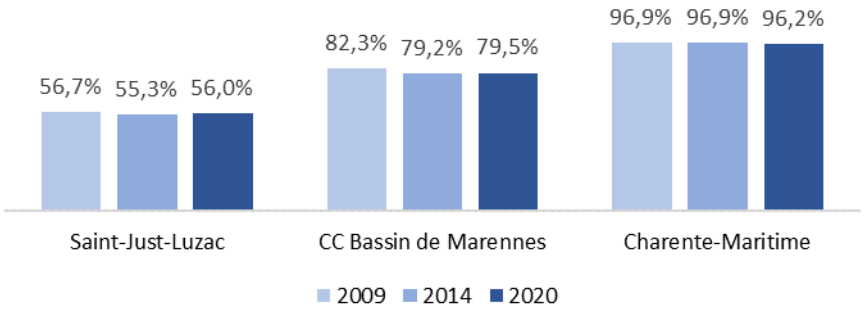
Une commune dépendante des emplois extérieurs

Le taux d'indépendance à l'emploi local permet de connaître les caractéristiques du marché de l'emploi du territoire. Si le taux d'indépendance est inférieur à 1, cela signifie qu'il y a peu d'emploi sur le territoire et que les travailleurs ont donc tendance à migrer vers les territoires voisins pour travailler.

Le taux d'indépendance à l'emploi local est un rapport entre le nombre d'actifs présents sur un territoires et le nombre d'emplois proposés sur ce même territoire. Ainsi, s'il est inférieur à 1, cela signifie que le territoire ne propose pas suffisamment d'emplois pour l'ensemble des actifs qui y vivent. Il y a alors une plus forte dépendance à l'emploi extérieur.

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

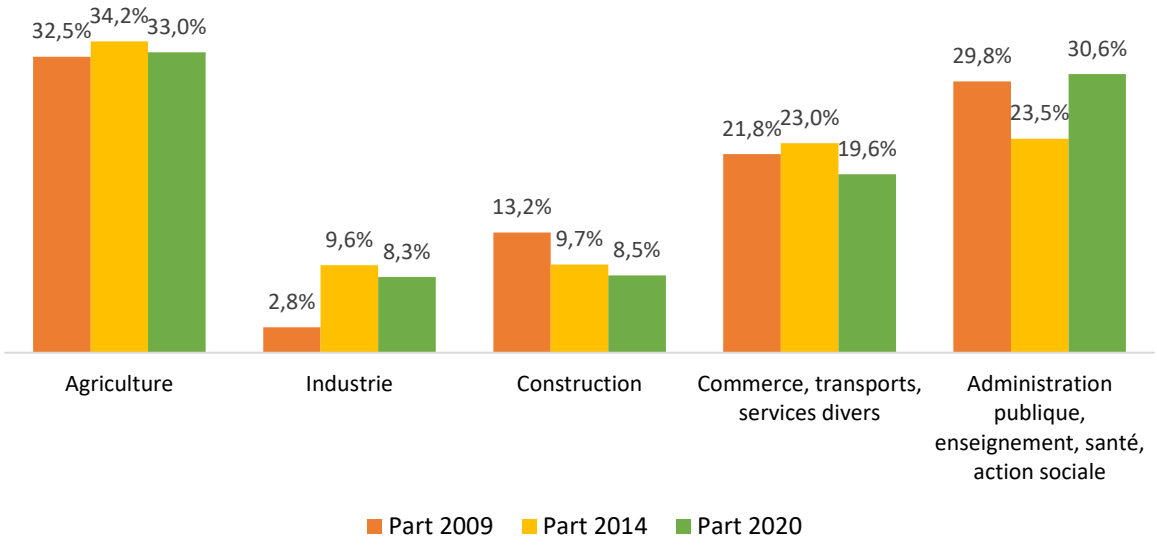
Evolution comparée du traux d'indépendance de l'emploi local
(**source** : ***INSEE RP2020***)



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%. Ainsi, la commune de Saint-Just-Luzac reste dépendante des bassins d'emplois extérieurs, tout comme l'ensemble des communes du Bassin de Marennes. Les habitants de ces communes sont tentés de se rendre dans les pôles du département, où se concentrent les emplois, comme Rochefort, Saintes ou Royan.

Une économie basée sur l'agriculture

Evolution de la part des emplois de Saint-Just-Luzac par grand secteur
(**source** : ***INSEE RP2020***)



En 2020, 33.0% des emplois de Saint-Just-Luzac sont issus de l'agriculture. Cette surreprésentation du secteur d'activité sur le territoire communal s'explique par la forte présence

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

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.

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, avec une part de 30.6% des emplois en 2020.

Si les emplois du secteur industriel restent en 2020 les emplois minoritaires avec une part de 8.3%, ils ont connu la plus forte augmentation entre 2009 et 2020 (+5 points). Cette augmentation s'explique par le développement de deux zones d'activités économiques. Elles ont permis l'implantation de plusieurs entreprises et l'augmentation du nombre d'emplois.

Les secteurs de la construction, et des commerces, des transports et des services divers restent plus marginaux avec respectivement une part d'emploi de 8.5% pour la construction et de 19.6% pour les commerces, les transports et les services divers en 2020. La part d'emploi du secteur de la construction a par ailleurs connu une forte baisse entre 2009 et 2020 (-5 points).

3. Tissu commercial

Le secteur du commerce n'est pas le secteur d'activité majoritaire d'emploi sur le territoire communal de Saint-Just-Luzac.

La Zone d'Activité des Quatre Moulins a permis le développement de 25 entreprises à vocation commerciale, artisanale et tertiaire.

La Zone d'Activités des Quatre Moulins est située le long de la D728, entre les deux entrées de l'agglomération. A l'échelle commerciale, elle contient plusieurs commerces de proximité (boulangerie, traiteur…) et plusieurs magasins de vente (motoculture, matériel électrique…). Elle ne contient pas de grandes et moyennes surfaces.

D'autres commerces de proximité sont répartis sur la commune.

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-. Enfin, certains commerces en lien direct avec le secteur économique primaire (poissonnerie, maraicher, magasin de bois…) peuvent être rencontrés dans les villages (Mauzac, Les Touches).

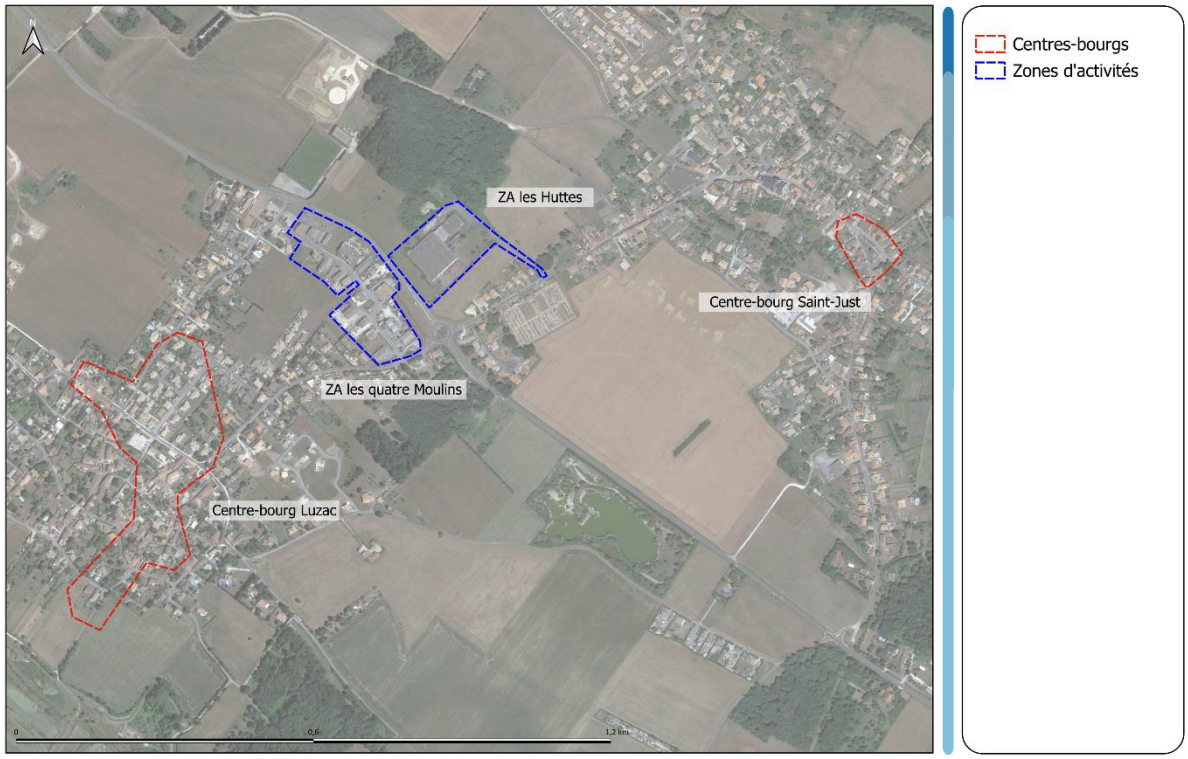
Afin de maintenir la dynamique communale et de soutenir la centralité, un ancien restaurant a été racheté pour être rénové et réouvert. De plus, la commune envisage la création d'un petit marché sur la place de Saint-Just.

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 beautés, et d'autres structures diverses dans les centre-bourgs de Saint-Just et de Luzac. De la même manière, la Zone d'Activités des Quatre Moulins regorge d'enseignes de service en plus des commerces de proximité et des magasins. Certaines enseignes proposent des prestations aux particuliers. Il y a également une concession automobile et plusieurs centres esthétiques.

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

PLU
Saint-Just-Luzac

Localisation des entités commerciales de Saint-Just-Luzac



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

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

PLU
Saint-Just-Luzac

Commerces et services de Saint-Just-Luzac

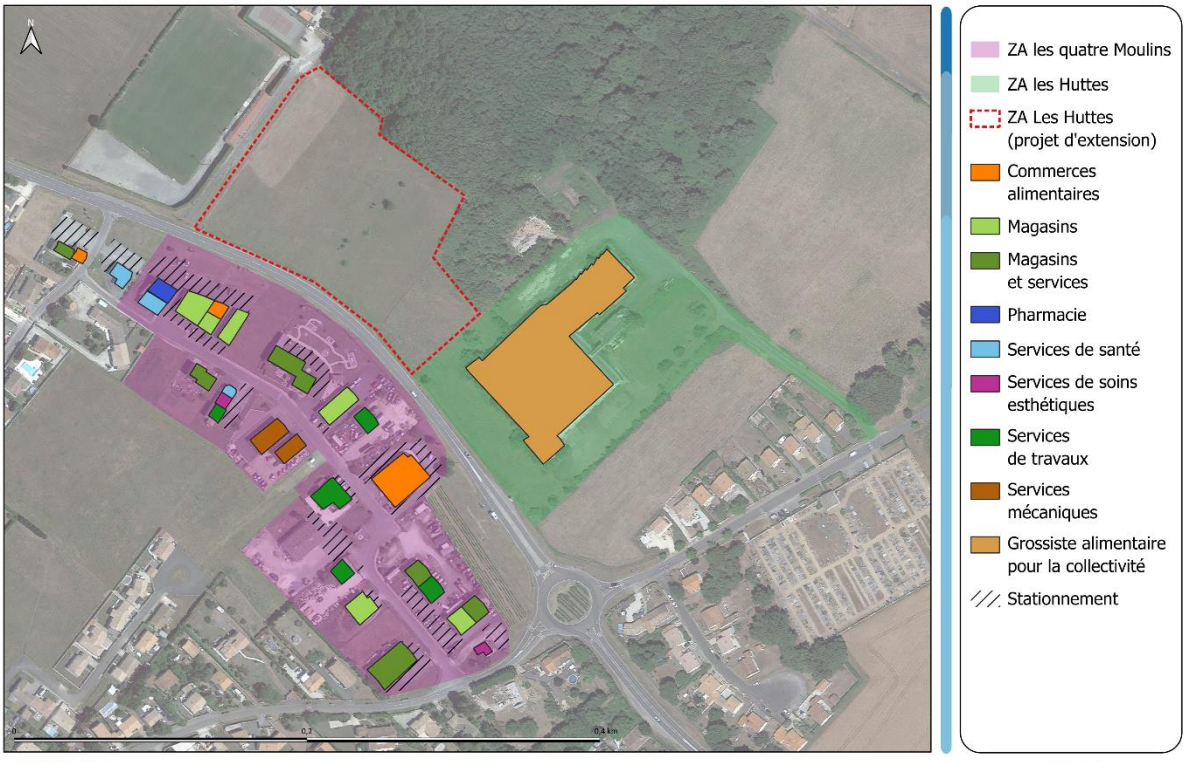


Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU
Saint-Just-Luzac

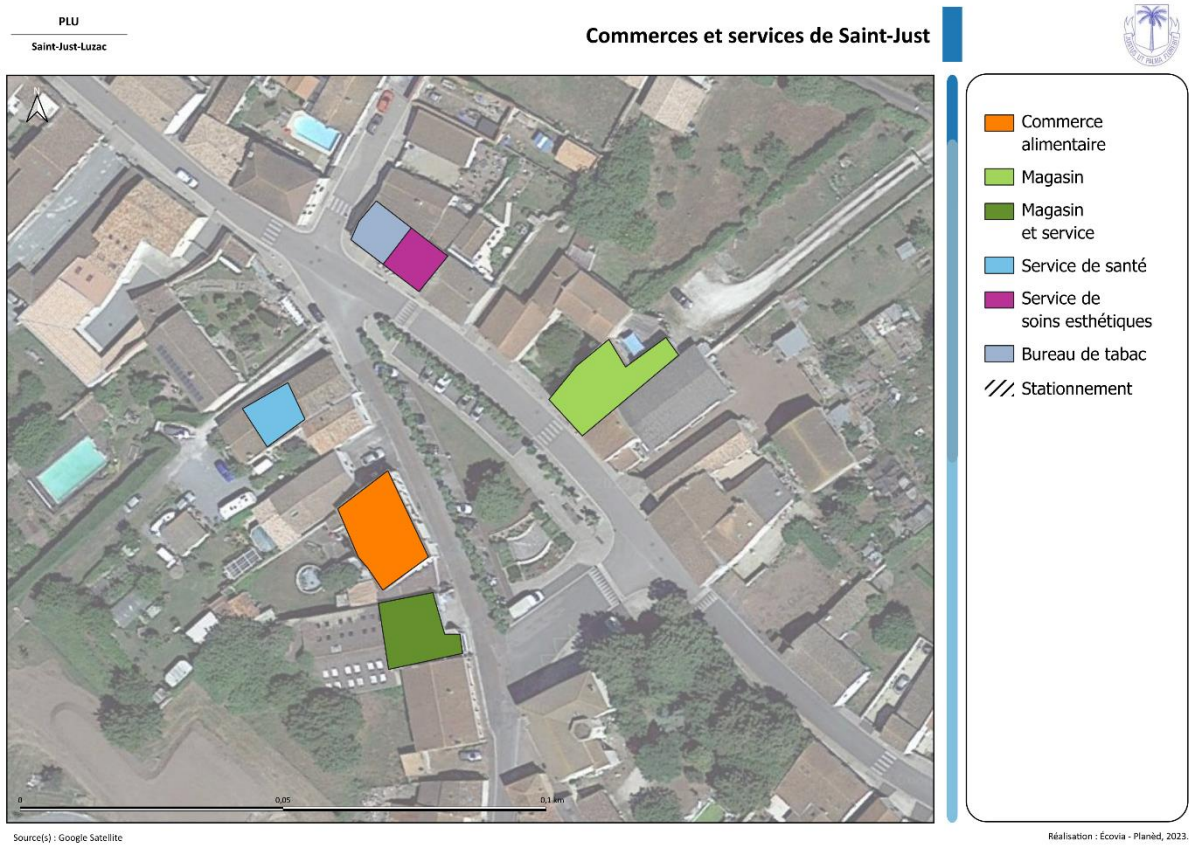
Commerces et services des zones d'activités



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

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



4. Le foncier d'activité

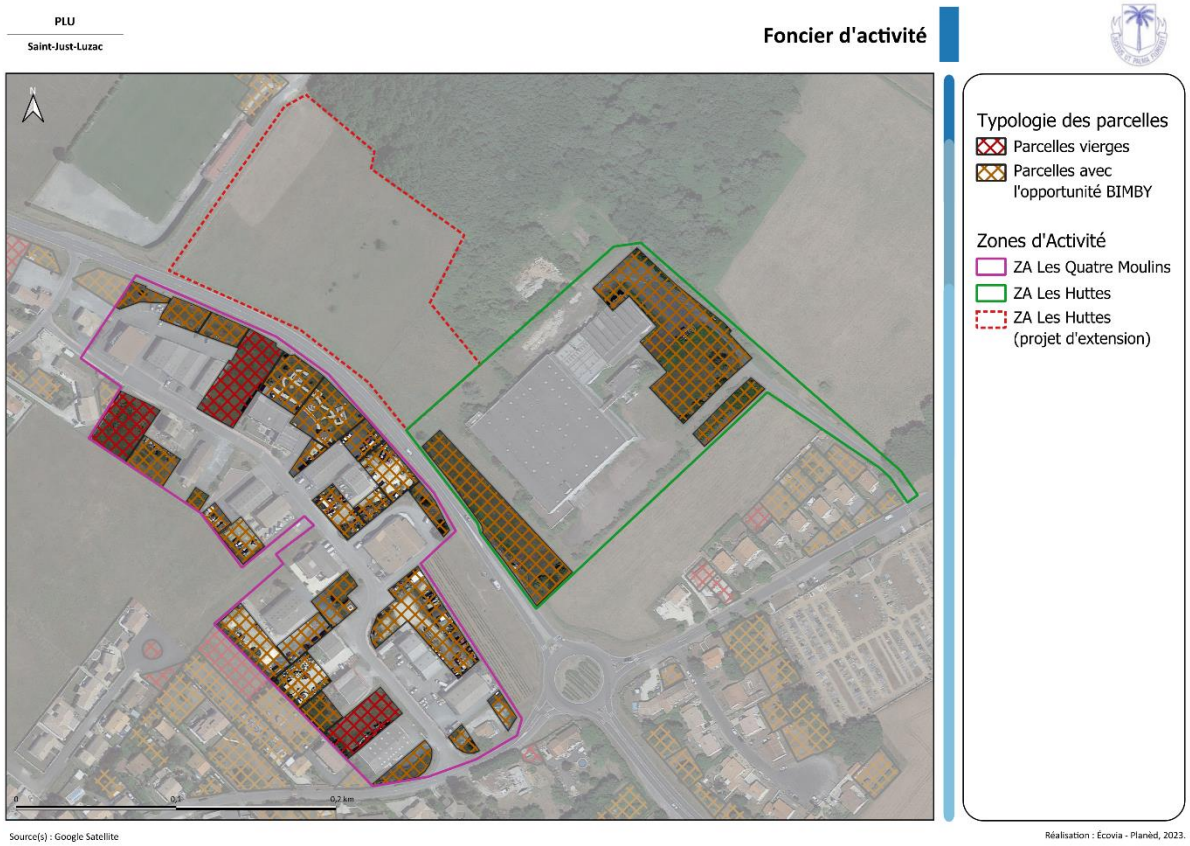
Aujourd'hui, la commune dispose de deux zones d'activité principales : la zone d'activité des Quatre Moulins et la Zone d'Activité Les Huttes.

