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

1.4 Evaluation Environnementale

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

EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

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

I. ANALYSE DE L'ARTICULATION 3

A. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE 3
1. LE CADRE LEGISLATIF 3
2. ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPPOSABLES 4
B. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS 5
1. OBLIGATION DE COMPATIBILITE 6
2. OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE 12

II. ANALYSE DES INCIDENCES 12

A. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 12
1. METHODOLOGIE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD 12
2. RESULTATS DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD 19
3. MESURES D'EVITEMENT ET DE REDUCTION 23
B. ANALYSE DES INCIDENCES DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 23
1. ANALYSE SIMPLIFIEE DE L'EVOLUTION DU ZONAGE 23
2. SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 27
3. CONCLUSION SUR L'ANALYSE DU ZONAGE 47
C. ANALYSE DES INCIDENCES DES OAP 47
1. NOTE METHODOLOGIQUE 47
2. ANALYSE AU CAS PAR CAS DES INCIDENCES DES OAP PORTEES PAR LE PLU DE SAINT-JUST-LUZAC 51
3. SYNTHESE DES INCIDENCES DES OAP 85
D. ÉVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 85
1. PRESENTATION DU RESEAU NATURA 2000 85
2. LES SITES NATURA 2000 CONCERNES PAR LE PLU DE SAINT-JUST-LUZAC 86
3. LOCALISATION DES SSEI PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000 87
4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 88
5. CONCLUSION GLOBALE DE L'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 89
E. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION 90
1. MESURES GENERALES 90
2. MESURES CONCERNANT LES TRAVAUX 90

III. INDICATEURS DE SUIVI 91

A. PREAMBULE 91
1. ARTICLE R151-4 91
2. ARTICLE L153-27 91
3. ARTICLE L153-28 92
4. ARTICLE L153-29 92
B. LA DEFINITION DES INDICATEURS 92
C. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX 93
1. LES DIFFERENTS TYPES D'INDICATEURS DE SUIVI 93
2. PROPOSITION D'INDICATEURS 93

IV. ANNEXES 95

A. MATRICE D'ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD 96

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

I. ANALYSE DE L'ARTICULATION

A. Cadre législatif et règlementaire

1. Le cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendus par thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

- L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions règlementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties.

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

Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

2. Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions règlementaires écrites,
- Des dispositions règlementaires graphiques,
- Des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les volets règlementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP s'inscrivent en complément de la partie règlementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie règlementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

La partie règlementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol

Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

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

B. Articulation avec les documents de rangs supérieurs

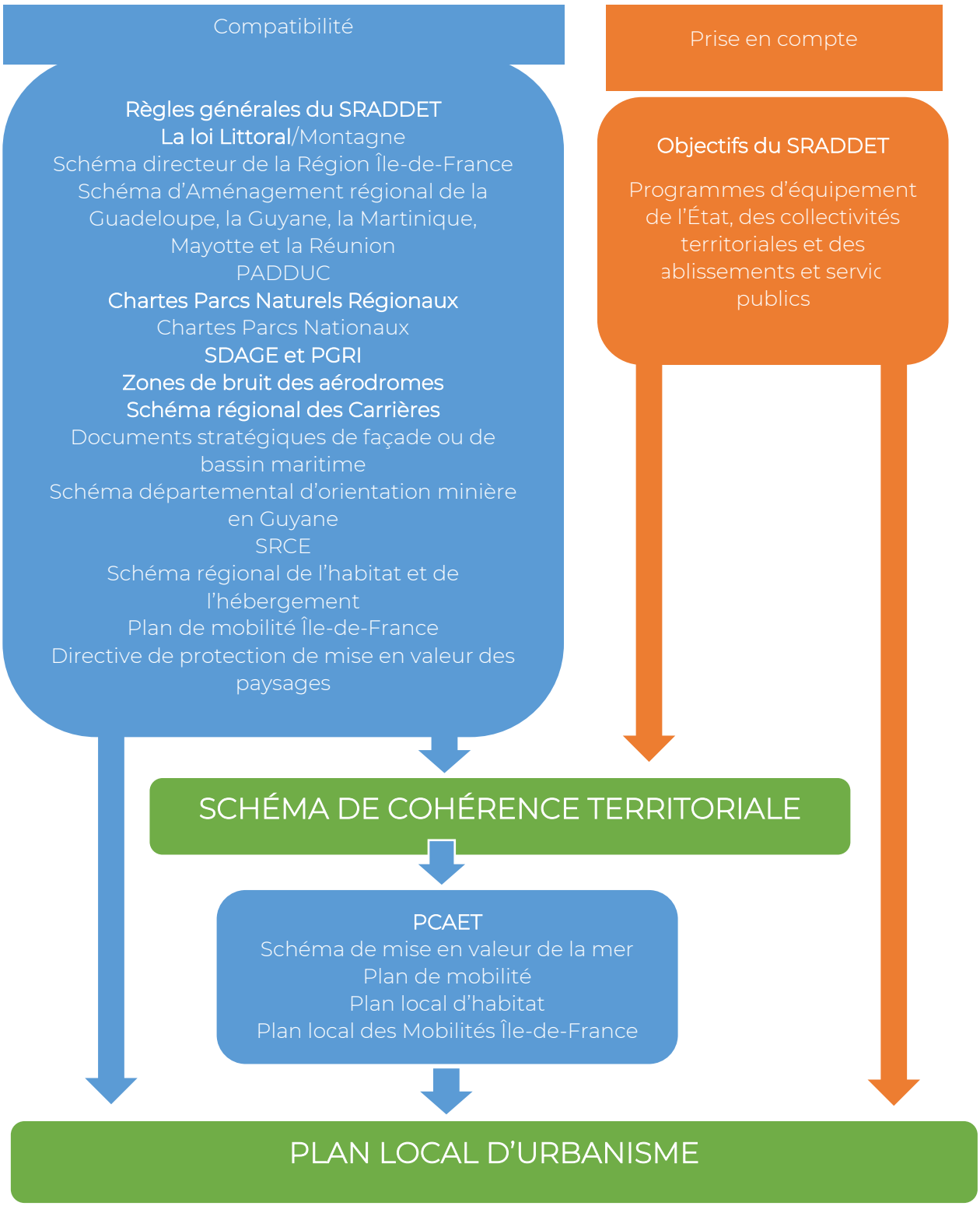


Schéma général de la hiérarchie des normes et des documents stratégiques intégrateurs – ce schéma est indicatif et ne représente pas l'ensemble des documents avec lesquels le PLU doit être compatible

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

1. Obligation de compatibilité

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.
Ainsi, en application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme :
« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi no 83-8 du 7 janvier 1983 ;
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »
Cet article est complété par l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Île-de-France à l'article L.1214-30 du code des transports.* »
Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Just-Luzac doit être compatible avec :
Le SCoT du Pôle Marennes Oléron, approuvé le 08/07/24.
Le SCoT étant un document intégrateur, l'ensemble des documents de norme supérieure au PLU n'ont pas à être le sujet d'une analyse de compatibilité avec le PLU.
La démonstration de la conformité, de la compatibilité du document avec les normes supérieures sera toutefois présentée concernant :

- Le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine 14 octobre 2024 ;
- La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » promulguée le 3 janvier 1986
- Le SDAGE du Bassin Adour-Garonne 2022-2027 ;
- Le PGRI du Bassin Adour-Garonne 2022-2027 ;
- Le SAGE Seudre.
- Le SAGE Charente

a) Compatibilité avec le SCoT

La commune de Saint-Just-Luzac est comprise dans le périmètre du SCoT du Pôle Marennes Oléron, approuvé le 08/07/24.
Le PLU de Saint-Just-Luzac se doit d'être compatible avec le SCoT du Pôle Marennes Oléron.
Afin de démontrer la compatibilité du PLU, la structure du DOO est présentée ci-après avec pour chaque orientation une explication du lien de compatibilité entre le PLU et le DOO du SCoT.

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

Le tableau ci-après reprend celui présenté dans la justification des choix, et le complète sur les questions d'environnement.