La zone d'activité des Quatre Moulins est étendue sur 5 hectares et elle est traversée par l'Avenue des Vignes. Malgré la présence de 25 enseignes selon le Bassin de Marennes, elle dispose de plusieurs espaces libres et de terrains non construits. La commune souhaite requalifier ces espaces. De la même manière elle souhaite optimiser le foncier et la voirie. Elle ajoute qu'une parcelle est disponible en rétention foncière depuis plus de vingt ans.

La zone d'activité les Huttes s'étend sur 2 hectares dans l'agglomération de Saint-Just. Un projet d'extension de cette zone d'activité de 4 hectares vers l'ouest est inscrit au SCoT pour la période 2031-2043. Cependant, la commune souhaite urbaniser cet espace prévu à l'extension avant 2030.

Sur chacune des deux zones d'activités, plusieurs parcelles sont potentiellement concernées par le concept BIMBY. En effet, si elles disposent d'au moins un équipement bâti, elles disposent également d'au moins un espace vierge et de taille suffisante pouvant être rentabilisé pour la construction.

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



5. Activité agricole et ostréicole

Les activités agricoles et ostréicoles sont les secteurs économiques majoritaires sur le territoire de Saint-Just.

La commune recense 6 entreprises d'agriculteurs exploitant et au moins 25 ostréiculteurs. Les sociétés agricoles sont principalement implantées dans les villages ruraux et les hameaux sud du territoire. Les ostréiculteurs ont réparti leurs activités sur l'ensemble de l'espace des marais de la Seudre. La commune compte également trois sociétés de maraichage situées dans les villages sud ruraux du territoire.

Dans le cadre du développement des activités agricole, plusieurs exploitants ont manifesté leur volonté d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles. De plus des projets de méthanisation collectifs sont en ours de réflexion entre plusieurs exploitant.

Cependant, malgré la diversité des structures agricoles, certaines font de la vente directe. De ce fait, 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. Par ailleurs, l'Agreste a recensé l'activité bovine comme activité agricole principale sur le territoire de Saint-Just-Luzac.

La commune de Saint-Just est également une commune comprise dans le périmètre de l'association foncière pastorale. Cette dernière souhaite préserver la protection du marais de Brouage, au nord de la commune, par le maintien de l'activité de l'élevage, la lutte contre le développement des friches, et la lutte contre la désertification progressive du marais.

Les marais de la Seudre possèdent plusieurs tonnes de chasse. Leur présence impose la bonne gestion des mares, la préservation des ressources en eau et l'autorisation de construction sur ces espaces.

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

Il existe sur le territoire une « charte agriculture, urbanisme et territoires ». Elle a pour objet de fournir aux territoires des outils leur permettant d'intégrer les enjeux agricoles dans la planification ou l'urbanisme opérationnel, pour un partage raisonné du territoire entre l'agriculture et l'urbanisme.

Focus sur l'activité ostréicole

Le nombre élevé d'ostréiculteurs permet au marché de l'ostréiculture de faire partie des économies les plus importantes dans le territoire communal.

De manière général les communes traversées par la Seudre disposent d'un marché important de l'ostréiculture, au point qu'un syndicat mixte a été créé pour accompagner le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. D'après le rapport d'analyse socio-économique du territoire, la production totale d'huîtres marchandes entre 2010 et 2012 est de l'ordre de 24 000 à 27 000 tonnes pour un chiffre d'affaires de 90 à 130 millions d'euros. En 2011, 486 entreprises ostréicoles étaient implantées dans le bassin de la Seudre. 76% d'entre elles avaient une activité d'expédition et réalisaient leur chiffre d'affaires avec d'autres filières tout en produisant au moins 30% de ce qu'ils commercialisent.

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 évolution semble pouvoir offrir aux exploitants la possibilité de meilleur stabilité économique, elle pose certaines problématiques. La localisation des sièges d'exploitation étant sur l'espace des marais salants, une augmentation de la fréquentation peut induire des pollutions et des dégradations non souhaitées et souhaitables.

Rappelons que ce type d'élevage est soumis à une certain e 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.

6. Le tourisme

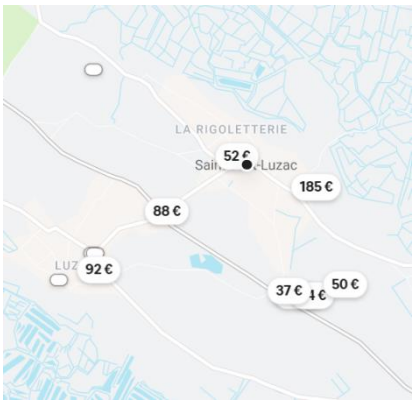
Le tourisme est également un pilier de l'économie locale. Sa proximité immédiate avec l'île d'Oléron fait de Saint-Just-Luzac un point de passage.

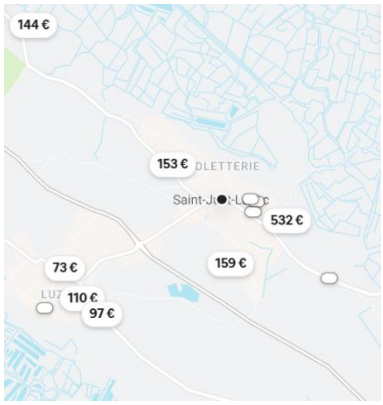
Les hébergements touristiques

La commune dispose d'un camping classé cinq étoiles, composé de 660 places. Les clients choisissent un bungalow ou un emplacement. Ils disposent d'un ensemble d'équipement de baignade et de bien-être et peuvent effectuer des activités sportives et ludiques. Le camping est complet tous les étés. Les gérants souhaitent l'agrandir et continuer de le faire monter en gamme. Ce projet sera présenté à la sous-préfecture.

Selon les plateformes *chambres-hotes.fr* et *gites.fr*, la commune dispose de quatre chambres d'hôtes et de quatre gîtes. La commune dispose également plusieurs logements de vacances haut de gamme, comme le château de Feusse, le château de Rochebonne et le gîte Laguna.
A ces installations s'ajoutent un ensemble d'airbnb, dont les prix double à la saison estivale par rapport au reste de l'année. Ils varient entre 35 et 200 euros la nuit pendant une semaine un mois de novembre, et entre 75 et 500 euros la nuit pendant une semaine un mois de juillet.

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





EXTRAIT DES LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LA PLATEFORME AIRBNB SUR UNE SEMAINE DE NOVEMBRE (A GAUCHE) ET SUR UNE SEMAINE DE JUILLET (A DROITE)
SOURCE : AIRBNB

Les sites et les activités touristiques

La commune de Saint-Just-Luzac dispose de plusieurs sites qui permettent le développement des dynamiques touristiques. Le site internet de la commune les recense.

L'attraction touristique principale de la commune est le Moulin des Loges. Il est situé dans les marais de la Seudre, à l'ouest du territoire communal. Sa particularité est d'être l'unique moulin à marée de la région et l'un des derniers d'Europe. Il produit de la farine au rythme des marées. Il appartient aujourd'hui au Conservatoire du Littoral.

Le château de Feusse fait également partie des principales attractions touristiques de la commune. Si les dépendances ont été aménagées pour l'hébergement touristique, il est possible de visiter le château de juillet à septembre. Ce monument qui date du XVII siècle a été classé monument historique.

L'église de Saint-Just est prisée des visiteurs. Elle a été classée monument de France. Elle est l'une des rares églises au style gothique dans le département. Sa particularité est de ne pas avoir de clocher.

Les artisans et les commerçants de Saint-Just-Luzac attirent également les touristes à travers leurs savoirs-faires.

Les touristes ont la possibilité de faire de l'ULM à l'aérodrome.

Certains touristes effectuent leurs déplacements à bicyclette. Ils peuvent découvrir le territoire de manière ludique tout en adoptant des comportements écologiques. L'office de tourisme suggère l'application *Loopi Vélo* qui propose des idées de balades. Sur le territoire de Saint-Just-Luzac, le bassin de Marennes a créé le Chemin de la Seudre. Il s'agit d'un itinéraire qui permet aux touristes de découvrir les marais de la Seudre à pied ou à bicyclette. Un projet de développement des pistes cyclables en partenariat avec la CARO est en cours.

La commune de Saint-Just-Luzac a ainsi constaté de véritables dynamiques touristiques sur son territoire. Elle souhaite les maintenir et les développer. La commune souhaite faire de la maison éclusière de la chasse et de la pêche un futur site touristique pour renforcer ces dynamiques.

7. Le numérique

Le réseau FTTH est un type de réseau de télécommunications physique qui permet notamment l'accès à internet à très haut débit et dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné. La fibre optique est une technologie pérenne, capable de supporter des débits de plus

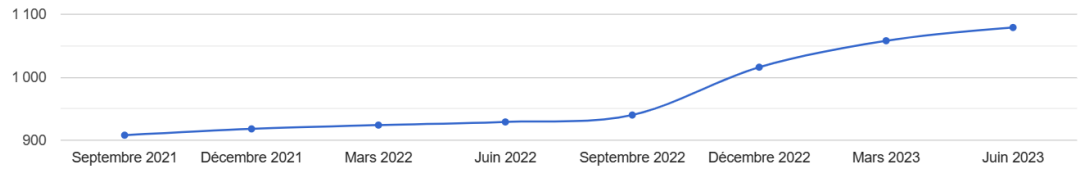
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

en plus élevés (bande passante quasi illimitée) et donc de s'adapter aux évolutions très rapides du marché des télécommunications et de l'informatique. Les offres actuelles des opérateurs sur ce support peuvent aller jusqu'à des débits de 10 Gbits/s. Les offres les plus courantes sont des offres de débit de 100 Mbits/s. *Données au 1er décembre 2022.*

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.
D'après les données de l'ARCEP visible sur le site ARIASE, en matière de déploiement de ce type de réseau, la majorité des foyers de Saint-Just-Luzac possèdent un accès au réseau FTTH. Le réseau est en cours de déploiement pour la majorité des foyers restants.

En matière de débit, Saint-Just-Luzac possède une couverture au très haut débit puisqu'une grande partie (83% soit 1 018 locaux) de la commune possède un débit minimum de 1 Gbit/s. La plupart des foyers qui ne sont pour l'heure non raccordés au réseau fibre optique, notamment dans les parties agricoles de la commune, possèdent des débits maximums en réception d'environ 8mb/s (92 locaux).

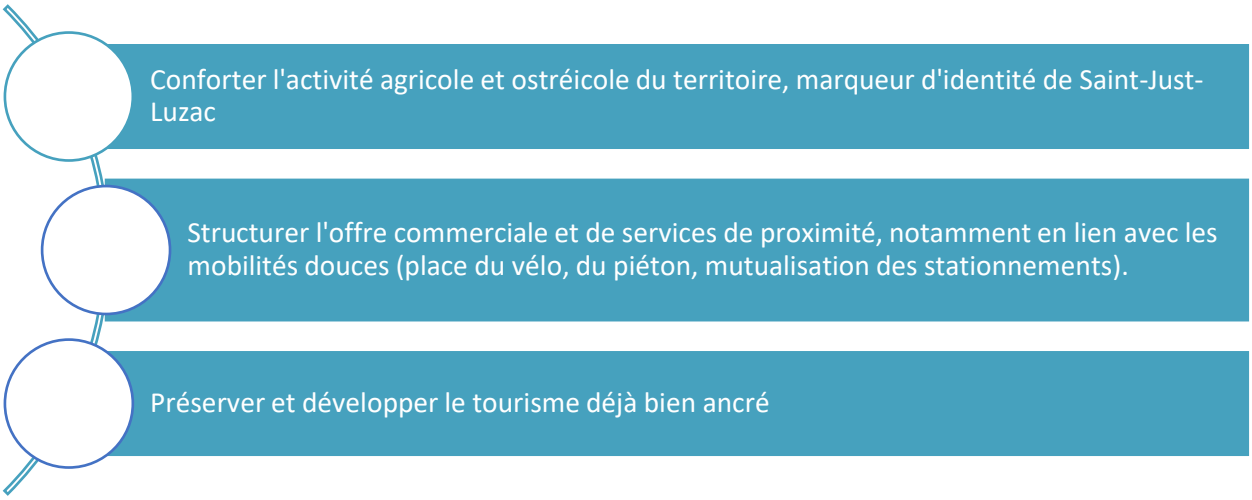
Evolution des locaux fibrés à Saint-Just-Luzac



SOURCE : ARIASE.COM

8. Synthèse et enjeux

- Une augmentation constante des actifs et des emplois sur le territoire mais une dépendance certaines aux polarités voisines
- Une part très importante d'employés (33%) et d'ouvriers (34%)
- Une économie principalement locale basée sur l'activité agricole et ostréicole mais développant l'activité industrielle
- Un tissu commercial satisfaisant mais manquant de lisibilité et de structuration, en particulier dans les centres-bourgs.
- Une commune impactée par le tourisme estival : plusieurs offres d'hébergement disponibles et plusieurs sites touristiques présents
- Un réseau numérique très haut débit performant.



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

D. Fonctionnement urbain

1. Le niveau d'équipement

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune de Saint-Just-Luzac dispose de plusieurs infrastructures dédiées à la pratique du sport, à la culture et aux loisirs.

Ainsi, à l'échelle sportive, la commune dispose d'un stade municipal de football, d'un terrain de basketball d'un terrain de tennis, d'un terrain de pétanque, d'une salle omnisport et d'un stand de tir.

Ces équipements sont répartis dans différents secteurs du territoire communal. Ainsi, le stade municipal de football, le terrain de tennis et le terrain de pétanque bordent la D728, en face de la Zone d'Activité des 4 Moulins. Leurs emplacements à l'écart des centre-bourgs permettent aux visiteurs d'accéder directement aux lieus sans entrer dans les agglomérations. Le terrain de basketball est localisé dans le centre-bourg de Saint-Just, à proximité directe de l'école. La salle omnisport est située dans l'agglomération de Luzac. Enfin, le stand de tir a été aménagé près de la limite communale de Marennes, à proximité de l'aérodrome.

La mairie souhaite développer un projet de city-park dans le centre-bourg de Saint-Just.

La commune dispose également d'une bibliothèque située à Saint-Just, à proximité directe de l'école, ainsi que d'une salle des fêtes située au cœur du centre-bourg de Saint-Just, en face de la place Champ de Foire. Selon la commune, cette dernière fonctionne bien.

Enfin, la commune possède sur son sol un aérodrome situé sur la D123 à proximité de Marennes. Il a été aménagé sur initiative de la commune de Marennes. Il est destiné à des activités de loisirs et de tourisme.

Les équipements scolaires et de jeunesse

La commune dispose d'une école publique primaire et élémentaire. Elle dispose également d'une cantine et d'une halte-garderie. Un projet de rénovation et d'extension est prévu pour accueillir une ouverture de classe et pour agrandir le restaurant scolaire.

Les équipements de santé

La commune dispose de plusieurs équipements de santé. Elle a répertorié plusieurs médecins, plusieurs infirmiers, 1 masseur kinésithérapeute et 1 pharmacie répartis entre le centre-bourg de Saint-Just (principalement la place Papin) et la ZA des quatre Moulins.

Par sa caractéristique rural, le milieu de la santé est un secteur en tension sur le territoire communal. Les médecins du territoire ne sont pas remplacés. De ce fait, la commune est en cours de réflexion concernant la mise en place d'un équipement lié à la santé pour répondre à un réel besoin.

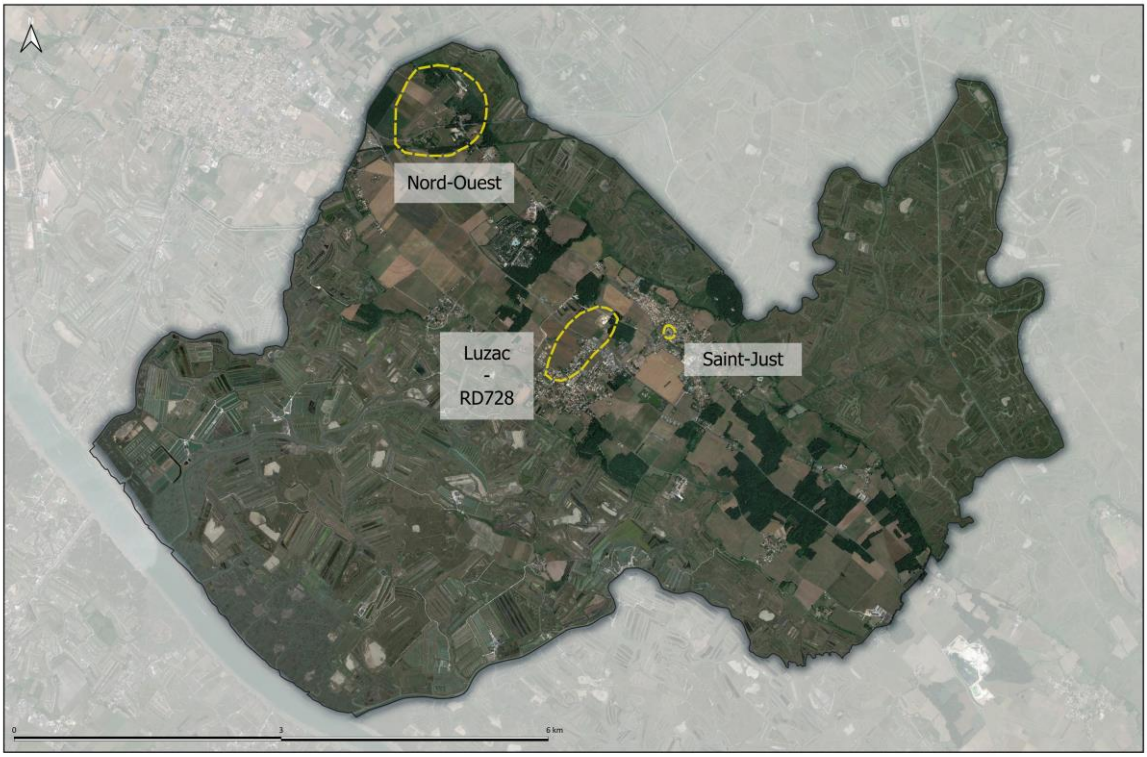
Autres équipements

La commune de Saint-Just-Luzac a construit une STEP dont l'accès s'effectue Rue du Bois des Pairs. Elle va entrer en fonction prochainement. Elle desservira les zones comprenant les villages de Saint-Just, de Luzac, de Mauzac, de Artouan, de Les Touches, et le camping Séquoïa.