Le DOO du SCoT de Marennes-Oléron	Le PLU de Saint-Just Luzac
Partie 1 : Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique	
Objectif 1 : Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau	Les problématiques de la ressource en eau ont été traitées dans le règlement de différentes zones du PLU ainsi que dans les OAP sectorielles. Le PLU favorise la gestion intégrée de l'eau pluviale notamment.
Objectif 2 : Protéger les milieux aquatiques	Mise en place d'une zone spécifique Ao d'inconstructibilité sur les marais de la commune sauf pour les activités aquacoles prévues dans le cadre de la Loi littoral.
Objectif 3 : Préserver et restaurer les continuités écologiques	Le PLU intègre les continuités écologiques en identifiant les zones naturelles du PLU (N et Nr) et en identifiant des EBC et des zones protégées au titre du L151-23 du CU. cf. : OAP Trame verte et bleue
Objectif 4 : Mieux prendre en compte les risques naturels	Les zones stratégiques de la planification du PLU ont bénéficié d'études environnementales assurant l'absence de nuisance et de risques.
Objectif 5 : Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances	Le PLU ne traite pas de ces sujets. Le classement sonore s'oppose au PLU.
Objectif 6 : S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressource minérale	Le PLU permet l'exploitation des ressources minérales en zone A et N.
Objectif 7 : Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables	Intégration des objectifs de développement des ressources renouvelables et plus particulièrement du photovoltaïque dans le règlement des zones du PLU.
Objectif 8 : Déchets : promouvoir l'économie circulaire	NC
Partie 2 : Miser sur un développement local responsable et solidaire	
Objectif 9 : Tisser des alliances territoriales à géométrie variable	NC
Objectif 10 : Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire	Le projet de PLU base son scénario de développement sur les objectifs de l'armature du SCoT. Cela a permis d'identifier un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans). Cela correspond à la stabilisation d'une croissance démographique de l'ordre de 0,5 % par an.
Objectif 11 : Conforter une armature territoriale multipolaire	
Objectif 12 : Répondre aux besoins en logement	
Objectif 13 : Conforter les activités primaires	Une traduction règlementaire est affichée à la fois dans le règlement écrit des différentes zones ainsi que dans les orientations des OAP sectorielles encadrant le développement du territoire.
Objectif 14 : Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement	Le PADD comporte un sous-axe « Promouvoir et développer un tourisme responsable » qui ambitionne de « favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune » et

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

	d'« organiser le développement des mobilités douces en faveur du tourisme tout en maitrisant ses impacts environnementaux ».
Objectif 15 : Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal	cf. : Justification du règlement écrit et de la délimitation des zones.
Objectif 16 : Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps	Mise en place d'une OAP sectorielle pour encadrer l'extension de la zone économique portée par la communauté de commune.
Objectif 17 : Améliorer et diversifier les mobilités	Mise en place de linéaire de développement des mobilités douces via des emplacements réservés.
Partie 3 : Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement	
Objectif 18 : Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation	cf. : Justification du PADD (répartition de la production de logement) & justification de la consommation d'ENAF.
Objectif 19 : Partager des objectifs de qualité paysagère	Mise en place d'orientations spécifiques lors de l'élaboration des OAP sectorielles en densification.
Objectif 20 : Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »	cf. : Justification de la prise en compte de la loi littoral.

b) Prise en compte du SRADDET

Le rapport de compatibilité est déjà établi entre le PLU de Saint-Just-Luzac et le SCoT du Pôle Marennes Oléron dans le chapitre précédent. Le SCoT est un document intégrateur qui prend déjà en compte les objectifs du premier SRADDET et est compatible avec les règles générales du SRADDET. Le SRADDET modifié a été adopté par délibération du Conseil régional du 14 octobre 2024 et n'est donc pas intégré au SCoT. Approuvé par le préfet de Région le 18 novembre 2024, il est désormais entré en application.
8 nouvelles règles sont créées par la modification, c'est avec celles-ci que l'articulation du PLU est analysée.

Règles du SRADDET	Articulation du PLU
• RG42 • Des dispositions favorables à la renaturation et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols, notamment celles visant l'identification d'espaces préférentiels pour ce type d'actions, sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme, en considérant les enjeux de biodiversité, de paysage, de gestion de l'eau, de prévention des risques naturels et d'adaptation au changement climatique.	• Le PADD prévoit de « Flécher les espaces de renaturation et désimperméabilisation potentiels en lien avec les enjeux d'adaptation climatiques du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols. »
• RG43 • Une part plafonnée à 2,7 % de la consommation d'espaces ou de l'artificialisation des sols régionale maximale est réservée par décennie (2021-2031, 2031-2041, 2041-2050) pour une liste de projets d'envergure régionale. Ces projets pourront s'inscrire dans les catégories suivantes :	• Le PADD dédie un sous-axe à ces règles « 1C / Accompagner un développement plus économe en foncier », qui acte notamment une réduction de la

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

• Infrastructures de transports répondant aux objectifs no 22, 26 et 27 du SRADDET. • Projets économiques structurants répondant aux priorités et enjeux régionaux. • La liste des projets d'envergure régionale intégrant d'ores et déjà cette part est la suivante : [liste] […] • D'autres projets relevant des mêmes catégories pourront intégrer ultérieurement la liste des projets d'envergure régionale dans la limite de la part réservée. Sauf à être qualifiés comme projets d'envergure nationale ou européenne, les projets d'envergure régionale voient leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou leur artificialisation des sols prise en compte au niveau régional.	consommation foncière de 50 % par rapport à 2011-2021. • Voir paragraphe (II. A. a) de la justification des choix pour plus de précisions
• RG44 • Des territoires contigus peuvent à leur initiative mutualiser la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols induite par un projet d'aménagement, d'équipement, d'infrastructure ou d'activité économique qui bénéficierait directement à chacun d'entre eux.	
• RG45 • Les territoires du profil « territoires littoraux et rétro-littoraux » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : • Améliorer la soutenabilité sociale, économique et environnementale du développement urbain sur les secteurs littoraux • Renforcer la préservation, la valorisation et la restauration des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des sols, eu égard à leur rôle tampon face aux effets du changement climatique • Accentuer les solidarités et les coopérations entre secteurs littoraux et rétro-littoraux	
• RG46 • Les territoires du profil « aire métropolitaine bordelaise » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : • Préserver la qualité de vie en maitrisant le développement, tout en répondant aux besoins d'accueil de la métropole et de son aire d'influence	

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

• Structurer une aire métropolitaine multipolaire, accessible, connectée et favorable aux mobilités décarbonées • Sauvegarder et valoriser la place des espaces naturels, agricoles et forestiers aux limites de l'agglomération et au sein même de son tissu urbain	
• RG47 • Les territoires du profil « territoires de rééquilibrage régional » composé des aires de Poitiers, Limoges, La Rochelle, Pau et Bayonne réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : • Soutenir le développement économique et conforter les fonctions métropolitaines des grandes agglomérations, pour un système urbain régional plus équilibré. • Organiser une urbanisation cohérente des agglomérations et de leur aire d'attraction : renforcer le pôle central et les villes/bourgs relais • Garantir une offre d'accueil des habitants diversifiée tout en préservant le cadre de vie et les ressources	
• RG48 • Les territoires du profil « territoires en confortement » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en gain d'habitants et/ou d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : • Conforter les territoires en croissance mesurée : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants • Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services • Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique	
• RG49 • Les territoires du profil « territoires en revitalisation » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois réduisent leur consommation	

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

d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : • Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants • Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services • Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique	

c) Compatibilité avec le SDAGE du Bassin Adour-Garonne 2022-2027

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification concertée de la politique de l'eau permettant d'atteindre les objectifs de la directive cadre sur l'eau. Sur chaque bassin, le SDAGE est un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau. Il est élaboré par le comité de bassin. Après son adoption, il entre en vigueur pour une période de 6 ans. Il fait ensuite l'objet d'une révision pour prendre en compte l'évolution de l'état des eaux et les évolutions de contexte. Le SDAGE a été approuvé en 2022.
Le SCoT étant un document intégrateur qui est compatible avec les objectifs du SDAGE, l'exercice de la démonstration de la compatibilité entre le PLU et le SDAGE n'est pas obligatoire.

d) Compatibilité avec le PGRI du Bassin Adour-Garonne 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation est un document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin hydrographique. Élaboré par le préfet coordonnateur de bassin, le PGRI 2016-2021 couvre une période de 6 ans.
Conformément à l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, le PGRI définit, à l'échelon du bassin hydrographique, les objectifs de gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations. Ceux-ci doivent permettre d'atteindre les objectifs prioritaires de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation.
La révision du PGRI a été menée en parallèle de la révision du SDAGE, avec un enjeu fort d'articulation des dispositifs de concertation et du contenu en particulier sur les volets gestion de l'aléa, gouvernance et accompagnement de la GEMAPI. Le PGRI 2022-2027 du bassin Adour-Garonne, en déclinaison du second cycle de la directive inondation, a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 10 mars 2022.
Le SCoT étant un document intégrateur qui est compatible avec les objectifs du PGRI, l'exercice de la démonstration de la compatibilité entre le PLU et le PGRI n'est pas obligatoire.

e) Compatibilité avec le SAGE Seudre

Le SAGE repose sur une approche intégrant l'ensemble des usages économiques, attentes sociétales, équilibres écologiques et autres enjeux autour de l'eau de façon équilibrée et durable. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il est constitué d'un Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) et d'un Règlement. Le SCoT doit être compatible avec le PAGD du SAGE.
Porté par le Syndicat mixte du Bassin de la Seudre (SMBS) le SAGE Seudre a été adopté par arrêté préfectoral le 7 février 2018.