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

PLU
Saint-Just-Luzac

Répartition des grands équipements sur le territoire communal



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU
Saint-Just-Luzac

Niveau d'équipements dans le centre de Saint-Just



Équipements
- Administratif
- Culturel
- Ecole
- Sport

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

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

PLU
Saint-Just-Luzac

Niveau d'équipements à Luzac et le long de la RD728



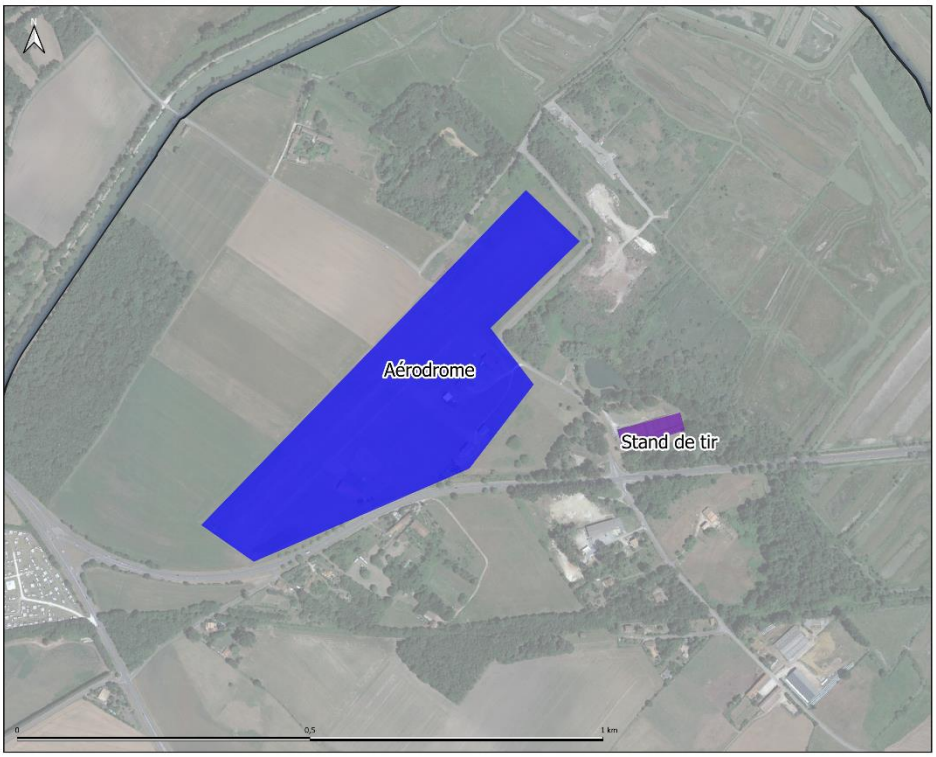
Équipements
- Assainissement
- Sport

Source(s) : Google Satelite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU
Saint-Just-Luzac

Niveau d'équipements dans le nord-ouest de Saint-Just-Luzac



Équipements
- Loisirs
- Sport

Source(s) : Google Satelite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

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

2. L'accessibilité et les déplacements

Réseau viaire

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 jusqu'à l'île d'Oléron. Elle ne traverse pas d'agglomération mais se compose d'un carrefour à sens giratoire au centre du territoire communal qui permet d'accéder à l'agglomération de Saint-Just-Luzac et à l'agglomération de Luzac.

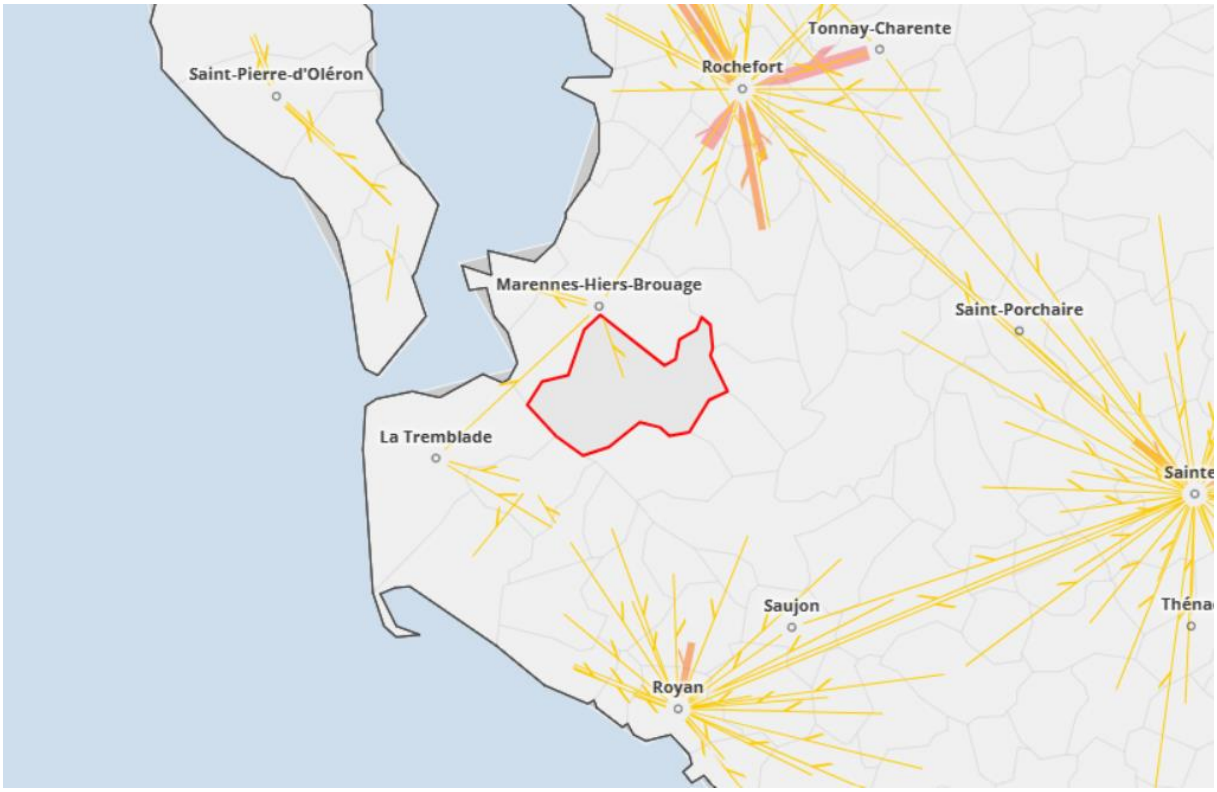
La RD241 traverse également la commune d'est en ouest. Elle est située au sud de la RD728 et elle est parallèle à cette même voie. Elle traverse d'est en ouest le hameau de la Puisade et les agglomération Les Touches, Luzac et Mauzac.

D'autres routes départementales relient Saint-Just-Luzac aux communes voisines : la RD123 qui relie la Route de l'Océan à Saint-Agnant, la RD18 qui relie la route de l'Océan à Saint-Jean-d'Angle en traversant l'agglomération principale de Saint-Just-Luzac, et la RD241E1 qui relie l'agglomération de Saint-Just-Luzac en son centre à la RD123.

Déplacements domicile-travail

En 2020, l'INSEE observe que près de 90% des habitants de la commune utilisent la voiture pour se rendre au travail.

A l'échelle du travail, Saint-Just-Luzac reste une commune relativement isolée des communes périphériques ou des plus grandes agglomérations. En effet, en 2020, la grande majorité des mobilités pendulaires se font en interne de la commune (204). Parmi les habitants de Saint-Just-Luzac qui quittent la commune pour se rendre au travail, la majorité d'entre eux se rendent à Marennes-Hiers-Brouage (143). Les flux vers les autres communes sont plus limités, que ce soit les communes situées à proximité ou les grandes villes comme Saintes, Royan ou Rochefort. De plus, très peu d'actifs extérieurs à la commune se rendent à Saint-Just-Luzac pour le travail.



Sources : INSEE, 2020

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

Les transports en commun

La commune de 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. La commune se compose de deux arrêts de bus : la place Eugène Papin située dans l'agglomération de Saint-Just-Luzac, et la Zone d'Activités des Quatre Moulins situé sur la RD728, à proximité du carrefour à sens giratoire central.

Pour la période année scolaire, la ligne 8 relie les communes de Sainte 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 Surgère. La ligne 7 relie La Rochelle à Saint-Pierre-d'Oléron en passant par Rochefort. Elle connait une extension à 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. La population n'adhère pas au réseau de transports à la demande.

Concernant les transports scolaires, les collégiens peuvent prendre le bus 8 pour se rendre à Marennes. Deux autres lignes ont été prévues par la région Nouvelle-Aquitaine : la ligne 1419 dans le sens aller et 1426 dans le sens retour, et la ligne 1422 dans le sens allé et 1428 dans le sens retour.

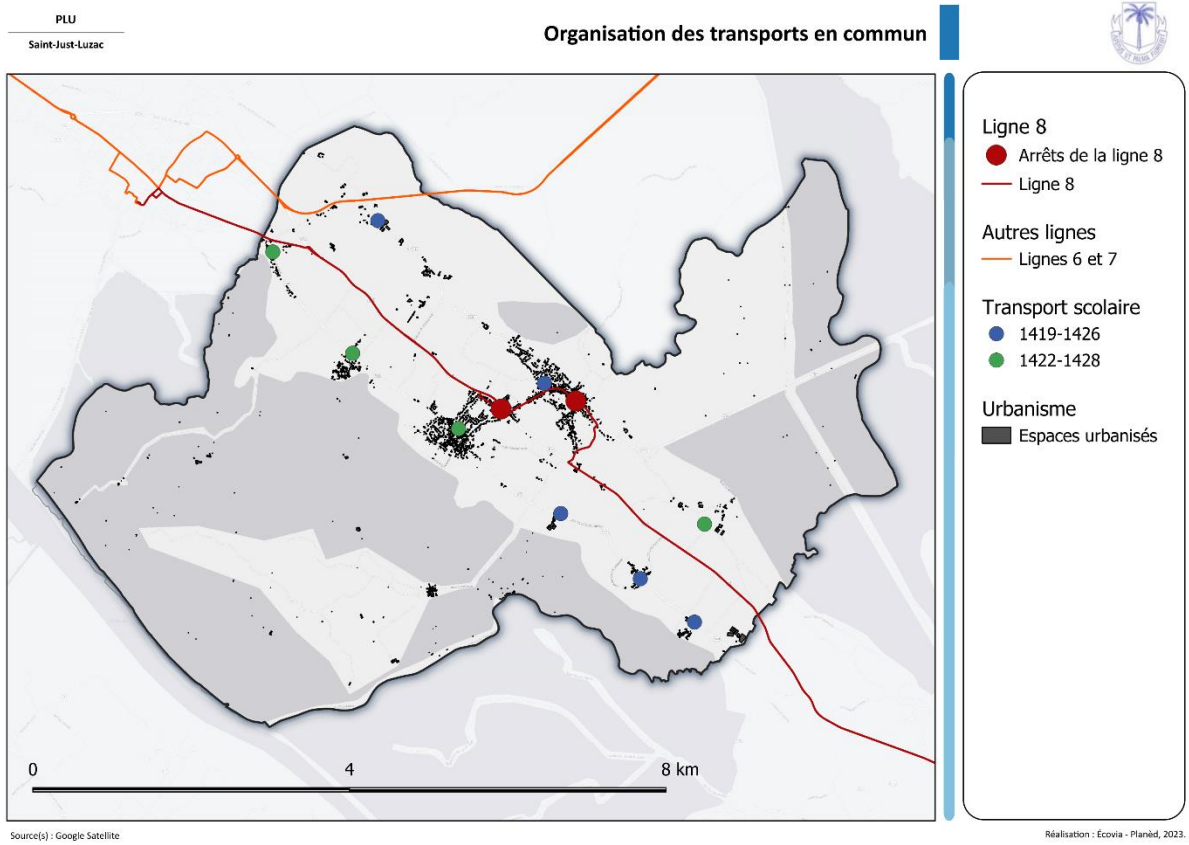
La ligne 1419/1426 dessert les arrêts La Puisande, les Touches, Boisrond, Ecole, Ancienne Gare. La ligne 1422/1428 dessert les arrêts Les Pibles, Luzac Place Jean Hay, Mauzac, Les Fontenelles – D241. Ainsi, les bus scolaires parviennent à desservir tous les villages et les hameaux de la commune. Elles effectuent un passage dans le sens aller le matin à partir de 7h40 tous les jours de la semaine, un passage dans le sens retour le mercredi à partir de 12h30 et un passage dans le sens retour les autres jours de la semaine à partir de 17h.

La commune de Saint-Just-Luzac est située à proximité de deux gares qui donnent accès à trois lignes de TER :

- Ligne 15 qui passer par la gare de Rochefort et qui permet de se rendre à La Rochelle ou à Bordeaux
- Ligne 16 qui passe par la gare de Royan et qui permet de se rendre à Angoulême
- Ligne 17 qui passe par la gare de Royan qui permet de se rendre à Niort.

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

Il est impossible de prendre les transports en commun depuis Saint-Just-Luzac pour se rendre à Rochefort ou à Royan pour prendre un TER. Toutefois, il est possible de prendre le bus jusqu'à Saintes et prendre emprunter les lignes 15, 16 et 17 de TER dans la gare de cette ville.



Des modes doux trop peu présents

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. Il est prévu que le chemin de La Seudre soit composé par intermittence de portions de sentiers cyclables et de portions de route qui ne sont ni des pistes ni des sentiers cyclables mais qui sont des itinéraires conseillés et qui relient les sentiers cyclables. Cependant, en pratique si l'itinéraire touristique est bien identifié, la commune relève l'absence des pistes cyclables dédiés.

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



SOURCE : SITE OFFICIEL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES

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. Il serait intéressant pour la commune de Saint-Just-Luzac de développer ces équipements puisque la majorité des flux domicile-travail s'effectuent au sein même du territoire ou vers la commune limitrophe de Marennes. La mise en place des aménagements propices aux mobilités douces pourrait encourager les habitants à ne plus privilégier la voiture pour les déplacements dans la commune. De même, il a été remarqué que plusieurs collégiens empruntaient les routes entre Luzac et Mauzac à vélo ou en trottinette pour se rendre au collège de Marennes. C'est pourquoi, il est important de mettre en place des aménagements pour assurer leur sécurité. Enfin, le Camping Sequoia reste une opportunité et une raison nécessaire pour le développement des mobilités douces du fait de l'augmentation du nombre de touristes.

La commune a un projet de développement des itinéraires cyclables à destination touristique en lien avec la Communauté d'Agglomération de Rochefort.

Absence de système de covoiturage

Il n'y a pour le moment pas de système de covoiturage prévue par la commune ou l'intercommunalité sur le territoire de Saint-Just-Luzac. Les aires de covoiturage les plus proches de Saint-Just-Luzac sont située à Marennes, Saint-Agnant, à Saint-Sulpice-de-Royan et à Saujon. Toutefois, la commune a lancé un projet avec le département de construction d'une aire de covoiturage sur la RD728. Elle doit cependant définir les besoins.

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

3. Les capacités de stationnement

A Saint-Just-Luzac, on note la présence de quatre aires de stationnement à accès public, pour un total d'environ 90 places.

Les parking Champ de foire et Saint-Just-Luzac sont répertoriés comme tel par le guide Michelin

Le parking Champ de foire est situé au cœur de l'agglomération de Saint-Just-Luzac. L'accès au parking se fait depuis la Rue Gareshe situé sur la gauche lorsque l'on arrive dans la vieille ville historique depuis la D728. C'est un parking de 61 places. Il est de forme trapézoïdale. Les places de stationnement sont situées sur les bordures du parking et en îlot au centre. Les véhicules stationnent en bataille. Le parking est entouré de pelouse, de platanes et de bancs. Au niveau de l'entrée des véhicules, des poubelles de tri ont été installées. Dans le coin le plus à l'est est aménagée une statue. Dans le coin le plus à l'est et le plus au nord du parking ont été aménagées des sorties piétons sous forme de petit chemin.

Le parking Saint-Just-Luzac est situé juste derrière l'église du village. Les véhicules accèdent à ce parking par le passage en sens unique situé juste au sud de l'Eglise. Ils stationnent le long de la façade de l'église en épi avant. L'autre côté du passage est composé de bâti.

Le parking Jaques Jamain est situé devant l'école. Les places de parking sont situées sur l'ilôt que composent la place Jacques Jamain. 6 places de stationnement sont aménagées dans le sens aller (dont une réservée aux personnes handicapées) et 10 dans le sens retour. Les véhicules stationnent en épi avant. L'îlot central de la place se compose également de petits platanes, de pelouse et de buis.

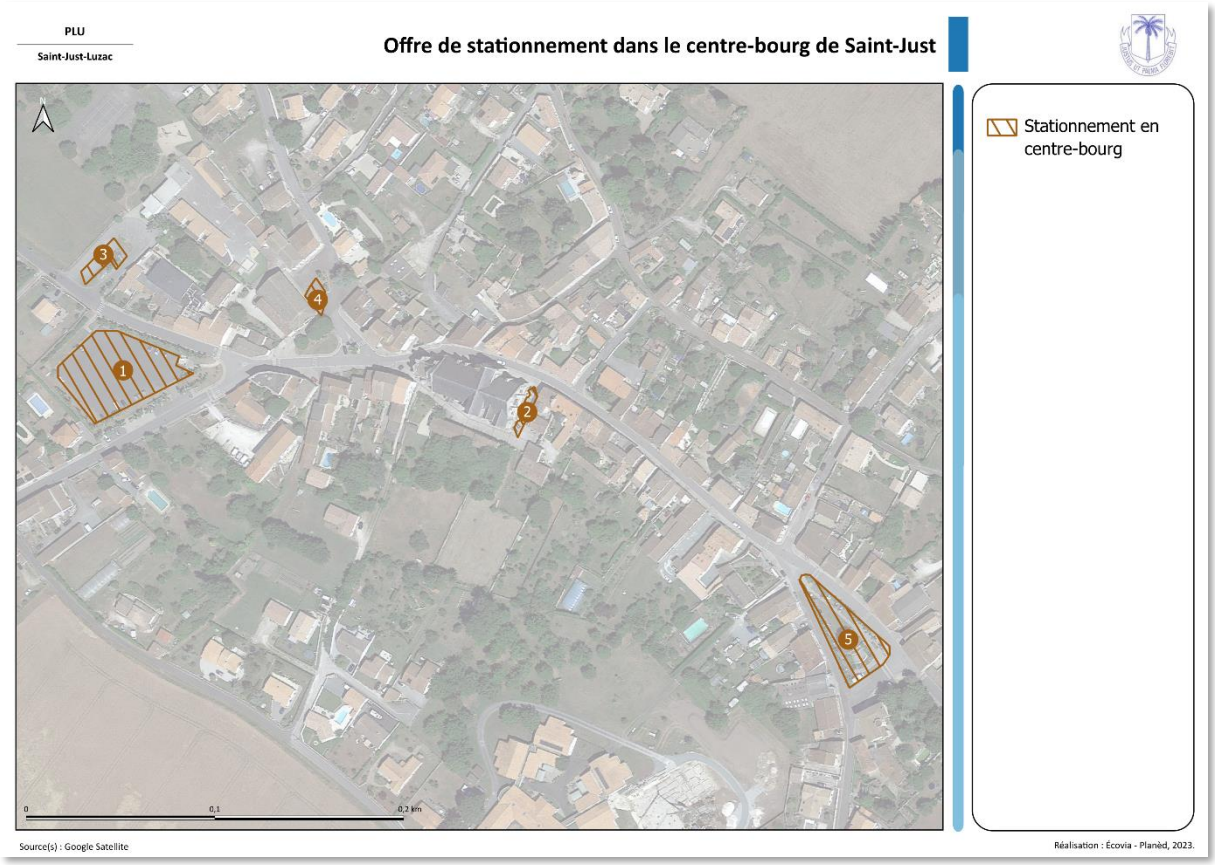
Le parking sur la Place André Dublin est composé de 6 places de parking de stationnement. Deux d'entre elles sont aménagées le long de l'îlot central de la place et auxquelles les véhicules stationnent en créneaux. Les quatre autres places sont aménagées en face des deux places et les véhicules se garent en épi avant. Les axes de circulations forment un triangle et l'ilot central est fleuri.