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

Le SCoT étant compatible avec le SAGE, l'articulation du PLU avec ce dernier n'est pas analysé ici.

a) Compatibilité avec le SAGE Charente

Le SAGE repose sur une approche intégrant l'ensemble des usages économiques, attentes sociétales, équilibres écologiques et autres enjeux autour de l'eau de façon équilibrée et durable. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il est constitué d'un Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) et d'un Règlement. Le SCoT doit être compatible avec le PAGD du SAGE.
Porté par l'établissement public territorial de Bassin Charente (EPTB) le SAGE Charente a été adopté par arrêté interpréfectoral le 19 novembre 2019.
Le SCoT étant compatible avec le SAGE, l'articulation du PLU avec ce dernier n'est pas analysé ici.

2. Obligation de prise en compte

Malgré l'application du SCoT du Pôle Marennes Oléron sur le territoire, il est réalisé la démonstration de la prise en compte du Schéma régional de carrières de Nouvelle-Aquitaine. Le SRC de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 18 septembre 2025.
La commune est néanmoins concernée par des gisements d'intérêt identifiés dans le SRC, or celui-ci inscrit comme mesure « Les collectivités ayant une compétence en matière d'urbanisme doivent préserver un accès aux gisements d'intérêt régional ou national au sein de leur territoire, en les faisant apparaitre dans leurs SCoT et leurs PLU (i) et en les protégeant, selon l'étendue du gisement, de toute urbanisation. »
Les extensions permises dans le PLU sont localisées en continuité de l'enveloppe urbaine, là où de fait aucune carrière n'aurait été autorisée. La carrière fermée du Moulin de la Combe, ainsi que toutes les étendues identifiées comme gisements d'intérêt (hors enveloppe urbaine) sont par ailleurs classées en zone A ou N, qui autorisent les carrières.
Ainsi, le PLU prend en compte avec le projet de SRC.

II. ANALYSE DES INCIDENCES

A. Analyse des incidences du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

1. Méthodologie de l'analyse des incidences du PADD

L'objectif de l'analyse des dispositions du PADD est d'évaluer deux éléments :
Les impacts du document sur l'environnement ;
La performance des dispositions prises au regard des enjeux du territoire de la commune.
Afin d'analyser ces aspects, il est proposé de bâtir une matrice d'analyse pour l'évaluation du PADD. Le système de notation a été élaboré de façon à pouvoir comparer les incidences attendues. Il s'agit d'une analyse essentiellement qualitative du PADD.
L'analyse matricielle croise chaque orientation avec les enjeux du territoire hiérarchisés en fonction des leviers du PLU et issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement.
Les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement constitueront donc les critères d'analyse pour l'évaluation des incidences du PADD. Ils permettent en effet de répondre aux tendances d'évolution identifiées sur le territoire par le scénario au fil de l'eau.

En abscisse de l'analyse matricielle : les enjeux environnementaux du territoire

L'objectif est d'analyser comment les orientations du PADD répondent ou prennent en compte les enjeux du territoire. Les enjeux sont regroupés par thématiques et hiérarchisés en fonction de deux critères : les leviers du PLU sur la thématique, et l'importance de l'enjeu

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

sur le territoire de Saint-Just-Luzac, estimée grâce à l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Tableau 1 : Enjeux hiérarchisés

Thématiques	Enjeux principaux	Niveau d'enjeu
Usage du sol	Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols	Fort
Milieux naturels et biodiversité	Identifier et préserver les éléments de la trame bleue, notamment les zones humides. Veiller à ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols afin de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du territoire ; Favoriser le maintien des espaces agronaturels et notamment au sein et à proximité des sites Natura 2000 ; Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles ;	Fort
Risques majeurs	Limiter l'exposition des populations aux risques, en particulier inondations et submersion marine ; Réduire la vulnérabilité des constructions existantes (ex. : champ d'expansion des crues pour les inondations) ; Prendre en compte le risque de mouvement de terrain dans les décisions d'aménagement, en règlementant spécifiquement l'implantation du bâti en fonction des zones d'aléa (adaptation du bâti et des fondations selon le contexte géologique local) ; Limiter l'imperméabilisation des sols afin de permettre aux écosystèmes d'absorber l'eau et limiter les inondations : préserver notamment les espaces naturels et agricoles en zone d'expansion des crues, aux abords des cours d'eau du territoire. Articuler cet enjeu avec les enjeux liés aux paysages et à la trame verte et bleue ;	Fort
Paysage et patrimoine	Limiter l'urbanisation diffuse et linéaire Préserver les espaces agricoles en entrée de ville afin de soigner les entrées de ville du point de vue paysager Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes. Préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale	Moyen
Climat, air, Énergie	Maintenir le stock de carbone du territoire en limitant les changements d'affectation, notamment des zones humides et des forêts. Réduire l'impact du secteur résidentiel et des transports routiers sur les émissions de GES. Réserver des espaces pour le développement des ENR en lien avec les objectifs du SRADDET.	Moyen
Ressource en eau	Préserver la ressource en eau via la protection des écosystèmes naturels (zones humides, ripisylves, boisements en tête de bassin, etc.)	Moyen

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

	• Prévoir un développement en adéquation avec la ressource actuelle et future, qui ne déséquilibre pas les milieux naturels • Prévoir un développement adapté aux installations (captages, réseaux, STEP) et aux milieux de rejet du territoire	
• Déchets	• Anticiper les besoins futurs en foncier concernant les aménagements de collecte et de traitement des déchets. • Favoriser le traitement à la source et la collecte sélective dans les zones d'activités et les hébergements touristiques	• Faible
• Ressources minérales	• Favoriser l'utilisation des matériaux alternatifs dans la construction de logements neufs	• Faible
• Pollutions et nuisances	• Limiter l'exposition des personnes aux nuisances, • Contrôler et maitriser l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes	• Faible

En ordonnée de l'analyse matricielle : les dispositions du PADD à évaluer

La matrice présente en ordonnée les orientations du PADD. L'ensemble est structuré de la manière suivante : 3 axes, 11 sous-axes ainsi que 48 dispositions.

Tableau 2 : Dispositions du PADD du PLU de Saint-Just-Luzac

• Axes	• Sous-axes	• Dispositions
• AXE 1 – Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT	• Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population	• Maintenir un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans) afin de favoriser l'installation des habitations permanentes, permettre un fonctionnement efficient des équipements, et de stabiliser une croissance démographique de l'ordre de 0,5 % par an sur les 12 années d'application du PLU. Les rythmes de croissance démographique et de constructions projetés s'inscrivent dans la continuité des évolutions de ces dernières années.
		• Diversifier les typologies de logements et l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel : logements de petites tailles pour les jeunes, couples sans enfant, personnes âgées...
		• Réaliser des logements à cout maitrisé en respectant les objectifs du Scot et le contexte local
		• Mobiliser en priorité les espaces non bâtis ou mutables, en renouvellement urbain.
		• Requalifier et optimiser le parc de logements anciens afin de lutter contre la vacance (à inciter par la raréfaction du foncier constructible en extension),
		• Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants

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

• Axes	• Sous-axes	• Dispositions
		• Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs
		• Favoriser l'accession à la propriété pour les primoaccédants
	• Maintenir et maitriser les dynamiques économiques du territoire	• Optimiser et requalifier les espaces économiques existants, notamment la ZAE des 4 moulins y compris en apportant un soutien particulier aux activités de l'économie circulaire.
		• Accompagner le projet d'extension de 4 ha de la ZAE « le Puit doux » retenu par le SCoT Marennes Oléron.
		• Favoriser l'insertion paysagère des ZAE sur le territoire communal.
		• Accompagner le développement des commerces des centres-bourgs en organisant une offre de stationnement ;
		• Continuer les efforts en faveur du numérique.
		• Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées au sein des ZAE et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs.
		• Répondre aux besoins en logements, locaux d'activités, services et équipements, etc. prioritairement dans les enveloppes urbaines.
		• Ne pas densifier partout pour respecter les sensibilités environnementales et paysagères des zones basses et des zones boisées.
		• Permettre une extension raisonnée et qualitative, en réduisant de plus de 50 % le rythme de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021.
		• Réduire la consommation d'espaces prévue dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ -50 % par rapport à la période de référence 2011 – 2021 :
		• Maitriser les formes urbaines et la qualité architecturale pour permettre de tenir les objectifs de production de logement et de modération de la consommation d'espaces tout en préservant le paysage de la commune :
		• Mettre le territoire sur la trajectoire de la ZAN :

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

• Axes	• Sous-axes	• Dispositions
		• Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la RD 18.
	• Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui	• Accompagner le développement des activités et services pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer de nouveaux emplois.
		• Anticiper les besoins des actifs en fonction des évolutions du monde du travail (télétravail, coworking…)
		• Aménager une zone de stationnement avec un objectif de limitation de l'imperméabilisation des surfaces dans le centre bourg de Saint-Just afin de répondre aux besoins des commerces et services. Ces zones de stationnements devront, par leur aménagement, favoriser la mutualisation des usages.
	• 1E / Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire	• 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.
		• Organiser le stationnement (capacités, localisation, mutualisation), en particulier dans le centre-bourg de Luzac.
		• Coordonner le stationnement des camping-cars durant la saison estivale.
		• Aménager les espaces nécessaires pour le covoiturage.
• Axe 2 – Préserver l'activité ostréicole et agricole en valorisant le tourisme	• 2 A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire	• Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliculture.
		• Soutenir la transformation locale et la consommation en circuits courts de produits de la mer.
		• Accompagner l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités dans le respect de l'environnement et des paysages.
		• Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants.
		• Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais.
		• Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site

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

• Axes	• Sous-axes	• Dispositions
		d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale
		• Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.
	• Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole	• Conforter l'activité agricole du territoire, marqueur d'identité de Saint-Just-Luzac
		• Accompagner et faciliter le développement et l'évolution de la filière (dégustation sur place, vente en circuit court…) tout en préservant le patrimoine environnemental.
		• Permettre le développement des exploitations tout en respectant l'environnement (ressource en eau, continuités écologiques…)
		• Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale,
	• Promouvoir et développer un tourisme responsable	• Préserver et développer le tourisme déjà bien ancré en maintenant la capacité d'accueil touristique.
		• Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune.
		• Organiser le développement des mobilités douces en faveur du tourisme tout en maitrisant ses impacts environnementaux.
		• Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes.
• Axe 3 – Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique	• Préserver le paysage et le patrimoine de la commune	• Identifier et préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale.
		• Protéger et promouvoir les éléments bâti et non bâti des centres-bourgs.
		• Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles.
		• Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes et la vue sur les marais.
	• Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la	• Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraine et superficielle.
		• Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les projets d'aménagement.

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

• Axes	• Sous-axes	• Dispositions
	démarche de développement	• Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi littoral.
		• Maitriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation. o En préservant les secteurs d'expansions des crues ; o En recadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles.
	• Préserver les richesses naturelles du territoire communal	• Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue o En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies
		• Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral.
		• Préserver ou restaurer les continuités écologiques.

De manière à évaluer chaque croisement disposition/enjeu, on s'interroge sur :
Comment la disposition peut-elle infléchir, de façon positive ou négative, la tendance attendue au fil de l'eau ?
Quel niveau d'incidence positive ou négative aura la disposition ?
L'évaluation se déroule alors en trois étapes. Les dispositions sont évaluées au regard de chacun des enjeux environnementaux. Les deux premiers critères analysés sont :
L'impact de la disposition : aura-t-elle un effet positif, nul ou négatif sur l'enjeu environnemental étudié ? Système de notation : +, NC ou 0, –
La portée opérationnelle de la disposition : aura-t-elle un impact fort (3), moyen (2) ou faible (1) sur l'enjeu environnemental étudié ? Système de notation : 3, 2, 1, en positif ou en négatif.
La portée opérationnelle est évaluée en procédant à une analyse plus fine à partir des trois sous-critères suivants (système de notation : de 0 à 3 en positif ou en négatif) :
Force d'opposabilité intrinsèque : La rédaction de la disposition se traduit-elle par des prescriptions (caractère « impératif » de mise en œuvre de la mesure), des recommandations (incitation « insistante », mais non obligatoire) ou de simples citations (absence d'influence directe du PLU, incitation pédagogique ou rappel de la loi) ?
Échelle de mise en œuvre : L'impact attendu s'exerce-t-il à l'échelle du territoire couvert par le PLU ou seulement sur une portion du territoire (ex. : sur une ville identifiée, un secteur géographique) ? En d'autres termes, l'orientation concerne-t-elle l'intégralité du territoire ou seulement une portion restreinte des territoires impliqués ?
Caractère innovant ou novateur : L'objectif propose-t-il une plus-value environnementale au regard des outils déjà existants, notamment au regard des mesures règlementaires en vigueur, ou n'est-il qu'un simple rappel de l'existant ?
Le procédé de notation est schématisé ci-après.
Chaque disposition est ainsi évaluée à dire d'expert par cette notation composite, sur une échelle allant de -3 à +3 pour chaque thématique environnementale.
Les notes sont ensuite sommées de deux manières différentes pour calculer deux scores :
D'une part, **les incidences cumulées d'une disposition** sur l'ensemble des thématiques environnementales. Ce score transversal permet d'identifier les dispositions présentant des faiblesses, et sur lesquelles le travail de réécriture doit se concentrer pendant la phase itérative. En phase intermédiaire, ce score permet d'identifier les points de vigilance et les mesures ERC à préconiser.

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

D'autre part, la plus-value de l'ensemble des dispositions par thématique environnementale. Ce score thématique met en évidence l'incidence globale par thématique environnementale des choix effectués. Il met en évidence la plus-value environnementale du document analysé et la cohérence entre les enjeux et la stratégie développée. Pendant la phase itérative, il permet de réorienter les choix et de combler les manques. En phase intermédiaire, ce score traduit la plus-value environnementale du PLU par rapport à la tendance au fil de l'eau et permet également d'identifier les mesures ERC par enjeu.

	Impact sur la thématique environnementale	Note globale de l'incidence attendue	
Mesure à évaluer	+	3	Positif, fort, avec de fortes conséquences réglementaires à l'échelle territoriale
		2	Positif, moyen à l'échelle territoriale ou fort, mais localisé
		1	Positif, faible, permet une prise en compte de l'enjeu
	NC ou 0	NC ou 0	Neutre du point de vue de l'environnement, ou non concerné
	-	-1	Négatif, faible, légère détérioration
		-2	Négatif, moyen, détérioration moyenne à l'échelle territoriale ou forte, mais localisée
		-3	Négatif, fort, détérioration importante à l'échelle territoriale

Moyenne des 3

Portée opérationnelle		
Échelle de mise en œuvre	Force d'opposabilité	Caractère novateur
+/- 3	+/- 3	+/- 3
+/- 2	+/- 2	+/- 2
+/- 1	+/- 1	+/- 1