La place Jean Hay, située au cœur de l'agglomération de Luzac, prend parfois l'usage d'aire d stationnement malgré la présence de la citerne en son centre. Il n'y a pas de tracé de place indiqué.

NB : note à la commune, merci de compléter/vérifier le nombre de places de stationnement, notamment électrique et PMR.

N°	Nom parking	Nombre de places	dont PMR	dont électrique
1	Champ de foire (place Verdun)	61	0	0
2	Saint-Just-Luzac (derrière l'église de Saint-Just)	8	0	0
3	Jaques Jamain (devant l'école)	16	1	0
4	André Dublin (devant la mairie)	6	0	0
5	Place Eugène Papin	2	1	0
6	Place Jean Hay	40	0	0
	TOTAL	**133**	**1**	

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

4. La morphologie urbaine

Les premiers âges de l'urbanisation

Des vestiges de « villae » retrouvés dans les villages de Luzac, Mauzac ou La Puisade témoignent d'une existence d'une civilisation datant de l'époque gallo-romaine sur le territoire de Saint-Just-Luzac. Leur proximité avec les marais et l'Océan permettait aux différents villages de pratiquer le commerce maritime et fluvial. Aujourd'hui, il est possible de retrouver les restes de la villa gallo-romaine de Pépiron.

Ces villages pratiquaient dès cette époque le commerce du sel, « l'or blanc », qui était une ressource importante du territoire. Au Moyen-Âge, ils commencent la pratique de l'agriculture, principalement la production de céréales et l'activité viticole. L'élevage devient une activité économique du territoire à partir des années 1820, suite à l'assainissement des marais, issue de leur insalubrité depuis le XVII siècle à cause de la vase. A la fin du XIX siècle, le commerce du sel a été définitivement remplacé par l'ostréiculture.

De la fin de l'Antiquité jusqu'au XI siècle, les différents territoires étaient des villages. Puis, à partir du XI siècle, ces villages vont changer de manière morphologique. Les habitants de ces villages et les moines vont coloniser l'ancien golfe de Marennes et développer les salines. Les villages deviennent des communautés indépendantes et chacune d'entre elles possède son propre port, ses propres champs de céréales et ses propres vignes. Plusieurs moulins ont été bâti à la fin du moyen Âge. L'un d'entre eux existe encore aujourd'hui : le moulin des Loges, construit au XII siècle.

Le bourg de Saint-Just va également se construire et se développer à la même période. A l'époque de la Renaissance, Saint-Just et Luzac seront confrontées aux guerres de religion. Une Eglise est construite au cœur du bourg de Saint-Just entre le XV et le XVI siècle et le conflit entre les catholiques et les protestants a interrompu la fin des travaux. De ce fait, elle ne possède pas de clocher. Parallèlement, un temple protestant a été construit en 1600. Il sera détruit à la fin du siècle après la révocation de l'édit de Nantes. A la fin des guerres, les catholiques préfèreront s'installer à Saint-Just, tandis que les protestants feront le choix de Luzac. Cependant, les bourgs de Saint-Just et de Luzac forment une même unité qui est la paroisse catholique de Saint-Just. Elle deviendra une commune après la Révolution française.



CARTE DE CASSINI, 1740, SOURCE : GÉOPORTAIL

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

Au début du XIX siècle, les salins commencent à être négligés. Cet abandon sera progressif tout au long du siècle, jusqu'à leur disparition totale et leur remplacement par des parcs ostréicoles à la fin du siècle. Un temple et une école protestante privée ont été construit dans le centre de Luzac en 1830. L'école deviendra par la suite communale. Durant ce siècle, les centres-bourgs de Saint-Just, de Luzac et de Mauzac s'étendent tout en restant autour de leur centre.

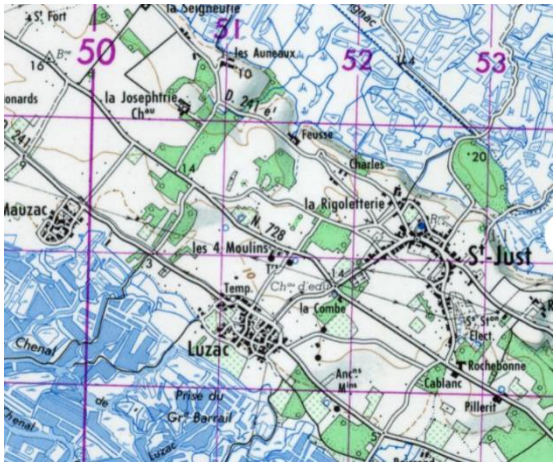


CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR, 1866, SOURCE : GÉOPORTAIL

Le développement depuis les années 1950

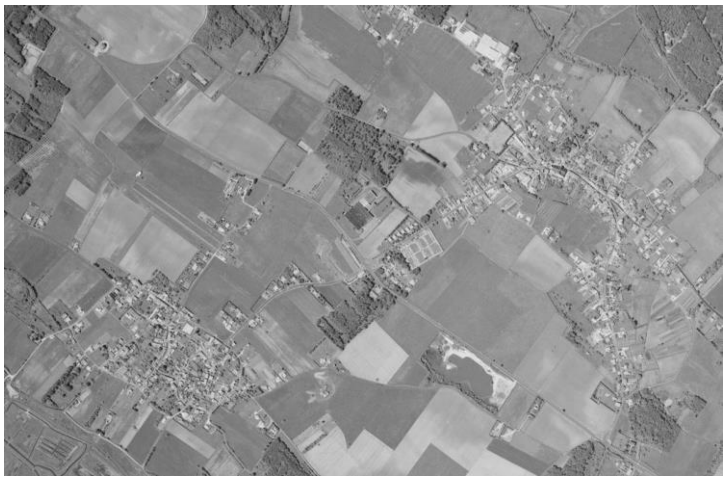
Dans les années 1950, les espaces bâtis étaient principalement concentrés le long des axes routiers dans le centre-bourg de Saint-Just, dans le centre-bourg de Luzac, et dans les villages de Mauzac et de Les Touches. A partir des années 1980, le centre de Saint-Just a connu une expansion sous forme d'habitats pavillonnaires. Celle-ci est cependant restée dans la continuité des grands axes routiers. De ce fait, Saint-Just a conservé sa structure urbaine initiale. L'expansion la plus remarquable est constatée le long de la RD18. A Luzac, l'expansion a été plus remarquable : le bourg s'est étendu au nord, le long de la route du stade et de la D2414E1 jusqu'à la D728, sous forme d'habitats pavillonnaires. A Mauzac, le village s'est étendu au nord le long de la rue des alouettes sous forme d'habitats pavillonnaires. Entre 1954 et 1999, le nombre d'habitants de la commune a augmenté d'environ 400 (de 1146 à 1535).

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





ANNEE 1950 - SOURCE : GEOPORTAIL



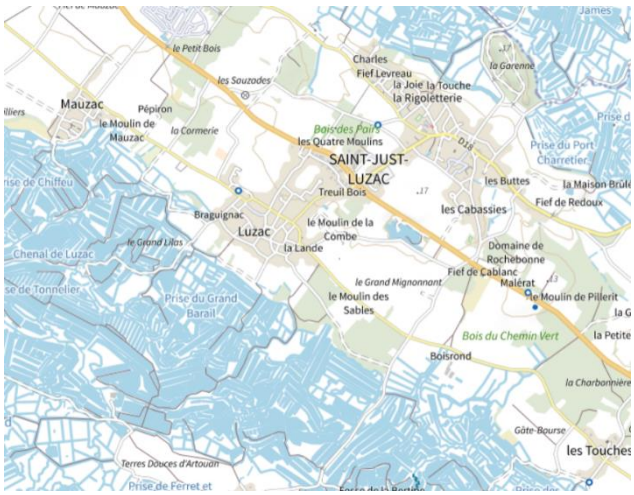
ANNEE 1995 - SOURCE : GEOPORTAIL

En 1965, la commune de Saint-Just devient Saint-Just-Luzac, après la demande par le conseil municipal pour éviter les confusions entre les différentes communes françaises du nom de Saint-Just, La commune a vu ce changement de nom comme une réconciliation entre les deux bourgs.

Le développement récent depuis les années 2000

Depuis le début du XXI siècle, l'urbanisation a continué de se développer. De la même manière, la commune de Saint-Just-Luzac a conservé sa structure urbaine initiale. Ainsi, l'agglomération de Saint-Just s'est développé au nord-ouest et au centreavec la création de nouvelles rues. Les habitations nouvellement construites prennent la forme de pavillon. Toutefois, la structure globale de l'agglomération n'a pas évolué. A Luzac, les changements ont été plus importants. En effet, les espaces entre le bourg, la rue du stade, la D241E1 et la D728 ont connu une expansion par la création de nouvelles rues, le développement pavillonnaire et l'aménagement de la zone d'activités des quatre moulins. Enfin, le hameau Les Touches a connu une petite expansion pavillonnaire au sud. Entre 1999 et 2020, le nombre d'habitants de la commune a augmenté d'environ 500 (de 1535 à 2046).

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





ANNEE 2020 – SOURCE : GEOPORTAIL

5. Les formes urbaines

La commune de Saint-Just-Luzac s'articule sous différentes entités urbaines qui sont les suivantes :

- Les centres anciens de Saint-Just et de Luzac
- L'habitat individuel isolé
- L'habitat individuel type lotissement
- L'habitat individuel groupé

Les centres anciens de Saint-Just et de Luzac

Le bourg de Saint-Just est composée d'un centre ancien développé de manière assez typique, en tant que centralité, et il a su conserver sa forme d'origine constituée principalement de maison de bourg. Ce type de bâti occupe de manière générale la totalité de la parcelle, ce qui permet aux bâtis d'être mitoyens. Les hauteurs varient R à R+1 voire à R+2. Malgré le caractère resserré de son tissu, le centre-bourg parvient à globalement laisser de la place pour l'organisation des voiries, en permettant l'accessibilité aux voitures et aux piétons du fait de son urbanisation. Le centre ancien se compose parfois d'une double voie avec des trottoirs suffisamment larges pour le déplacement des piétons, parfois par une voie à sens unique. Dans ce dernier cas, s'il s'agit des axes principaux, le partage avec les piétons est possible par la présence de trottoirs. Si ce n'est pas le cas, il n'y a pas d'aménagements piétons mais la faible fréquentation de ces axes par les voitures permet le déplacement des piétons sur la chaussée en sécurité. Ce tissu se compose également d'une place principale à l'entrée du centre-bourg depuis la D728, qui sert aujourd'hui d'espace de stationnements. Enfin, le centre-bourg est marqué par la présence de l'église de Saint-Just, qui s'étire sur 41 mètres de longueur, 17 mètres de largeur et 12 mètres de hauteurs

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







Le centre-bourg de Saint-Just possède quelques espaces végétalisés. La place principale est entourée de bandes de gazons et d'arbres. La place André Dulin est totalement végétalisée par la présence de pelouse, d'arbustes, d'arbres et de fleurs. Enfin, la place de la mairie est composé d'un îlot en parterre de fleursDu fait de l'étroitesse de l'espace public et de la densité du tissu urbain, le paysage urbain du centre-village est assez peu végétalisé.

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





Le centre-bourg de Luzac se limite à la moitié ouest de la RD241 dans l'agglomération de Luzac. Son urbanisme laisse supposer un ancien village par sa route et ses trottoirs étroits, ainsi que par l'avancer du bâti au niveau de la chaussée. La hauteur varie de R+1 à R+2. Toutefois, contrairement au centre-bourg de Saint-Just, les façades sont plus modernes, par rapport aux matériaux et aux couleurs. De ce fait, le passé historique du bourg est moins mis en avant. De plus, le bâti ne recouvre pas toute la parcelle mais seulement une partie. La chaussée est à double sens. Le centre-bourg dispose également d'une place sur laquelle est aménagée une citerne, ainsi qu'un temple et un square. Ce dernier est le seul marquage de végétation sur le centre-bourg. Sa forte densité et le manque de place empêchent de végétaliser davantage.





Les autres villages de Saint-Just-Luzac, qui étaient autrefois des communautés indépendantes, possèdent aujourd'hui un tissu urbain similaire à celui d'un centre-bourg.

L'habitat individuel isolé / type discontinu

La commune compte une majorité de maisons individuelles construites de manière discontinue ou diffuse avec le tissu urbain originel. Celles-ci se sont construites au coup par coup sur le territoire et leur architecture est globalement différente des autres maisons individuelles qui les entourent. Elles sont particulièrement situées au dans l'agglomération de Luzac et au nord, à l'est et au sud-est de l'agglomération de Saint-Just. Par ailleurs, les lieux-dits et les autres villages de la commune comme Mauzac, les Touches, les Pibles et la Puisade ont également connu une expansion avec

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

l'habitat individuel isolé. Cette forme urbaine se retrouve également de manières diffuses sur le reste de la commune le long des axes de circulation. Ce type de pavillon se caractérise par des constructions en R+1 ou R+C souvent de forme simple. Cette forme urbaine est implantée en recul par rapport à la voirie, et le bâti est construit plus ou moins en milieu de parcelle. Ce type de pavillon dispose souvent d'un jardin privé à l'arrière et d'un jardin de représentation à l'avant, créés par son implantation parcellaire. Bien souvent, le constat de la qualité de la trame végétale au sein de ces espaces dépend de l'ancienneté d'urbanisation. Une urbanisation plus ancienne s'articule plus sur une forme d'habitat individuelle diffuse, et laisse donc plus de place à l'expression des habitants. La diversité végétale des jardins n'est toutefois pas toujours observable depuis l'espace public, en raison de la présence de haie, ou murets aménager en limite de parcelle.





L'habitat / Maison individuelle type lotisse

Les constructions individuelles de type lotissement sont souvent récentes et sont implantées en milieu de parcelle, mais avec une proximité relative entre les constructions. Les hauteurs des constructions sont généralement en RDC ou R+1. Il y a une continuité directe entre les constructions. Ce mode d'urbanisation se retrouve de juste au nord du centre-bourg de Luzac, le long de la rue du stade, le long de la D241E1, ou encore au nord-ouest de l'agglomération de Saint-Just. Ces constructions sont réalisées essentiellement sous la forme de lotissements : parcelles rectilignes, desserte en impasse, stationnement sur voirie. La construction reste implantée en milieu de parcelle.

La place du végétal est sensiblement la même qu'au sein de l'habitat individuel diffus, à la qualité près de l'aménagement de ces espaces verts. En effet, une urbanisation récente sous forme d'habitat individuel type lotissement, laisse place à une végétation « catalogue » et peu diversifiée en termes de strate comme de richesse biologique, y compris pour les sols. Le particulier a toutefois la liberté de proposer un aménagement végétalisé de son jardin, il n'est pas toujours observable depuis l'espace public pour les mêmes raisons que pour les habitats individuels isolés.

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





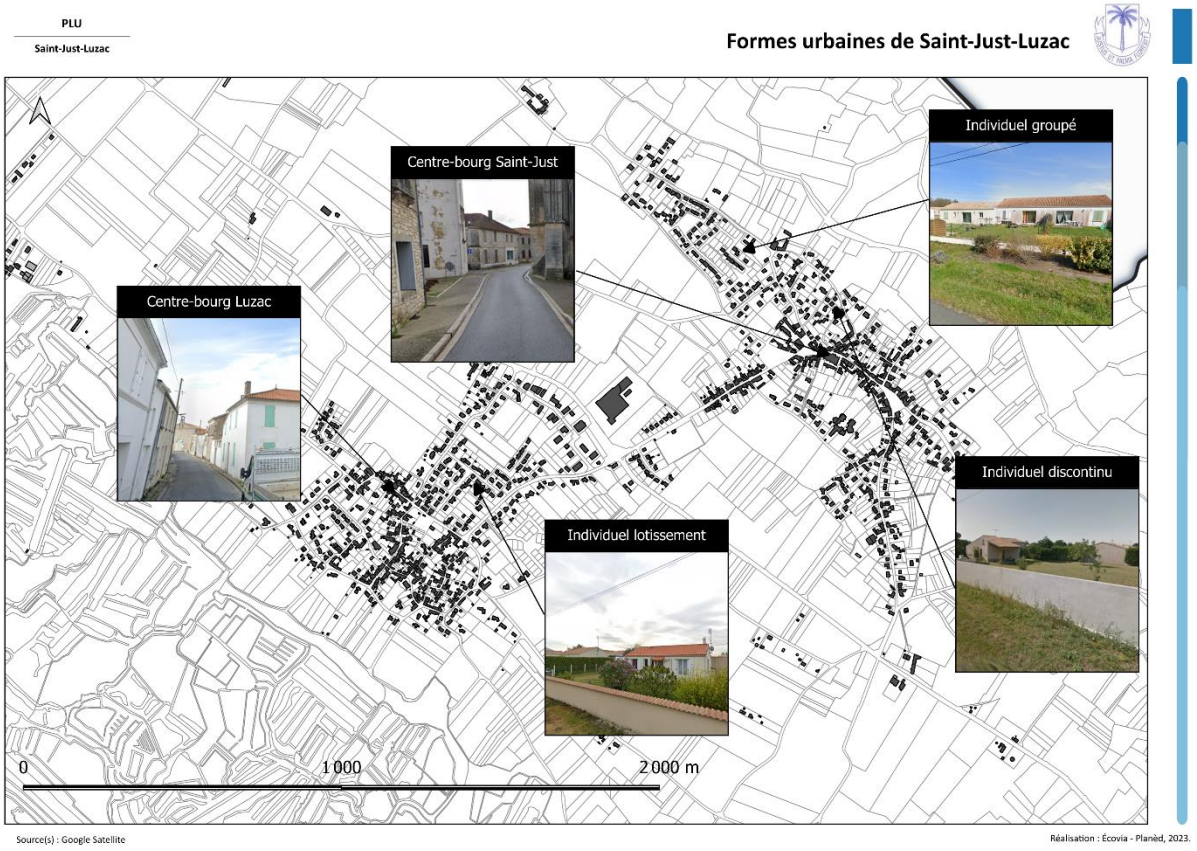
L'habitat individuel groupé / Maison mitoyenne

Le bâti individuel groupé se compose d'habitat mitoyen soit par le garage soit par l'habitation. Ce type de construction est présent sur le territoire de manière éparse dans des opérations de lotissements, comme au nord-ouest de Saint-Just, ou dans le lotissement juste au nord du centre-bourg de Luzac. Cette forme urbaine se caractérise par une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en RDC ou R+1. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée se situant souvent à l'arrière de la maison. Le constat de la présence du végétal est le même que pour l'habitat individuel type lotissement, puisque les principes d'aménagement sont sensiblement les mêmes.