Figure 1 : Méthodologie de la notation

2. Résultats de l'analyse des incidences du PADD

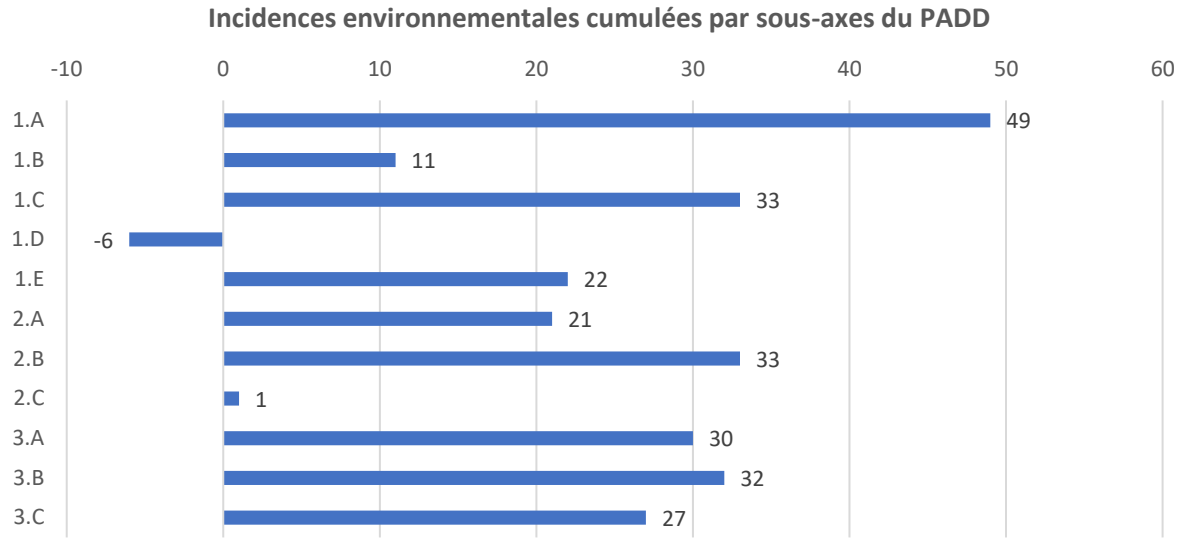
N. B : La matrice d'analyse du PADD est présentée en annexe.

Incidences des orientations du PADD

Le graphique ci-dessous présente les résultats des interactions entre les orientations du PADD et les enjeux environnementaux issus de l'EIE selon une échelle ouverte.
Les incidences cumulées, aussi intitulées la contribution environnementale du projet, représentent le cumul des incidences sur l'ensemble des enjeux engendré par chaque élément du projet.
En descendant d'échelle, on observe que 4 sous-axes participent fortement aux incidences positives du PADD :
1.A Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population
1.B Accompagner un développement plus économe en foncier
2.B Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole
3.A Préserver le paysage et le patrimoine de la commune
3.B Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement
3.C Préserver les richesses naturelles du territoire communal

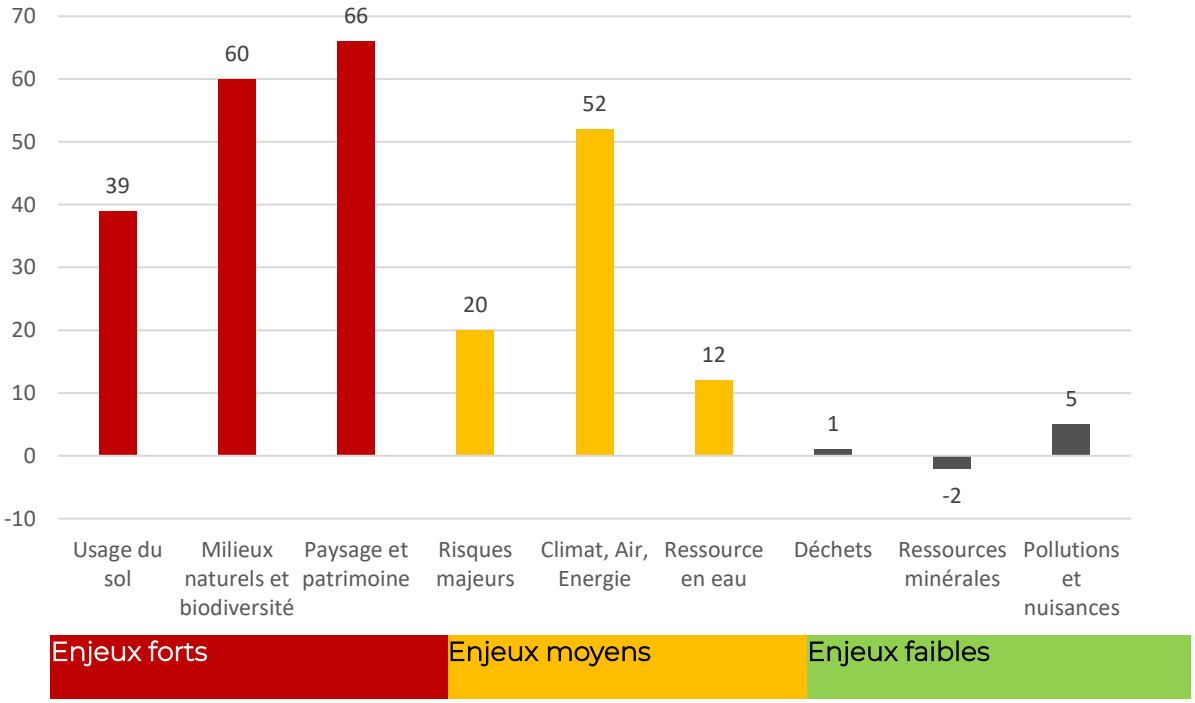
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

Certains axes, comme le sous-axe 2.C « Promouvoir et développer un tourisme responsable » n'apporte pas ou peu d'incidences environnementales positives sur l'environnement, tandis que de potentielles incidences négatives sont attendues pour le sous-axe 1.D « Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui ».



Incidences sur les enjeux environnementaux

Au regard des objectifs stratégiques qui portent la stratégie du PLU de Saint-Just-Luzac se dégage une tonalité environnementale qui met en avant les enjeux associés à l'usage du sol, à la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages. Les enjeux liés à la transition énergétique, à la ressource en eau ou aux risques majeurs apparaissent également dans un second plan.



En premier lieu, le profil environnemental est cohérent avec la nature et les leviers du document évalué. Les enjeux directement concernés par la planification du développement territorial affichent les meilleurs résultats. Les thématiques environnementales liées à la

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

préservation des milieux naturels et du paysage et du patrimoine sont également bien intégrées dans le PADD.
Le PADD montre également des plus-values positives, significatives, pour des thématiques environnementales qui relèvent d'enjeux moyens :

- Les enjeux liés à la transition énergétique ;
- Les enjeux relatifs à la ressource en eau ;
- Les enjeux liés aux risques majeurs ;
- Le PADD semble ne pas impacter les thématiques des déchets et apporte de légères incidences négatives sur la thématique des ressources minérales.

Précisons que concernant les enjeux de niveau faible, le PADD n'a pas vocation à agir de manière directe dessus, mais peut réduire ses incidences négatives à travers des principes d'évitement ou de réduction.
Il est intéressant de relever les contributions des axes au profil environnemental du PADD :