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



6. Synthèse et enjeux

- Un niveau d'équipements très satisfaisant et concentrés dans les centres-bourgs et entre les centres-bourg : une nécessité de favoriser les modes doux et de connecter ces espaces aux autres entités de la commune.
- Un réseau de transports en commun existant mais inefficace et peu exploité pour contrer l'utilisation de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens.
- Une majorité de déplacements domicile-travail et domicile-école au sein même du territoire communal et avec la commune de Marennes : une opportunité de développer les modes doux en lien avec le volet touristique.
- Des capacités de stationnement adaptées dans le centre-bourg de Saint-Just.
- Une grande majorité de maisons individuelles sur la commune.
- Un étalement urbain prononcé mais conforme à la structure des espaces bâtis.
- Des volontés de densification par de petites opérations d'habitat groupé dense de type petit collectif.
- Une qualité des espaces publics et de leurs végétalisations parfois insuffisantes.

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

- Développer les liaisons douces sur le territoire communal pour connecter les secteurs d'intérêt entre eux : commerces, équipements, emplois etc.
- Développer les liaisons douces vers les communes limitrophes pour répondre à un besoin lié au tourisme, aux déplacements domicile-travail et aux déplacements domicile-école.
- Réfléchir à la mutualisation des capacités de stationnement, en particulier dans le centre-bourg de Luzac.
- Interroger la qualité paysagère des opérations d'habitat individuel afin de favoriser une meilleure insertion paysagère
- Développer davantage d'opérations plus denses afin de limiter la consommation d'espace

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

E. Le paysage et le patrimoine à Saint-Just-Luzac

1. Les paysages structurants

La commune est traversée d'est en ouest par la RD728, qui constitue son épine dorsale. Les espaces urbanisés sont situés de part-et-d 'autre de cette voie : le giratoire central permet de rejoindre Saint-Just au nord et Luzac au sud. Luzac est également relié aux autres secteurs sud de la commune que sont Mauzac, les Touches, la Puisade et Artouan.

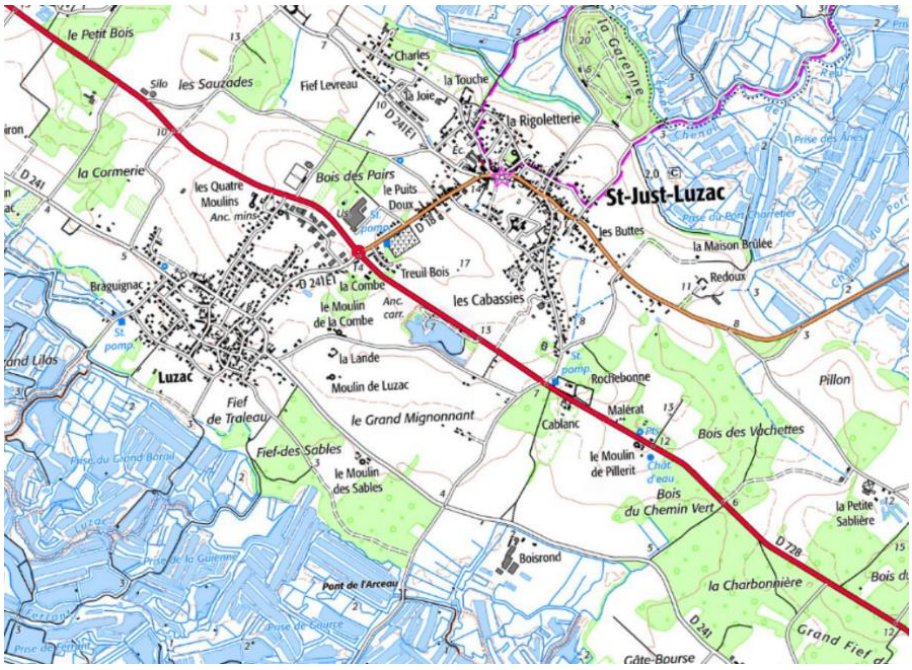
Trois types de paysages structurent le territoire communal d'est en ouest : les plaines agricoles au centre le long de l'épine dorsale, et les marais au nord et au sud du territoire.

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 et des céréales. Le territoire agricole dissémine plusieurs bois, principalement à l'est.

La RD728 traverse le territoire communal dans la partie agricole. Les espaces urbanisés (excepté Artouan), le camping et l'aérodrome sont disséminés dans le centre agricole.



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



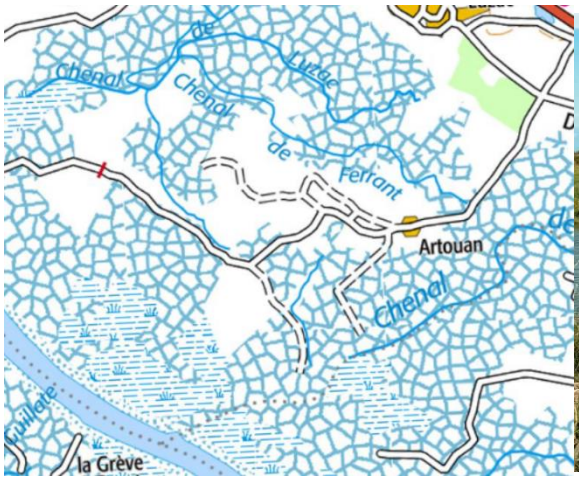


Les marais salés au sud

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

Le paysage du bassin est caractérisé sur le territoire de la commune par plusieurs centaines d'étangs aux tailles variés, reliés par un réseau de canaux et de ruisseaux. Plusieurs dizaines d'exploitations et de fermes sont disséminés dans les marais. Le moulin des Loges est situé au sein même des marais.

En recul des espaces urbanisés, le hameaux d'Artouan est localisé en plein cœur des marais de la Seudre.





Les marais doux au nord

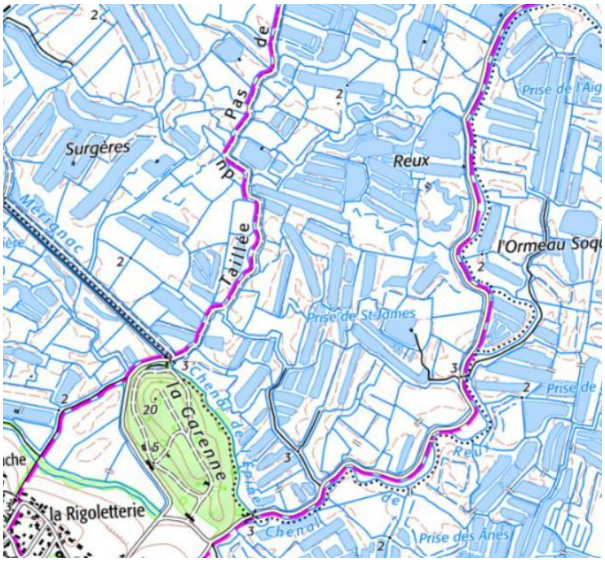
La partie nord du territoire communal est occupé par les marais doux de Brouage. Contrairement aux marais du sud, il est impossible de pratiquer l'ostréiculture. Autrefois, ils correspondaient à d'anciens marais salants, qui ont été réaménagés à des fins d'élevage de bovins. Il est classé en zone Natura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

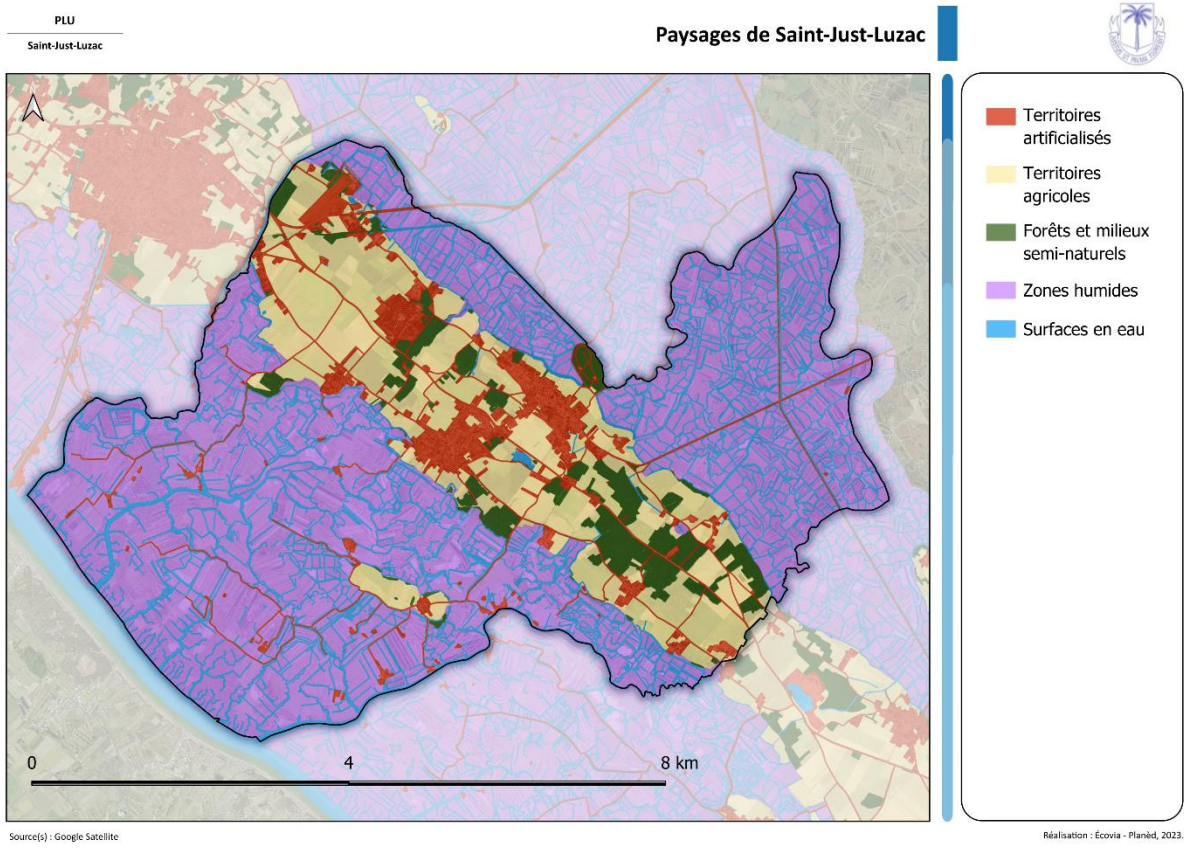
Le paysage des marais de Brouage est principalement composé de plusieurs centaines d'étangs reliés par un ensemble de canaux, et de prairies à perte de vue.

Du fait de son classement en zone Natura 2000 et son activité économique, la commune rencontre le besoin de protéger ce site.

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







2. Les perspectives – Les vues

Les agglomérations du nord et du sud se situent à proximité directe des espaces de marais. Pour autant, une « barrière physique » sous forme d'alignement d'arbres protège les marais et tend à arrêter l'urbanisation

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

C'est pourquoi, le développement de l'urbanisation se traduit par une avancée des constructions sur les espaces agricoles. De ce fait, il est possible d'observer les agglomérations de Saint-Just et de Luzac au loin depuis les routes départementales traversant ces espaces agricoles. De la même manière, il est possible d'observer les bois depuis les espaces agricoles.



VUE SUR SAINT-JUST ET SON EGLISE DEPUIS LA RD728



VUE SUR LUZAC DEPUIS LA RD728



VUE SUR LUZAC DEPUIS LA RD728



VUE SUR LES BOIS DEPUIS LA RD241

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

A contrario, à Saint-Just-Luzac, il est plus difficile d'observer les marais depuis les espaces agricoles ou les agglomérations. En effet, la séparation entre les marais et entre les terres agricoles ou les espaces urbanisés est globalement délimitée par une ligne d'arbres ou par des bois. De ce fait, pour observer les marais, il est plus simple de s'y rendre. Ainsi, les meilleurs endroits pour observer les marais de Brouage sont les RD18 et RD123 qui les traversent.

Il existe tout de même plusieurs points qui offrent une vue sur les marais de Brouage et les marais de la Seudre depuis les espaces agricoles.



VUE SUR LES MARAIS DE BROUAGE DEPUIS LA RD728



VUE SUR LES MARAIS DE BROUAGE DEPUIS L'ENTREE OUEST DE SAINT-JUST



VUE SUR LES MARAIS DE LA SEUDRE DEPUIS MAUZAC

Les marais parviennent à offrir une vue remarquable qu'il est important de préserver.

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

3. Les entrées de ville

Les entrées de ville

La commune de Saint-Just-Luzac compte 8 entrées de ville. Il est possible d'entrer sur le territoire de Saint-Just-Luzac par l'Ouest (D728, Rue Marcel Neaud, La Chasse), le Nord (D123, D18) et l'Est (La Prée, D728, D241). Il n'y a pas d'entrée en provenance du sud du fait de la présence de la Seudre et d'un grand espace marécageux. Toutes les entrées de ville sont des routes campagnardes mais elles montrent la diversité des paysages qui existent au sein du territoire. Les entrées en provenance de l'Ouest traversent des zones de plaines et sont entretenues par le biais d'un pont qui traverse un canal. Celles du Nord traversent des marais. Enfin, les entrées en provenance de l'Est traversent des plaines et des bosquets.

Les départementales D728 et D241 traversent le territoire communal d'est en ouest. La départementale D728 permet de rejoindre les agglomérations de Saint-Just et de Luzac, tandis que la D241 traverse directement les agglomérations de Luzac, les Touches et Mauzac.

L'entrée ouest de la D728 est une route campagnarde à double sens de circulation. En tant qu'entrée de ville principale, avec l'entrée est, elle dispose d'un marquage au sol sur les bords de la chaussé, un zebra et un terre-plein central au milieu et une portion à double voie dans les deux sens de circulation. La route s'inscrit dans un paysage de prairies et de bosquets.



L'entrée est de la D728 est également une route campagnarde à double sens de circulation. Elle dispose de marquage sur les bords et au milieu de la chaussée. Elle est entourée de prairie et de bosquets.

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



La rue Marcel Neaud, qui rejoint peu après la D241 à l'ouest du territoire communal, est une route campagnarde à double sens de circulation. Il n'y a pas de marquage au sol. Elle traverse un espace bâti composé de plusieurs bâtiments à usage d'habitation et d'un entrepôt. La rue traverse un canal qui correspond à la limite communale. Cette traverser prend la forme d'un pont auquel les véhicules peuvent se croiser.



La Chasse est route campagnarde à double sens qui rejoint le territoire communal par l'ouest. Il n'y a pas de marquage au sol. La route traverse un espace agricole. Cependant, sur la frontière administrative se trouve un canal aménagé de pelouse et d'arbustes entretenus. Il ne peut être emprunté que par un véhicule à la fois.



La D123 est une route campagnarde à double sens de circulation qui permet de rejoindre le territoire communal par le nord-ouest. Elle dispose d'un marquage au sol au milieu de la chaussée et sur les extrémités. Deux fossés sont aménagés de part et d'autre des deux côtés de la circulation. Au-delà des fossés, la route traverse un espace composé de plaines et de marécages.

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



La D18 est une route campagnarde à double sens de circulation. Elle permet d'entrer sur le territoire communal par le nord-est. Elle ne dispose d'un marquage au sol uniquement au milieu de la chaussée. De larges fossés longent la route des deux côtés. Au-delà, le paysage est composé de marécages à pertes de vue.



La Prée est une route campagnarde à double sens de circulation. Toutefois, elle est trop étroite pour être circulée dans les deux sens sans que les véhicules ne se déportent. Il n'y a pas de marquage au sol. La chaussée est entourée de prairies et de bosquets.



La D241 est une route campagnarde à double sens. Comme la Prée, il n'y a pas de marquage au sol et elle est trop étroite pour être circulée à double sens sans que les véhicules ne se déportent. La chaussée est entourée de prairies et de bosquets. Quelques maisons à usage d'habitation et de fermes se dressent au loin.



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

Les entrées de village

La commune de Saint-Just-Luzac est découpée en quatre agglomérations : l'agglomération principale de Saint-Just-Luzac, Luzac, les Touches et Mauzac. De ce fait, elle concentre en réalité 11 entrées de village. La majorité d'entre elles présente une même similitude : les panneaux d'entrée sont situés au niveau des terres agricoles, parfois bien devant les premières zones urbanisées. C'est pourquoi, malgré ce point commun, les entrées de villes sont toutes complexes et riches en diversités paysagères.

L'agglomération principale de Saint-Just-Luzac comporte trois entrées. L'entrée principale est la D18 sud. Elle traverse un espace pavillonnaire et la zone de cimetière, avant de rejoindre l'entrée du vieux village qui marque la coupure. Dans les parties pavillonnaire et périurbaine, les piétons peuvent circuler le long de la chaussée. Des ralentisseurs sont aménagés juste avant l'entrée dans le vieux village pour maitriser la vitesse des véhicules. Ce dernier se caractérise par un rétrécissement de la chaussée, des trottoirs larges de moins de 1 mètre, des façades collées aux trottoirs avec des bâtiments de 1 à 2 étages, des lampadaires aux caractéristiques typiques des bourgs.





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



La deuxième entrée dans l'agglomération de Saint-Just est l'entrée-est par la D18. Au niveau du panneau d'entrée de ville, le paysage est globalement rural composé de champs, d'arbres et de fossés, avec quelques pavillons avec jardins. La transition avec l'urbain apparait ensuite comme progressive : les habitations sont ensuite aménagées de part et d'autre de la chaussée et possèdent toutes des jardins, il n'y a plus de fossés, la voirie se compose d'une zone 30, de plusieurs ralentisseurs, de larges trottoirs. Puis les aménagements verts disparaissent au fur et à mesure que l'on se rapproche du vieux centre-ville. Les accotements sont alors composés de trottoirs d'environ 2 mètres de large de part et d'autre de la chaussée, les façades des bâtiments sont collées aux trottoirs. Les bâtiments ne dépassent pas deux étages.





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



La troisième entrée dans l'agglomération de Saint-Just est traversée par la D241E41 par le nord-ouest. A l'entrée de l'agglomération, la route traverse un espace de champ, dont un côté est longé par un mur de pierre. La largeur de la chaussée est d'environ 5 mètres. Il n'y a pas de marquage au sol bien qu'il s'agisse d'une route départementale. Puis, la route traverse progressivement un espace composé d'un ensemble pavillonnaire sur un côté de la chaussée et de champs sur l'autre côté de la chaussée. Le paysage devient ensuite progressivement urbain : aménagements de lampadaires, élargissement de la chaussée, aménagements de trottoirs verts. Lorsque la route entre dans le vieux village, le paysage devient totalement urbain : rétrécissement de la chaussée, aménagement d'un passage piéton, aménagement d'un trottoir de deux mètres de large. Cette entrée de vieux-village se distingue par l'aménagement de la place de Verdun qui constitue le plus grand parking public de la commune.





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



L'agglomération de Luzac comporte 4 entrées de ville. L'entrée principale est l'entrée nord qui s'effectue par la D241E1. Elle présente un caractère semi-urbain. Au niveau du panneau, la largeur totale de la chaussée est d'environ 8 mètres, elle dispose d'un marquage au sol, des trottoirs, des lampadaires et des câbles électriques sont aménagés. L'entrée directe traverse une zone d'activités. Puis, elle traverse une zone périurbaine, composés d'ensembles pavillonnaires délimités par des murets et alignés le long des accotements, d'une piste piétonne, de ralentisseurs.