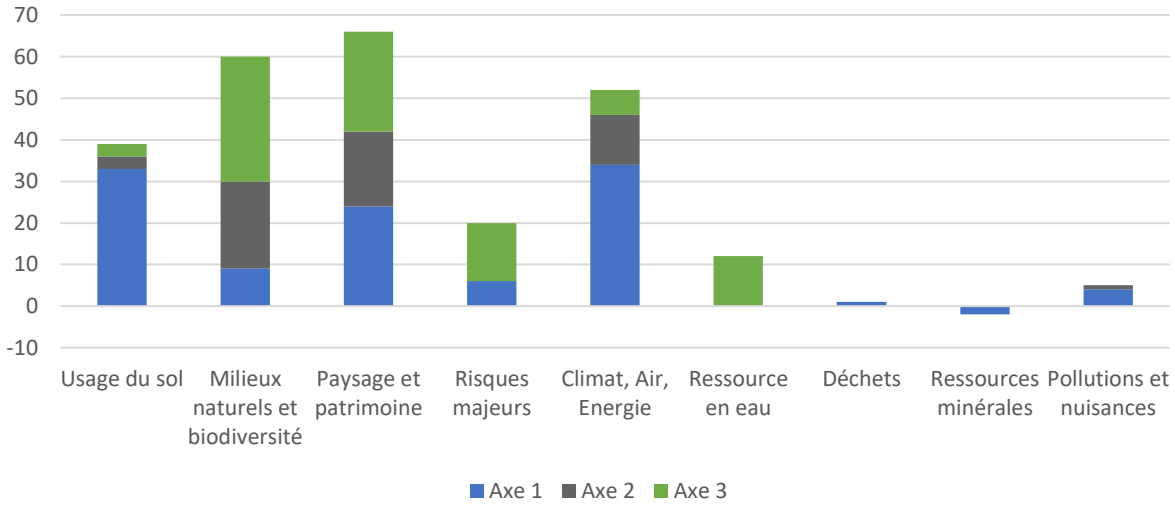


Figure 2 : Contribution des axes au profil environnemental

On peut remarquer que :
L'axe 1 : « Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT » traitant surtout de thématique de planification urbaine, devrait apporter des incidences positives sur la consommation et l'artificialisation des sols (densification, objectifs de réduction de la consommation d'espace) sur la thématique de la transition énergétique (organisation de l'armature urbaine, développement des modes doux). En revanche, via les objectifs de construction de logements, celui-ci pourrait engendrer des incidences négatives potentielles sur les ressources minérales.
L'axe 2 : « Préserver l'activité ostréicole et agricole en valorisant le tourisme » vise principalement à la préservation des espaces agricoles et ostréicoles et à la valorisation touristique du territoire cela devrait engendrer des co-incidences positives sur les thématiques des milieux naturels, du paysage ou climat, air, énergie.
L'axe 3 « Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique » traite principalement des thématiques des milieux naturels à travers la TVB, mais également du patrimoine naturel ou paysager ou bien des risques et de la ressource en eau.

a) L'usage des sols

Thématique majeure du PLU, elle est traitée directement par les sous-axes : « 1.A. Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population », « 1.B. Accompagner un développement plus économe en foncier » et indirectement par les sous axes « 2.B Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole » et « 3.B Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement »

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

Seules les dispositions 1.A.1 sur la construction de logements, 1. B.2 sur l'économie et 1.D.2 sur l'organisation du stationnement pourraient engendrer des incidences négatives sur cette thématique du fait des potentiels besoins de consommation d'espace.

b) Les milieux naturels et la biodiversité

Cette thématique est traitée directement au sein du sous-axe « 3.C Préserver les richesses naturelles du territoire communal » de nombreux sous-axes apportent en outre des incidences positives sur cette thématique : « 2.B Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole », « 2. A Développer l'ostréiculture, activité symbolique et à haute valeur ajoutée du territoire », « 1.B Accompagner un développement plus économe en foncier ».
Seules les dispositions 2.C.2 sur le développement touristique et 1.C.4 sur la préservation de besoin foncier pour des activités incompatibles avec la proximité des habitations devraient engendrer des incidences négatives sur cette thématique.

c) Le paysage et le patrimoine

De la même manière, cette thématique est traitée directement au sein du sous-axe « 3. A Préserver le paysage et le patrimoine de la commune », de nombreux sous-axes engendrent en outre des incidences positives sur cette thématique : « 2.B Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole », « 2. A Développer l'ostréiculture, activité symbolique et à haute valeur ajoutée du territoire », « 1.B Accompagner un développement plus économe en foncier » et « 1.C Maintenir et maitriser les dynamiques économiques du territoire tout en accompagnant le développement du numérique ».
Aucune disposition n'engendre d'incidences négatives sur cette thématique.

d) Les risques majeurs

Cette thématique est principalement traitée au sein du sous-axe « 3.B Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement » notamment par la disposition 3.B.4 visant à la préservation des secteurs d'expansions des crues et au recadrage les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles. D'autres sous axes engendrent des co-incidences positives à cette thématique « 3.C Préserver les richesses naturelles du territoire communal ».
Aucune disposition n'engendre d'incidences négatives sur cette thématique.

e) Climat, air, énergie

Cette thématique est également principalement traitée au sein du sous-axe « 3.B Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement », d'autres sous-axes traitant du développement des mobilités alternatives ou de l'aménagement urbain engendrent également des incidences positives « 1.E Privilégier et améliorer les liaisons douces du territoire », « 1.B Accompagner un développement plus économe en foncier » ou « 1. A Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population ».
Des dispositions encouragent également à la production EnR dans les logements (1.A), les activités économiques (1.B) ou l'aquaculture (2.A).
Aucune disposition n'engendre d'incidences négatives sur cette thématique.

f) La ressource en eau

Cette thématique est également principalement traitée au sein du sous-axe « 3.B Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement », quelques dispositions visant à la limitation de l'imperméabilisation ou à la prise en compte de la ressource pour les activités agricoles engendrent également des incidences positives.
La disposition 2.C.2 « Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune. » peut augmenter les pressions sur la ressource notamment en période estivale, idem pour la construction de logement (1.A.1).

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

g) Déchets, ressources minérales, pollutions et nuisances

Ces thématiques ne sont pas traitées directement à travers le PADD, en revanche, certaines dispositions peuvent engendrer des incidences positives indirectes, c'est notamment le cas pour la réduction des nuisances induites par le développement des mobilités douces « 1.E Privilégier et améliorer les liaisons douces du territoire ».

3. Mesures d'évitement et de réduction

L'analyse ne fait pas apparaitre d'incidences négatives notables, en revanche certaines possibilités d'amélioration du PADD d'un point de vue environnemental ont été relevées et sont présentées ci-dessous :

Pour les espaces économiques :

- Assurer l'accès doux en transport en commun ou modes doux des ZAE et limiter les espaces de stationnement aux besoins réels des entreprises, privilégier la mutualisation de ceux-ci ;
- Permettre/encourager l'installation de végétalisation sur les bâtiments économiques et les espaces de stationnement ;

Pour les mobilités :

- Rationalisation de la place de la voiture dans les centres-bourgs/villes ;

Pour les ressources minérales

- Permettre/privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés ;

Pour les déchets :

- Anticiper les besoins de la collecte des déchets recyclables et compostables dans les nouveaux aménagements

Pour la prévention des risques :

- Prendre en compte les contraintes règlementaires des PPRi pour les aménagements liés à aux activités de la mer ;

Globalement le PADD répond de manière positive aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire. Le PADD représente une plus-value environnementale importante et apporte des réponses concrètes pour une majorité d'enjeux environnementaux propres à la commune de Saint-Just-Luzac

B. Analyse des incidences du règlement écrit et graphique

1. Analyse simplifiée de l'évolution du zonage

Le zonage arrêté est majoritairement constitué de zones A, puis de zones N. Les zones U couvrent 133 ha.

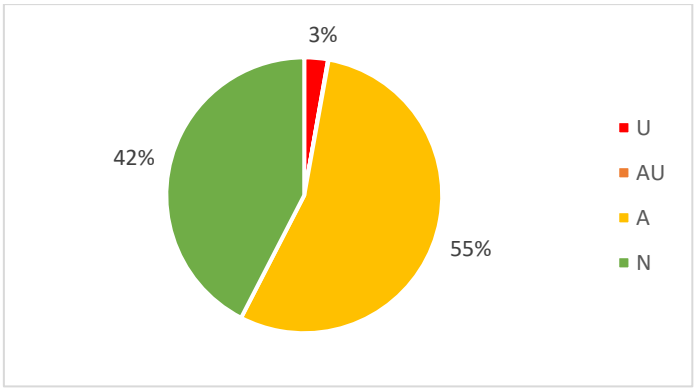


Figure 3 : répartition surfacique du zonage du PLU de Saint-Just-Luzac

- Évolution globale du zonage par rapport au PLU en vigueur

Le tableau ci-après présente l'évolution globale du zonage par rapport au PLU en vigueur, soit celui approuvé en 2017.

Tableau 3 : évolution du zonage global entre le document en vigueur et le PLU 2026

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

Zonages	Zonage en vigueur (ha)	Part du territoire	PLU 2026 (ha)	Part du territoire	Évolution 2026 (ha)
U	109	2 %	133	3 %	24
AU	98	2 %	3	0 %	-95
A	2654	55 %	2625,4	55 %	-29
N	1934	40 %	2035	42 %	101
Territoires artificialisés (U+AU)	207	4 %	136	3 %	-71
Territoires agronaturels (A+N)	4 589	96 %	4 660	97 %	71

À noter en premier lieu, le zonage réduit de 71 ha les terres « artificialisables » par rapport au document d'urbanisme actuel.
Le tableau ci-après présente les surfaces et leurs changements de zonage. Ainsi, 3 ha en zones N du PLU en vigueur sont devenues des zones U dans le PLU en 2026, et 11 ha sont devenus des zones A.
60 ha en zones A sont devenus des zones N et 3 ha des zones U, etc. Au total, près de 182 ha ont changé d'occupation du sol, soit 4 % du territoire.