Puis, il est possible d'entrer à Luzac par la Rue du Stade. Au niveau du panneau, il n'y a pas de marquage au sol et les véhicules doivent se déporter lorsqu'ils se croisent de part et d'autre de la chaussée. La route traverse une zone industrielle et commerciale. Après la traversée de celle-ci, elle traverse un environnement pavillonnaire. Elle garde la même structure formelle qu'au niveau du panneau. Des ralentisseurs et des chicanes indiquent une volonté de contrôler la vitesse des usagers. La place du piéton a été renforcée par l'aménagement de passages piétons et d'espaces goudronnés de 2.5 mètres de large de part et d'autre de la chaussée. Les murets et les clôtures des résidences pavillonnaires sont collés aux espaces goudronnés, ce qui empêche l'aménagement de verdure sur la chaussée.

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





La D241 permet d'entrer dans Luzac par l'est et par l'ouest. Au niveau du panneau de l'entrée est (rue des accacias), la D241 est une route campagnarde sans aucun marquage au sol. La route est entourée de champs et d'habitation. Des poteaux électriques sont aménagés le long de la voie. Des habitations se dessinent au loin. La transition avec l'urbain s'effectue progressivement par la réduction des champs et des jardins et l'apparition des trottoirs sans que la chaussée ne soit modifiée.





Au niveau du panneau de l'entrée ouest (rue du temple), la configuration du paysage est similaire à celle de l'entrée est. La D241 a une structure campagnarde sans marquage sur le sol. Elle traverse un espace composé de terres agricoles et d'habitations. D'autres habitations se dessinent au loin. Des poteaux électriques des deux fossés longent la voie. La transition avec l'urbain

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

s'effectue de manière progressive par le retrait du fossé et l'avancement du bâti au niveau de la chaussée.





Dans l'agglomération Les Touches, la voirie s'élargie dès l'entrée de village, à l'ouest comme à l'est. Dans l'entrée est, la transition entre le paysage campagnard et le paysage de vieux village est brute. Dans l'entrée ouest, elle est progressive, ce qui est dû à l'inclusions de maisons pavillonnaires et de prairies dès le panneau avant d'arriver dans le vieux village.



Entrée ouest



Entrée est

Dans l'agglomération de Mauzac, les panneaux d'entrée de ville sont aménagés sur la D241. Le village est aménagé sud de la chaussée. Au nord, il y a des terres agricoles. Sur la D241, des passages piétons ont été dessinés, notamment pour faciliter le déplacement des piétons qui

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

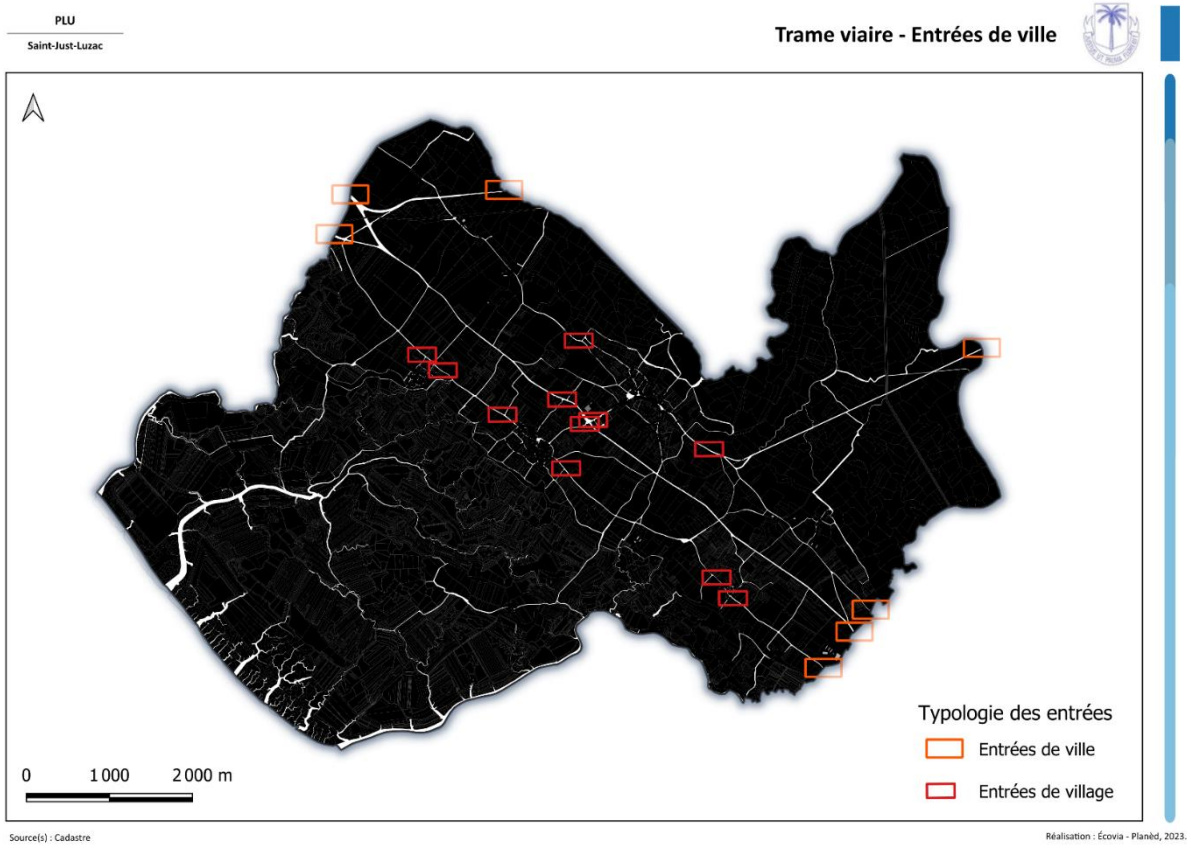
prennent le bus à l'arrêt Mauzac. Deux axes routiers relient la D241 au reste de la voirie de Mauzac : la rue des Marais et la rue du Port de Chiffeu.



Entrée ouest



Entrée est



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

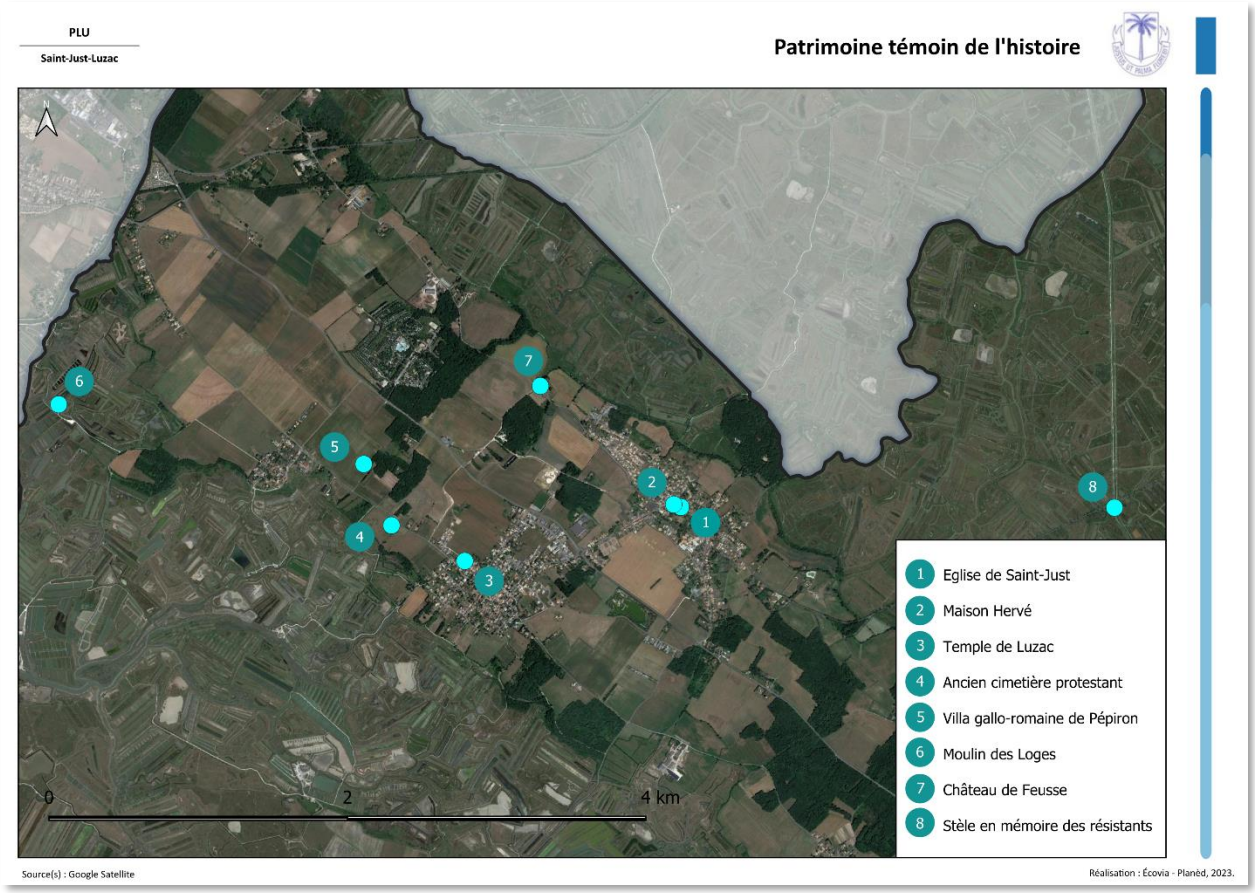
4. Le patrimoine à protéger

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

Par ailleurs, Saint-Just comporte des éléments de petit patrimoine particulièrement intéressants, dispersés sur l'ensemble du territoire communal, souvent implantés dans des parcelles privées (puits, ...). La commune souhaite protéger ces petits éléments de patrimoine, repérés dans le cadre de l'étude du PLU. Il est possible de recenser dans ce petit patrimoine des constructions urbaines traditionnelles, des puits, des fours, des murets ou encore des venelles.

De plus, les places centrales, ce qui entourent ces places, et les pierres font parties du patrimoine à protéger.

Les monuments patrimoniaux historiques

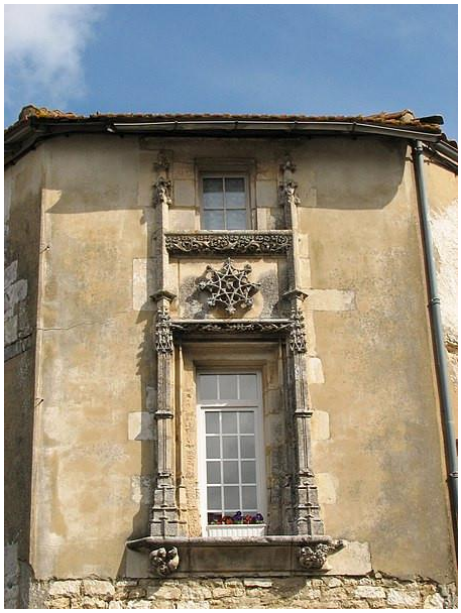


AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026



EGLISE DE SAINT-JUST

L'église de Saint-Just, au style gothique, est le principal édifice religieux de la commune. Elle a été édifiée à partir du XV siècle. Elle faisait partie des plus gros édifices de la région avec l'église de Marennes. Elle mesure 41 mètres de longueur, 17 mètres de largeur et 21 mètres de hauteur. Elle ne dispose pas de clocher, ce qui la rend particulière. Elle a été classée monument historique en 1910.



MAISON HERVE

La maison Hervé est localisée sur la place André Dulin, en face de l'église de Saint-Just. Elle est un immeuble bâti au XV siècle. Elle est composée de trois étages. Elle se distingue par la disposition de ses fenêtres et les sculptures ornées autour. Elle a été classée monument historique en 1925.

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



TEMPLE DE LUZAC

Le temple de Luzac, construit en 1830, est le troisième édifice religieux construit dans le centre bourg de Luzac (après le premier temple construit vers en 1600 et détruit en 1685 et un deuxième temple construit en 1755, puis remplacé par le temple actuel). Sa façade est sobre, avec un fronton et un clocher. Une bible ouverte est sculptée sur la porte d'entrée. L'édifice a été désaffecté. Aujourd'hui, il est considéré comme la salle omnisport de Saint-Just-Luzac.



ANCIEN CIMETIERE PROTESTANT

Ce cimetière, construit au-delà de l'agglomération de Luzac, abrite les tombes des protestants qui ont vécu aux XVIII et XIX siècles. Aujourd'hui, il est désaffecté.

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



VILLA GALLO-ROMAINE DE PEPIRON PETITE COUPE

La villa gallo-romaine de Pipéron fait partie des premières traces d'humanité connues à ce jour à Saint-Just-Luzac. Construite pendant l'Antiquité à proximité d'autres villa, elle est à seule dont on peut voir encore la trace aujourd'hui. Entre 1960 et 1967, des archéologues ont effectué des fouilles et ont retrouvé des objets du passé.



MOULIN DES LOGES

Le moulin des Loges est un moulin à marée situé dans le marais humide de la Seudre. Il a été construit à la fin du Moyen-Âge, dans une période de commerce de l'or blanc. Aujourd'hui, il appartient au conservatoire du littoral et il est l'un des derniers moulins à marée d'Europe à produire de la farine.

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





CHÂTEAU DE FEUSSE

Le fief de Feusse a été acquis vers l'an 1600 par un marchand protestant. Il a fait construire le château à partir de 1612. Le château a par la suite connu plusieurs extensions et améliorations pendant le XVII siècle. Aujourd'hui, il est possible de le visiter. Ses dépendances ont été aménagées en gîte. Le portail d'entrée, les façades, les toitures, le vestibule et le salon contigüe, et la chapelle isolée située dans le parc du château ont été classés monuments historiques.



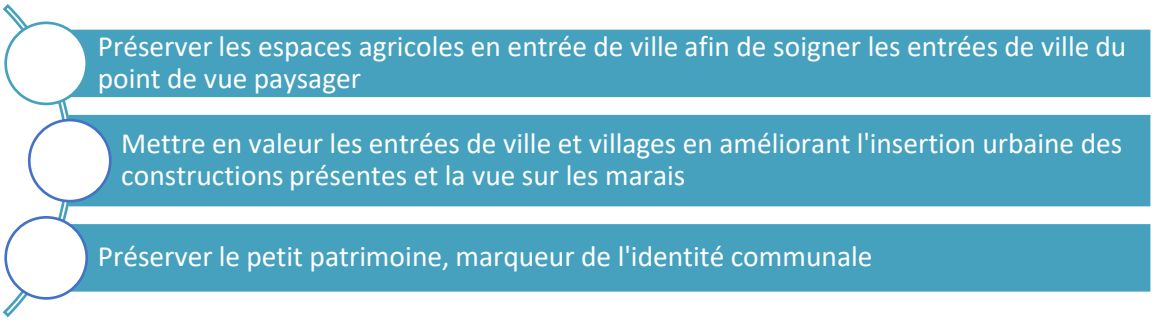
STELE EN MEMOIRE DES RESISTANTS

Une stèle commémorative a été aménagée au niveau du pont de la Bergère, au bord du canal. Elle rend hommage aux résistants déportés ou fusillés par l'armée nazie après avoir organisé un parachutage d'armes à proximité du pont de la Bergère.

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

5. Synthèse et enjeux

- Un paysage structuré entre les marais doux, les marais salés et les espaces agricoles
- Des entrées de ville présentant de fortes qualités paysagères notamment par les terres agricoles et les marais
- L'insertion paysagère de certaines entrées de ville pourrait être davantage soignée, notamment la visibilité des marais
- Fort patrimoine à préserver



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

F. Analyse de la densification

1. Définition de l'enveloppe urbaine

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Elle vise à généraliser des mesures que certaines collectivités, pionnières dans leur approche de la modération foncière, mettent déjà en œuvre.

Le PLU doit à présent intégrer systématiquement une analyse de **« la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».** L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation de nos précieuses ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « densification ». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

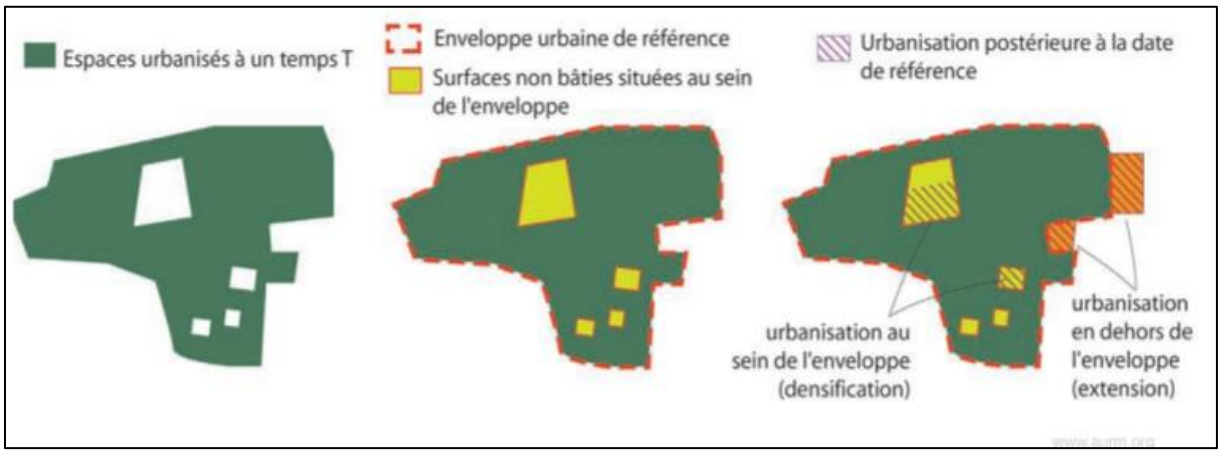
Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces. La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine :

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.
- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

Dans le cadre de l'analyse de densification, le périmètre de l'enveloppe urbaine présente un caractère indicatif. Pour l'application de la loi Littoral, le périmètre réellement constructible des secteurs déjà urbanisés est défini plus finement par le règlement graphique. Celui-ci permet de garantir l'absence d'extension de l'enveloppe bâtie et de n'autoriser qu'une densification cohérente avec la morphologie urbaine existante.

L'analyse de densification s'appuie donc sur une enveloppe urbaine théorique, ensuite affinée par le zonage. Cette articulation est explicitée dans la justification des choix du PLU.

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



Source : DDT de l'Oise

L'identification des gisements fonciers non bâtis repose sur deux données principales :

- *le cadastre : les parcelles cadastrales, le bâti en dur*
- *Open Street Map et IGN BDTopo pour les équipements et les voiries*

2. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Potentiel de densification

La commune comptabilise un potentiel global de densification d'environ 7,1 hectares. Dans le cadre du diagnostic, le potentiel foncier a été classé selon 3 catégories :

- Les **secteurs à enjeux stratégiques** correspondant aux gisements fonciers de plus de 3000 m²
- Les **secteurs à enjeux opportuns** correspondant aux gisements fonciers dont la surface est comprise entre 2000 et 3000 m²
- Les **gisements fonciers diffus** correspondant aux gisements fonciers de moins de 2000m².

Cette classification est purement analytique, elle n'est pas révélatrice d'une quelconque stratégie qui sera déterminée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Toutefois, il apparait nécessaire d'adapter la stratégie foncière sur ces secteurs à enjeux en fonction de la taille de ces derniers, mais aussi des contraintes techniques, de la rétention ou encore de leur localisation (proximité commerces et services).

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

		Surface (en ha)
DENSIFICATION	Surface parcelles vierges dans l'enveloppe urbaine	7,1
	dont secteurs à enjeux stratégiques (foncier de + de 3000m²)	*3,2*
	dont secteurs à enjeux opportuns (foncier entre 2000 et 3000m²)	*1,3*
	dont diffus (inférieur à 2000 m²)	*2,6*

On note la part importante de parcelles libre pouvant participer à la stratégie de densification dans le diffus. Ces parcelles représentent plus de 60% du potentiel foncier en densification. Les secteurs de plus de 3000 m², c'est-à-dire les plus stratégiques du fait de leur taille représentent près d'un quart du potentiel foncier global.

NB : rappelons que, hormis quelques exceptions de parcelles en densification ayant une vocation agricole ou naturelle, l'ensemble des parcelles identifiées en densification ne sont pas consommatrices d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Elles correspondent à de l'artificialisation. En lien avec la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021, ces secteurs apparaissent donc comme prioritaires.

Potentiel de divisions parcellaires (BIMBY)

La méthode BIMBY est un outil qui aide les collectivités à identifier le foncier disponible sur les parcelles construites, informe et accompagne les particuliers, en mobilisant des experts. Son objectif est d'assurer un développement durable des territoires sans les miter. Il repose principalement sur le principe de division parcellaire.

Cette analyse ne prend pas en compte les parcellaires inférieures à 400 m² sauf si contiguë à une autre. Elle ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées ;
- Les parcelles avec piscines.

La commune comptabilise un potentiel de divisions parcelles d'environ 9,2 hectares. Ces parcelles, dans le cadre du PLUi ne seront pas toutes mobilisées et pour la plupart d'entre-elles, aucune modification ne sera entreprise. Toutefois, il est important de quantifier ce potentiel et d'estimer (sans certitude) les logements qui pourront être réalisés dans ces espaces en y appliquant notamment un coefficient de rétention plus important que sur les parcelles en densification.

		Surface (en ha)
BIMBY	Surface des potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine	9,2

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

Logements potentiels dans l'enveloppe urbaine

En appliquant plusieurs coefficients de rétention et en adaptant les densités selon les secteurs on peut estimer le nombre de logements potentiels dans ces espaces.

Cette analyse, en phase diagnostic, ne tient pas compte de la stratégie que la municipalité mettra en place dans le cadre du PADD. Avec une connaissance fine, du territoire, les élus détermineront quels sont les secteurs les plus stratégiques

Pour déterminer le nombre de logements, voici les critères utilisés :

En termes de densité :

- Pour les **secteurs stratégiques et opportuns** : application d'une **densité nette**. La surface des gisements a été soustraite de 20% pour déduire les espaces nécessaires aux aménagements (bassin, voirie, équipements divers). Application de **densité réhaussée entre 20 et 30 logements à l'hectare** pour optimiser ces secteurs à enjeux.
- Pour les **secteurs dans le diffus et en divisions parcellaires** : application **d'une densité brute revue à la baisse** (environ 20-22 logements / hectare). Sur ces secteurs, le PLU n'adoptera pas d'outil permettant d'encadrer la densité, et cela entraine généralement des densités plus faibles que sur les secteurs soumis à OAP par exemple.

En termes de coefficient de rétention :

- Pour les **secteurs stratégiques et opportuns** : coefficient de rétention de l'ordre de 40%
- Pour les **secteurs dans le diffus :** coefficient de rétention de l'ordre de 50%
- Pour les **secteurs en divisions parcellaires** : coefficient de rétention de l'ordre de 70%

Le tableau ci-après détail le potentiel foncier après application des taux de rétentions et sa capacité à produire du logement.

TYPE DE FONCIER		Surface (en ha)	Nombre de logements	Densité (log/ha)
DENSIFICATION	**Surface parcelles vierges dans l'enveloppe urbaine**	**3,6**	**141**	
	dont secteurs à enjeux stratégiques (foncier de + de 3000m²)	***1,9***	***48***	***25***
	dont secteurs à enjeux opportuns (foncier entre 2000 et 3000m²)	***0,7***	***15***	***22***
	dont diffus (inférieur à 2000 m²)	***1,0***	***23***	***22***
BIMBY	**Surface des potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine**	**2,8**	**55**	**20**

Cette analyse permet d'entrevoir la création d'environ 140 logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
ARTOUAN



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
LES TOUCHES



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
LUZAC 1



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
LUZAC 2



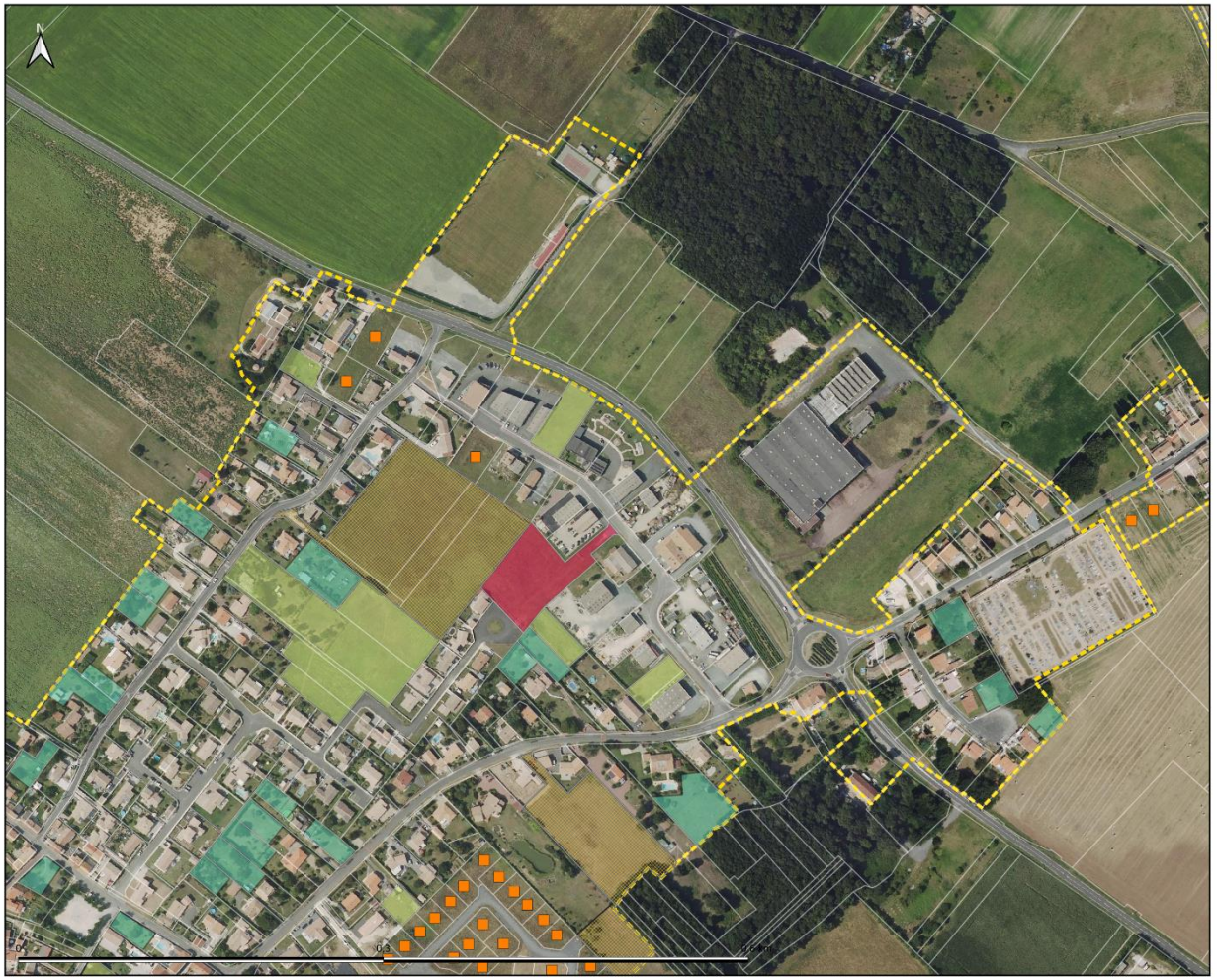
Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
LUZAC 3



Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
MAUZAC



- Limite communale
- Enveloppe urbaine
- Dents creuses
- Divisions parcellaires potentielles
- Non retenu
- Permis d'aménager en cours
- Parcelles en cours de construction

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
SAINT-JUST 1



- Limite communale
- Enveloppe urbaine
- Dents creuses
- Divisions parcellaires potentielles
- Non retenu
- Permis d'aménager en cours
- Parcelles en cours de construction

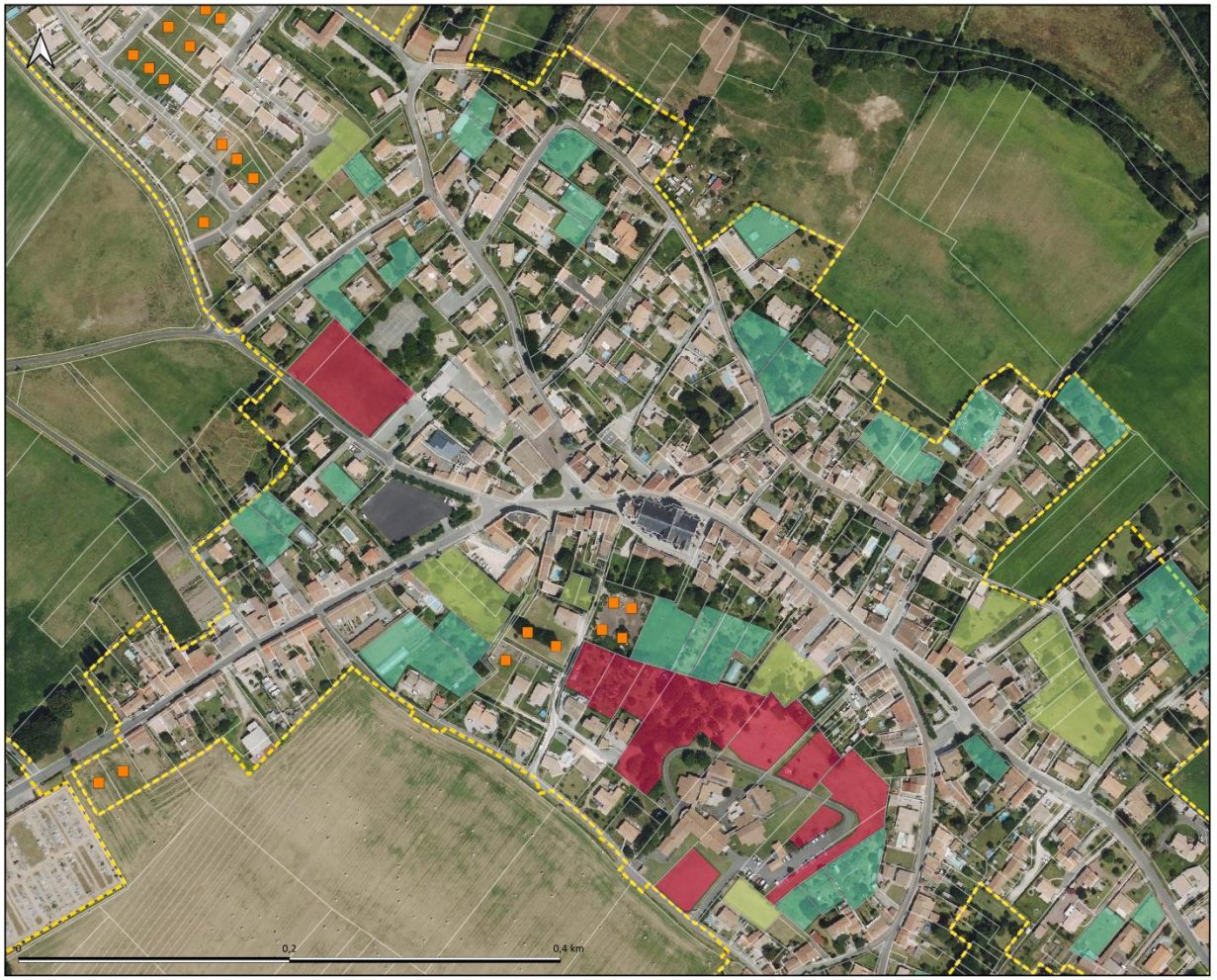
Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
SAINT-JUST 2



- Limite communale
- Enveloppe urbaine
- Dents creuses
- Divisions parcellaires potentielles
- Non retenu
- Permis d'aménager en cours
- Parcelles en cours de construction

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Analyse du potentiel de densification et de divisions parcellaires
SAINT-JUST 3



- Limite communale
- Enveloppe urbaine
- Dents creuses
- Divisions parcellaires potentielles
- Non retenu
- Permis d'aménager en cours
- Parcelles en cours de construction

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

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

3. Synthèse et enjeux

- Un potentiel en densification relativement important et qui n'étale pas l'enveloppe urbaine.
- Des secteurs de grande taille : une stratégie à développer et une nécessité d'encadrer le développement de ces secteurs

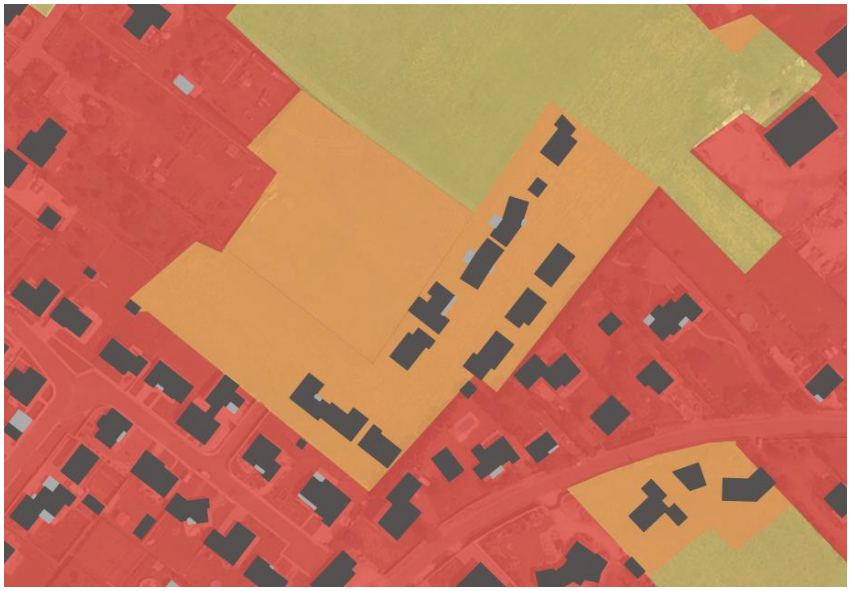


AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

G. Consommation d'espace depuis 2011

1. Méthodologie de calcul de la consommation d'espaces

La méthodologie de calcul de la consommation d'espaces se base sur l'occupation du sol 2010 et 2021 fournie par le PETR de Marennes-Oléron. Cette donnée permet d'identifier les espaces qui étaient non artificialisés en 2010 et qui sont devenus artificialisés en 2021. Toutefois, certains espaces identifiés par cette donnée posent question.



EXEMPLE DE LA PREMIERE ANALYSE REALISEE VIA LES DONNEES D'OCCUPATION DU SOL.

Sur l'extrait ci-dessus, on note la superposition des deux données d'occupation du sol. La lecture de cet extrait se fait de la manière suivante :

- En rouge, les espaces identifiés comme artificialisés en 2010 et en 2021 et pour lesquels on ne note pas de consommation d'espaces NAF.
- En jaune, les espaces identifiés comme agricoles en 2010 et en 2021 et pour lesquels on ne note pas de consommation d'espaces NAF.
- En orange, les espaces identifiés comme agricoles en 2010 et artificialisés en 2021 et pour lesquels on note vraisemblablement une consommation d'espaces.

C'est pourquoi cette première analyse a été complété grâce à une seconde analyse via les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2023. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Dans le cadre du PLU, ces données ont été fournies par le PETR de Marennes-Oléron.

La donnée MAJIC permet en particulier d'inscrire dans le temps cette consommation d'espace et de savoir si elle a été réalisée durant la décennie 2011-2021 ou 2021-2031.

A cela s'ajoute un travail de photo-interprétation qui a été réalisé pour comparer les photos aériennes de 2010 et aujourd'hui pour confirmer ou infirmer la consommation d'espaces. Cette analyse supplémentaire, en plus de la liste des permis de construire sur la commune, a permise de disposer des données sur les dernières années puisque les données MAJIC reçues s'arrêtent à l'année 2022.

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



EXTRAIT DES PHOTOS AERIENNES DE 2010 (GAUCHE) ET 2021 (DROITE)

Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Un travail de photo-interprétation a été réalisé pour comparer les photos aériennes de 2010 et aujourd'hui pour confirmer ou infirmer la consommation d'espaces. Cette analyse supplémentaire, en plus de la liste des permis de construire sur la commune, a permise de disposer des données sur les dernières années puisque les données MAJIC reçues s'arrêtent à l'année 2020.

Enfin, cette analyse tient compte des derniers permis de construire et permis d'aménager déposé sur la commune et pour lesquels aucune donnée (occupation du sol, MAJIC ou photo aérienne) ne permet de déceler cette future consommation d'espaces.

2. Bilan chiffré de la consommation d'espace

Dans le cadre des dernières évolutions législatives et en particulier de la loi Climat et Résilience, plusieurs bilans chiffrés doivent être réalisés :

- Un bilan chiffré de la période de référence allant de 2011 à 2021 : ce bilan permettra de fixer des objectifs de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers de 50% sur la période 2021-2031. Il s'agit d'une obligation issue de la loi Climat et Résilience.
- Un bilan chiffré des dix ans précédant l'arrêt du PLU : ce bilan permettra de fixer un objectif de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix dernières années, comme l'exige le code l'urbanisme.

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

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

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 13,2 hectares sont à destination d'habitation et environ 36% soit 6,5 hectares à destination d'activités agricoles.

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**

Pour plus de précision sur les espaces ayant été consommés durant cette période, un atlas cartographique est inséré ci-après. Sur la base d'orthophoto de 2010 et 2021, il présente les espaces qui ont changé de vocation.

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021

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.

	Consommation d'espaces NAF (en ha)
Période de référence : 2011-2020	18,1 hectares
Objectif -50% sur la période 2021-2031	9,05 hectares

Consommation ENAF entre 2021 et 2023 – Source : permis de construire	2,7 hectares

Reste à consommer	6,4 hectares

Le « reste à consommer » est issu d'une analyse brute des résultats et d'une déclinaison de la loi de -50% par rapport à la période 2011-2021. Toutefois, le PLU de Saint-Just-Luzac doit être compatible avec les orientations du SCoT du PETR de Marennes-Oléron qui définit une surface maximale mobilisable pour les pôles d'appui dont fait partie Saint-Just-Luzac de 12 hectares, à destination d'habitat, pour la période 2021-2031. A cela s'ajoute 9 hectares sur la période 2031-2043.

En répartissant ces enveloppes selon le poids de la population des pôles d'appui, et au prorata de la durée de vie du projet de PLU (12 ans), cela équivaut à une consommation maximale de 4,5 hectares à destination d'habitat pour la commune de Saint-Just-Luzac sur la période 2025-2037. A cela s'ajoute les besoins identifiés par le SCoT sur le volet économique d'environ 4 hectares.

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

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**

EXTRAIT DU DOO DU SCOT DU PETR DE MARENNES-OLERON

PLU

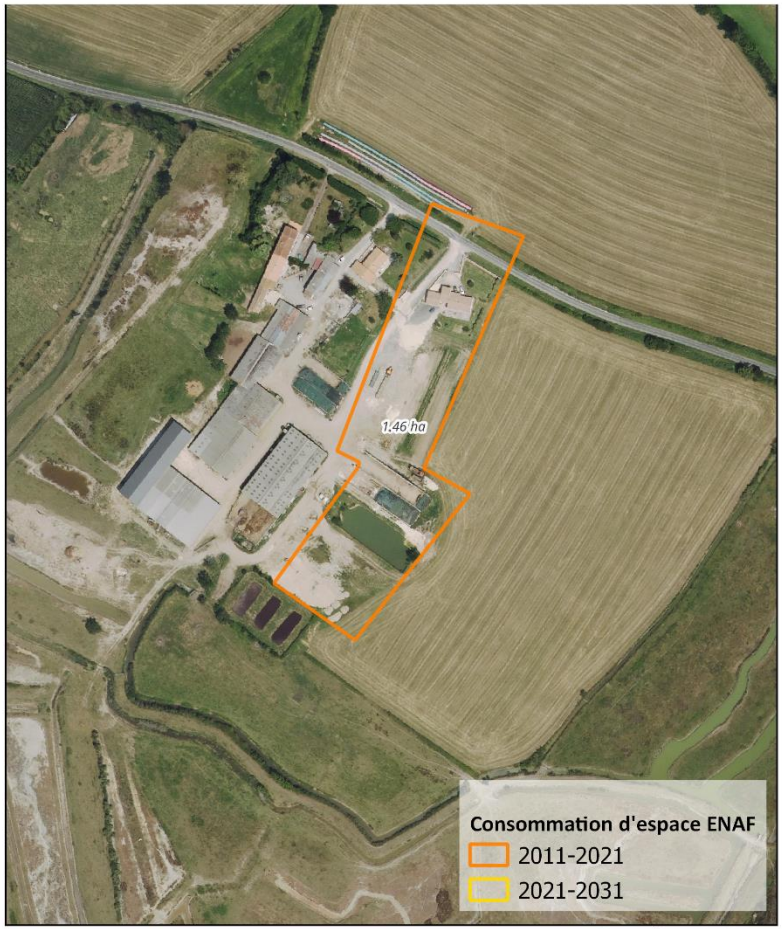
Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

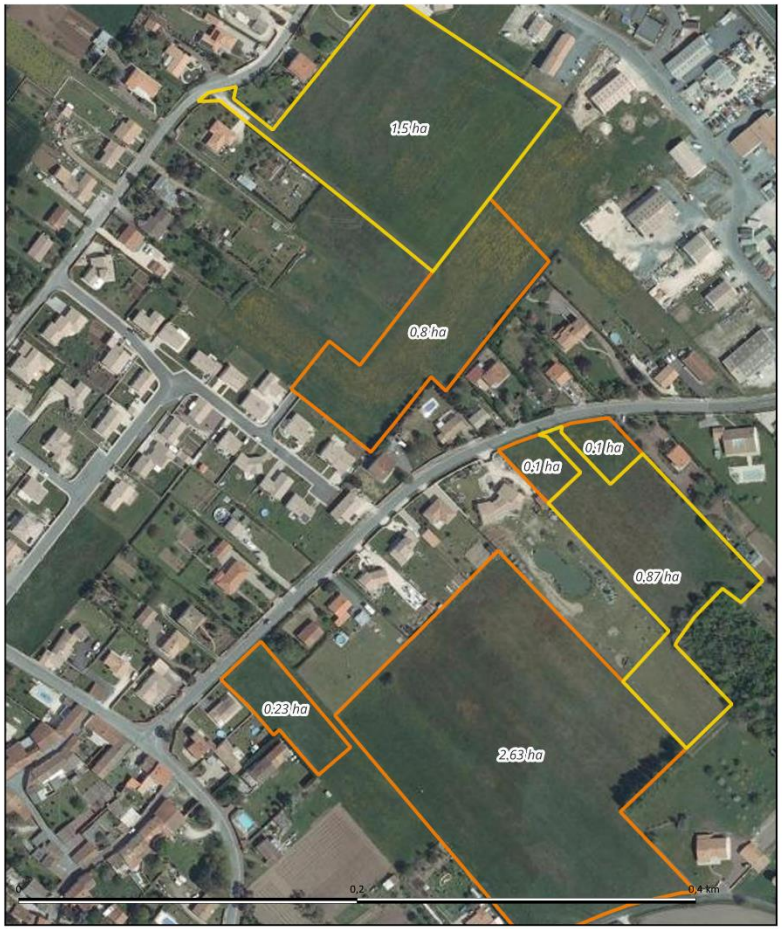
Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

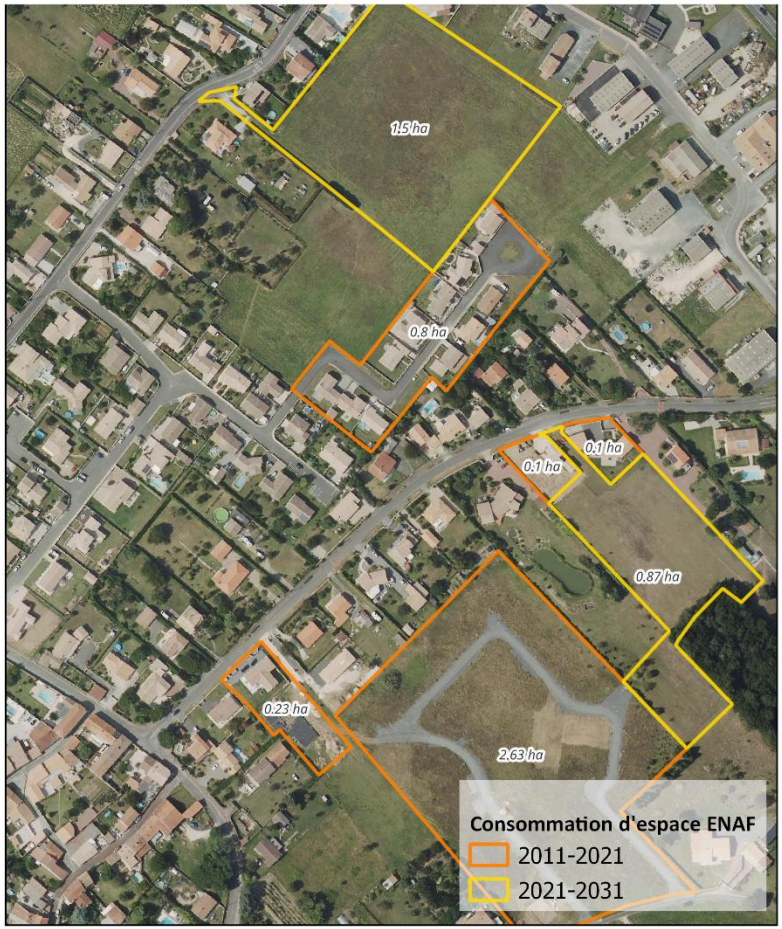
Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

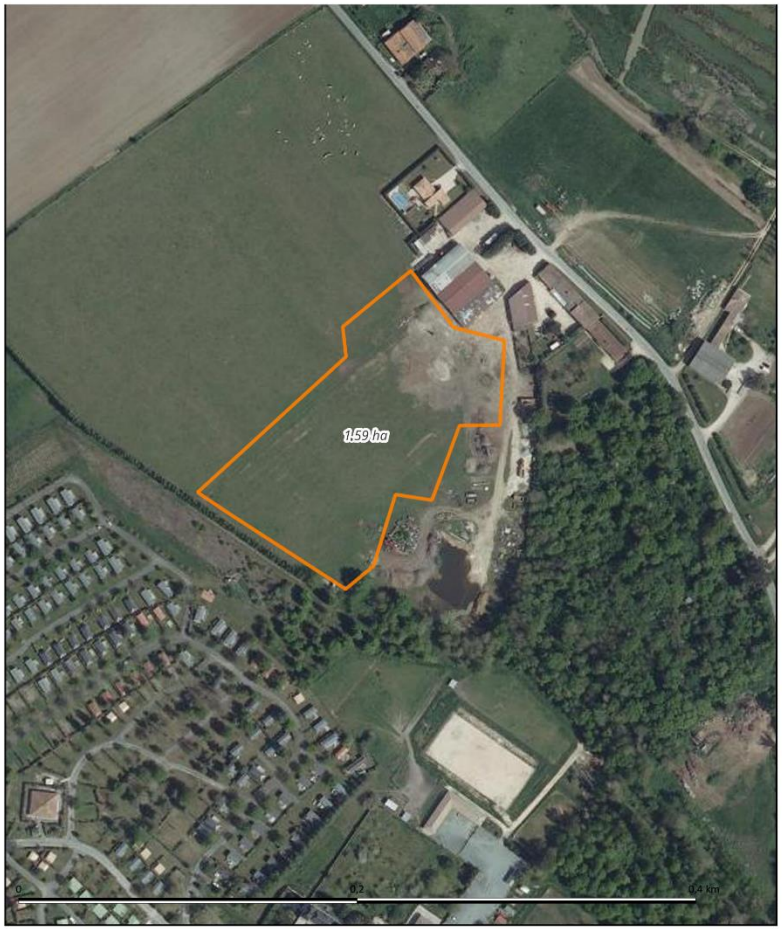
Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

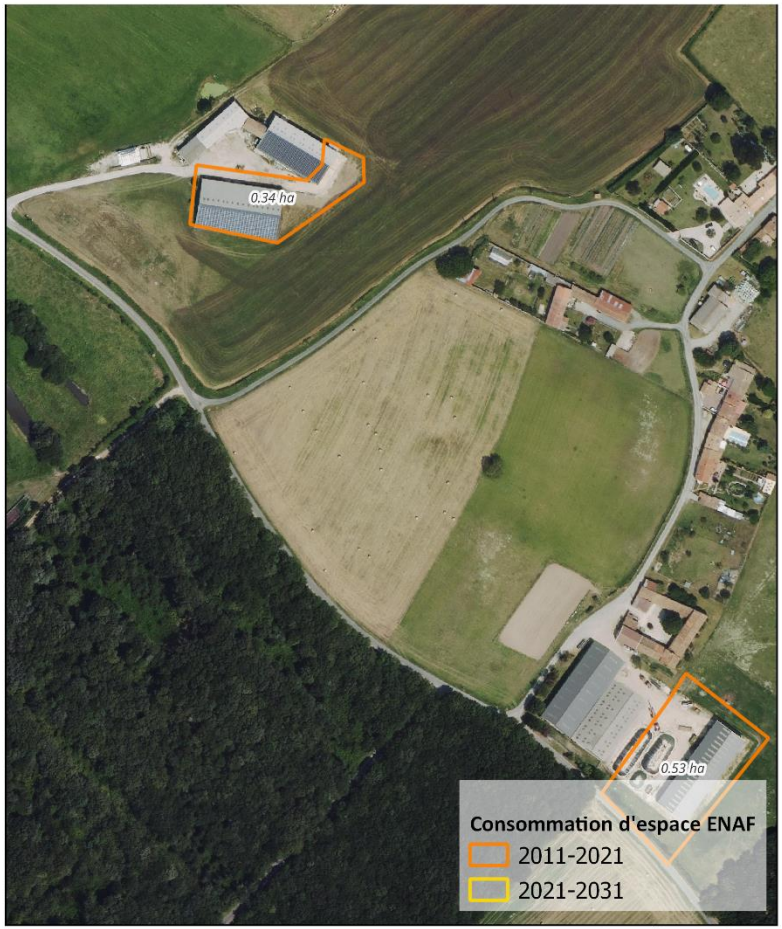
Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

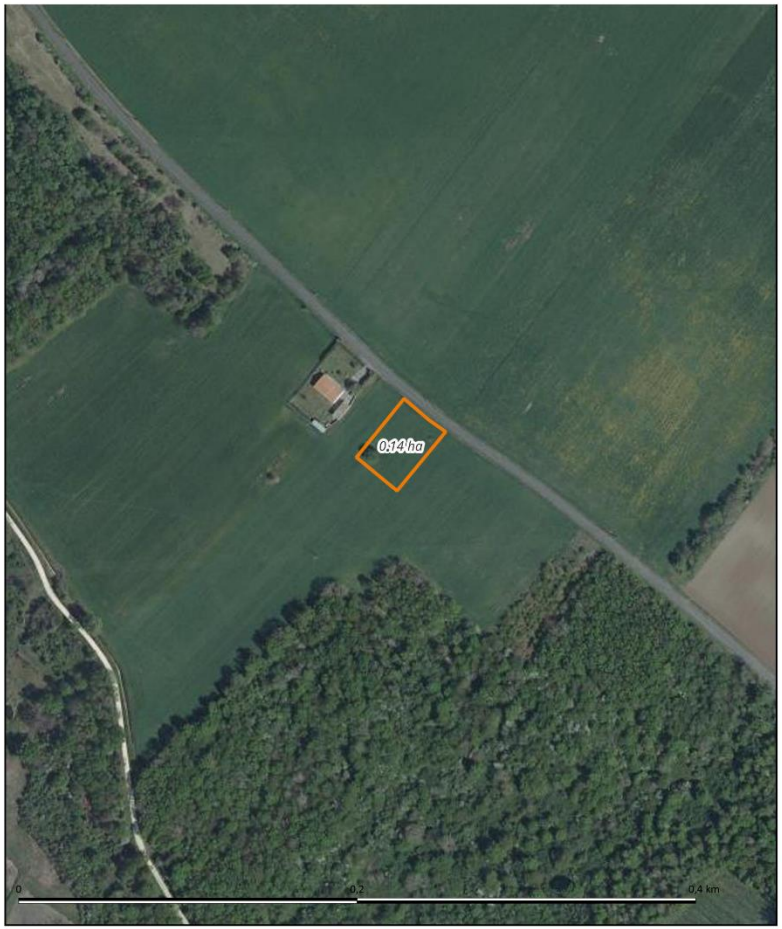
Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

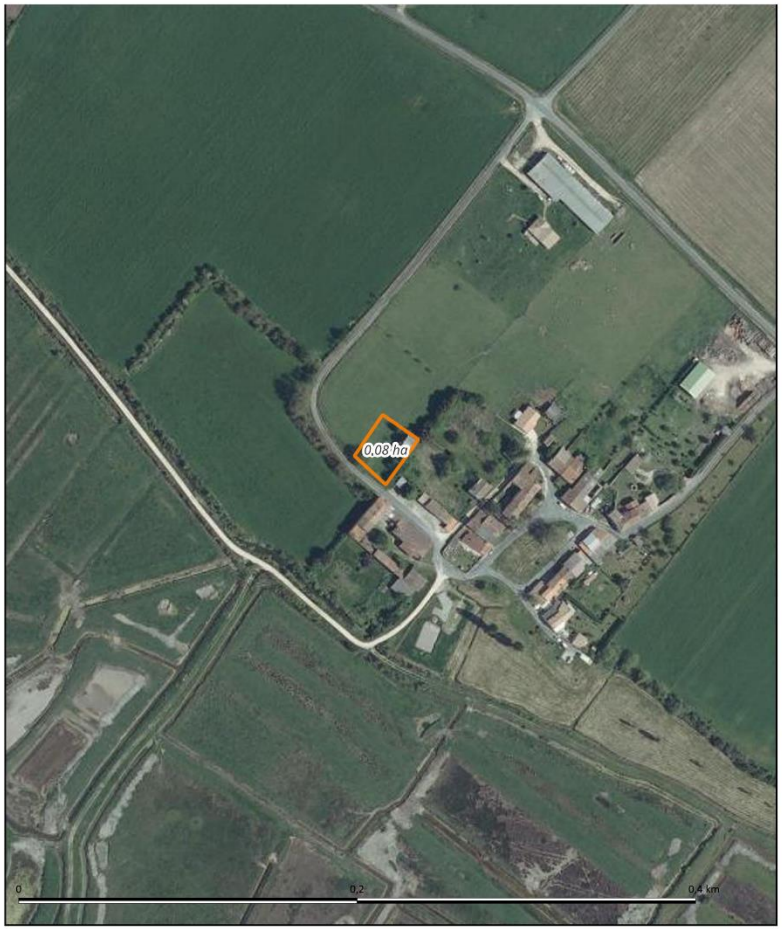
Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

PLU

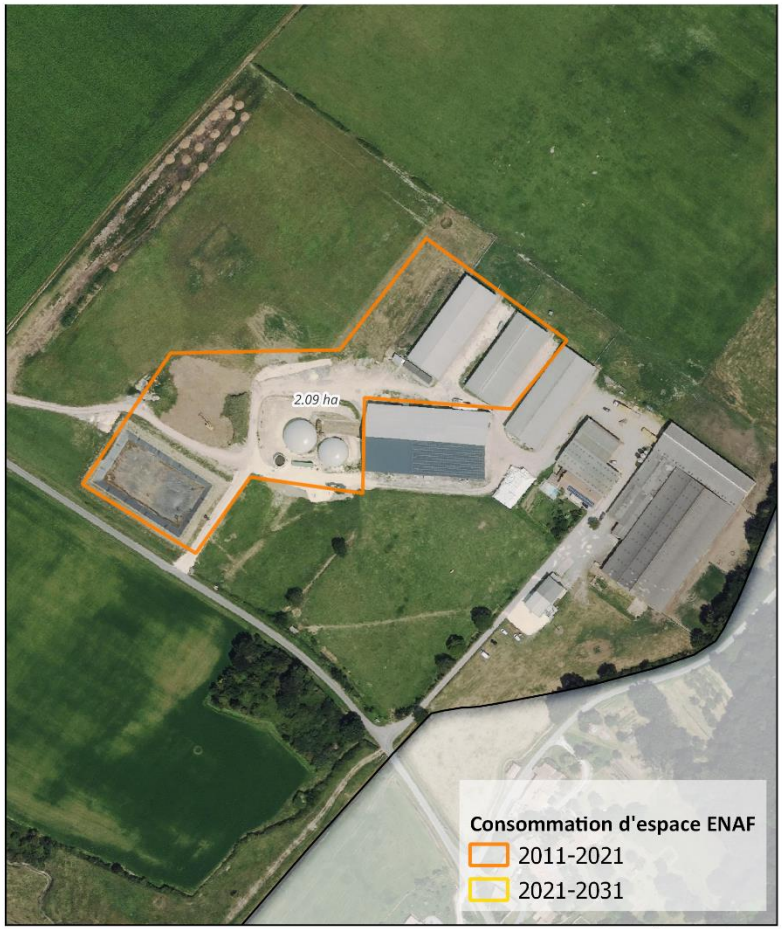
Saint-Just-Luzac

Atlas de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier

ORTHOPHOTO 2010



ORTHOPHOTO 2021



Source(s) : Orthophoto 2010 - 2021 - PETR Marennes-Oléron

Réalisation : Écovia - Planèd, 2023.

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

3. Synthèse et enjeux

- Une consommation foncière relativement importante, même sur les dernières années et qui amènent la révision du PLU à se positionner sur les secteurs stratégiques.