Tableau 4 : précisions sur l'évolution du zonage par type de zone (surfaces en hectares)

		Zonage pour arrêt			
		A	AU	N	U
Zonage en vigueur	A		-	60	3
	AU	17		52	24
	N	11	-		3
	U	5	-	2	

62 % des surfaces ayant changé de type de zone sont devenues des zones N, 20 % des zones U, 18 % des zones A.

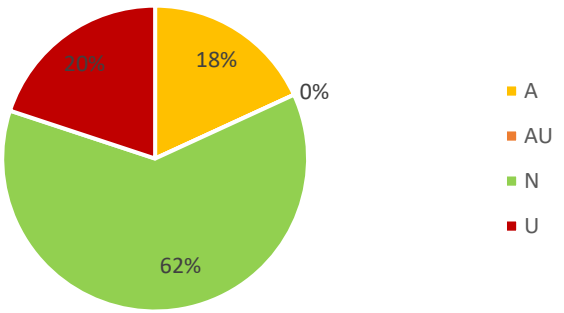


Figure 4 : Répartition surfacique des zones ayant changé de type

- Reconquête agricole et naturelle

La reconquête agricole et naturelle est considérée par définition par les évolutions suivantes :
La reconquête agricole correspond au passage de zones U ou AU, en zones A.
La reconquête naturelle correspond au passage de zones U ou AU, en zones N.
Ces évolutions permettent une protection des milieux naturels et agricoles face à l'urbanisation. Plus précisément :
22 ha ont été reconquis par l'agriculture ;
55 ha ont été reconquis par des zones naturelles.

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

- Secteurs d'ouverture à l'urbanisation

Le nouveau PLU régularise certaines zones AU du PLU en zones U, mais aussi rétrograde certaines zones U en zones AU dont l'urbanisation sera soumise à conditions. Ces secteurs demeurent des ouvertures possibles à l'urbanisation dans le projet de PLU.
Au total, 12 ha de zones A et N sont ouverts à l'urbanisation (U ou AU), soit 0,2 % du territoire.

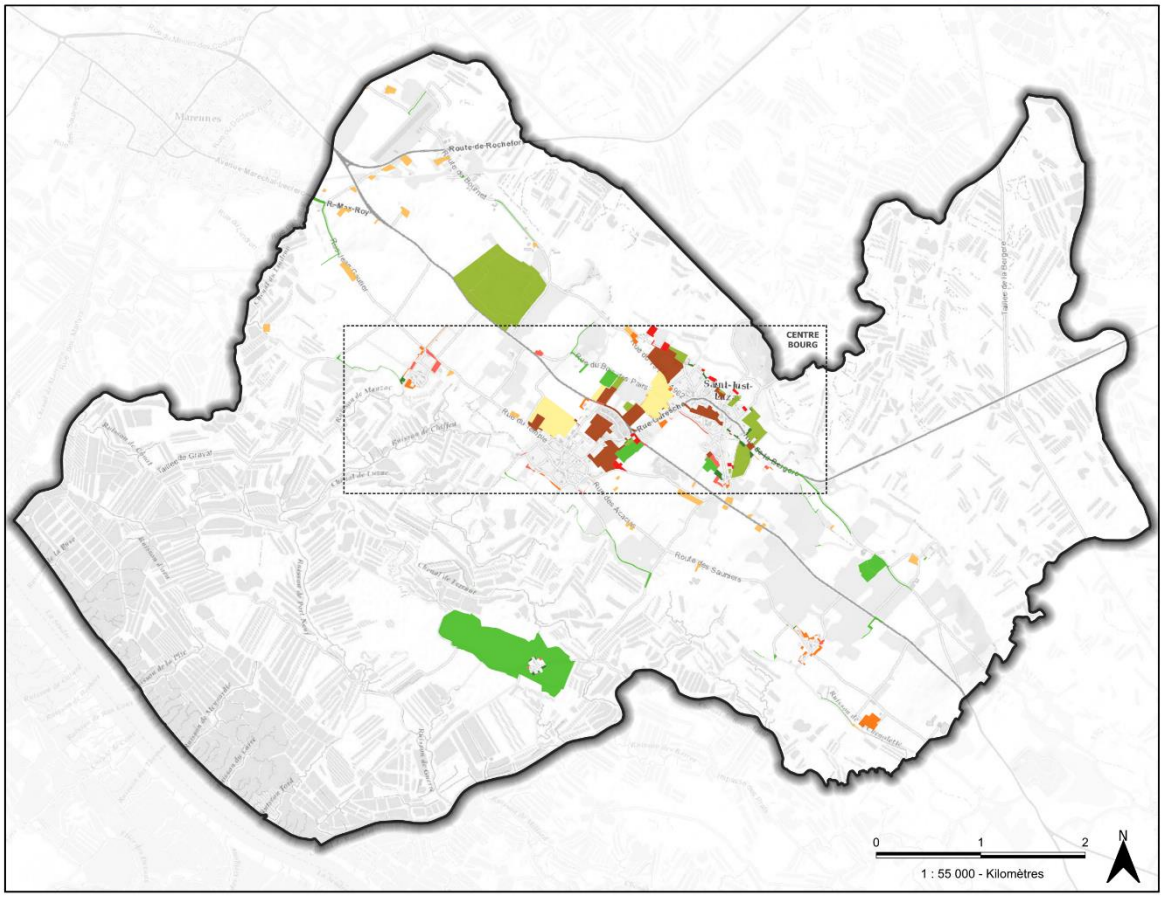
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

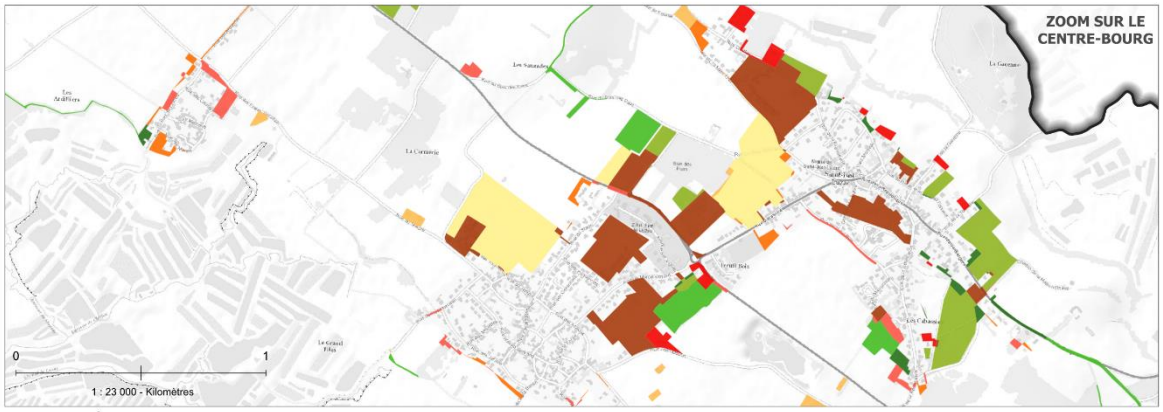
ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

ÉVOLUTION DU ZONAGE

Zonage en vigueur vers zonage modifié approuvé





Réalisation : Écovia, 2026.

Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale

Évolution des zones simplifiée :

- A -> N
- A -> U
- AU -> A
- AU -> N
- AU -> U
- N -> A
- N -> U
- N -> AU
- U -> A
- U -> N
- U -> AU

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

2. Secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU

Le PLU, à travers son règlement, permet des aménagements potentiels sur des secteurs non artificialisés ou des espaces naturels ou agricoles « non consommés » par l'urbanisation, et ce, quelle que soit la vocation des sols définie au sein des documents d'urbanisme précédents ou du PLU. Ces secteurs susceptibles d'être impactés significativement et négativement sont identifiés à partir des choix réalisés dans le cadre du PLU. Ils sont, par la suite, confrontés aux enjeux environnementaux identifiés à la fin de l'état initial de l'environnement ; enjeux qui ont posé le socle de la démarche d'évaluation environnementale.

a) Identification des SSEI « bruts »

L'identification des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) a été réalisée selon la méthodologie suivante :
Sélection de l'ensemble des zones AU du projet de zonage graphique (en retirant les parcelles d'ores et déjà urbanisées) ;
Sélection des emplacements réservés ;
Sélection des potentiels fonciers.
Il est à noter que malgré leur classement en zones artificialisables immédiatement (U) ou à terme (AU), en STECAL ou en emplacements réservés (ER), etc. l'ensemble de ces SSEI « bruts » ne sont pas forcément artificialisables lors de la mise en œuvre du PLU. En effet, le règlement présente également de nombreux outils de « protection environnementale » qui rendent « inconstructibles » certaines parties du territoire.

b) Outils du règlement permettant une protection de la biodiversité

Le Code de l'urbanisme (CU) permet de mobiliser des outils complémentaires matérialisés dans le règlement graphique du PLU et assortis de prescriptions inscrites, principalement, dans les dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit notamment du :

- Classement en Espaces boisés et arbres ponctuels à conserver ou à créer (EBC), au titre de l'article L113-1 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol ;
- Classement en Espaces boisés à conserver (EBC) au titre de l'article L.121-27 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol ;
- Repérage des éléments de paysage contribuant au maintien de la nature en ville (jardins, cœur d'ilots, parcs, alignement d'arbres/arbres ou groupes d'arbres) à conserver ou à créer pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU. En complément des EBC, cet article permet d'empêcher les atteintes à l'intégrité des éléments identifiés du paysage en fixant des prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- Repérage des espaces à préserver contribuant au maintien des continuités écologiques ;
- Marges de recul mises en place le long des différents cours d'eau pour s'assurer de leur protection et de l'inconstructibilité des berges.

Ainsi, le PLU comporte :

- 263 ha d'espaces boisés classés ;
- 5 arbres à préserver ;
- 9 ha sont identifiés au titre du L.151-23.

c) Outils du règlement permettant une protection des enjeux paysagers et patrimoniaux

Le code de l'urbanisme offre la possibilité d'intégrer de nouvelles connaissances (par exemple, données d'inventaire actualisées) et de nouvelles protections du patrimoine (par exemple, inscription aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme). À l'appui d'un cadre législatif et règlementaire renouvelé, le PLU poursuit et approfondit les efforts amorcés par les communes du territoire depuis plusieurs années en mettant à jour les fichiers du

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

patrimoine local recensé et en affinant les dispositions destinées à le protéger. Il ambitionne notamment de renouveler la perception du patrimoine local.
Le patrimoine local est constitué d'ouvrages, d'ensembles bâtis ou d'éléments de paysages remarquables à protéger pour des motifs d'ordre historique, architectural, artistique ou culturel. Le règlement peut également « définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Ainsi, le règlement graphique identifie 16 éléments de patrimoine ponctuels (patrimoine bâti et petit patrimoine) et près de 42 000 m de haies qui font l'objet d'une attention particulière.

d) SSEI résiduels et les enjeux environnementaux

Une fois les périmètres de protection déduits (EBC, L.151-23, L.151-19), les SSEI résiduels couvrent 21,11 ha, soit 0,4 % de la surface communale.

ER	3,19
POTENTIEL FONCIER	14,44
ZONE 1AUX	3,21
TOTAL SSEI	20,

Les croisements des SSEI avec les différentes sensibilités environnementales sont présentés dans le tableau suivant. Les paragraphes suivants présentent l'analyse par thématique.

Nom des périmètres	Surface dans le périmètre	% du territoire	ER	POTENTIEL FONCIER	ZONE 1AUX	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI
Occupation du sol							
CS1.1.1.1 - Zones bâties	51,45	**1,1%**	0,02	0,21	-	**0,24**	**1,1%**
CS1.1.1.2 - Zones non bâties	60,25	**1,3%**	0,07	0,04	0,03	**0,14**	**0,7%**
CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	142,45	**3,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites	-	**0,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS1.2.1 - Sols nus	8,31	**0,2%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS1.2.2 - Surfaces d'eau	717,66	**15,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS1.2.3 - Névés et glaciers	-	**0,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS2.1.1.1 - Peuplements de feuillus	326,93	**6,8%**	0,06	1,10	0,10	**1,25**	**6,0%**
CS2.1.1.2 - Peuplements de conifères	-	**0,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS2.1.1.3 - Peuplements mixtes	0,27	**0,0%**	-	0,01	-	**0,01**	**0,0%**
CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	17,84	**0,4%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	-	**0,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
CS2.2.1 - Formations herbacées	3 470,80	**72,4%**	3,05	13,08	3,08	**19,22**	**92,1%**
CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses	-	**0,0%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
Milieux naturels et biodiversité							
Inventaire Patrimonial							
ZNIEFF Terre de Type 1	3 487,35	**72,7%**	0,19	0,05	-	**0,25**	**1,2%**
ZNIEFF Terre de Type 2	3 500,46	**73,0%**	0,19	0,05	-	**0,25**	**1,2%**
Protection conventionnelle							
NATURA 2000 - Directive "Oiseaux" : ZPS	3 496,78	**72,9%**	0,06	0,24	-	**0,31**	**1,5%**
NATURA 2000 - Directive "Habitats" : ZSC / SIC	3 496,78	**72,9%**	0,06	0,24	-	**0,31**	**1,5%**
Protection par la maitrise foncière							
Site du conservatoire des espaces naturels (CEN)	277,59	**5,8%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
Site du conservatoire du littoral (CDL)	206,81	**4,3%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
Espaces naturels sensibles (ENS)	4,04	**0,1%**	-	-	-	**-**	**0,0%**

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

Protection réglementaire							
Parc Naturel Marin (PNM)	43,12	**0,9%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
Trame verte et bleue							
Trame forestière							
Réservoir de biodiversité	208,05	**4,3%**	0,00	-	-	**0,00**	**0,0%**
Corridor écologique	1 090,68	**22,7%**	1,49	1,00	2,39	**4,87**	**23,4%**
Trame ouverte							
Réservoir de biodiversité	3 721,51	**77,6%**	0,54	0,59	-	**1,13**	**5,4%**
Corridor écologique	221,02	**4,6%**	0,37	0,20	-	**0,58**	**2,8%**
Trame landes							
Réservoir de biodiversité	155,58	**3,2%**	0,06	-	-	**0,06**	**0,3%**
Corridor écologique	744,99	**15,5%**	1,43	4,99	3,21	**9,63**	**46,2%**
Trame humide							
Réservoir de biodiversité	3 293,48	**68,7%**	0,06	0,04	-	**0,10**	**0,5%**
Corridor écologique	183,13	**3,8%**	0,09	-	-	**0,09**	**0,4%**
Trame littoral							
Réservoir de biodiversité	3 293,48	**68,7%**	0,06	0,04	-	**0,10**	**0,5%**
Trame fond de marais							
Périmètre de 50m	133,75	**2,8%**	-	0,17	-	**0,17**	**0,8%**
Paysages et patrimoine							
Périmètre de protection de 500m autour du monument historique	209,21	**4,4%**	1,20	5,42	2,18	**8,81**	**42,2%**
Site classé - Ancien golfe de saintonge marais de brouage	1 362,30	**28,4%**	0,22	0,11	-	**0,32**	**1,6%**
Nuisance sonore							
Zone de bruit (Classement sonore)	146,86	**3,1%**	0,64	0,23	2,09	**2,96**	**14,2%**
Sites pollué							
Site BASIAS (100m)	15,70	**0,3%**	0,36	0,59	0,53	**1,48**	**7,1%**
Risques naturels et technologiques							
Risque inondation							
Atlas des zones inondables par submersion marine (AZI-SM)	2 235,19	**46,6%**	0,00	0,43	-	**0,43**	**2,1%**
Aléa RGA (Assemblage)							
Zone d'aléa moyen	3 348,60	**69,8%**	0,14	0,07	-	**0,21**	**1,0%**
Zone d'aléa fort	1 345,71	**28,1%**	3,00	13,14	3,21	**19,34**	**92,7%**
Plan de prévention des risques naturels							
Constructible sous prescriptions	972,56	**20,3%**	0,01	0,88	-	**0,89**	**4,3%**
Interdiction	1 959,19	**40,9%**	-	0,00	-	**0,00**	**0,0%**
Interdiction stricte	544,43	**11,4%**	0,00	-	-	**0,00**	**0,0%**
Risque technologique							
SUP Canalisation TMD	43,13	**0,9%**	-	-	-	**-**	**0,0%**
ICPE (200m)	50,93	**1,1%**	0,00	0,13	-	**0,13**	**0,6%**

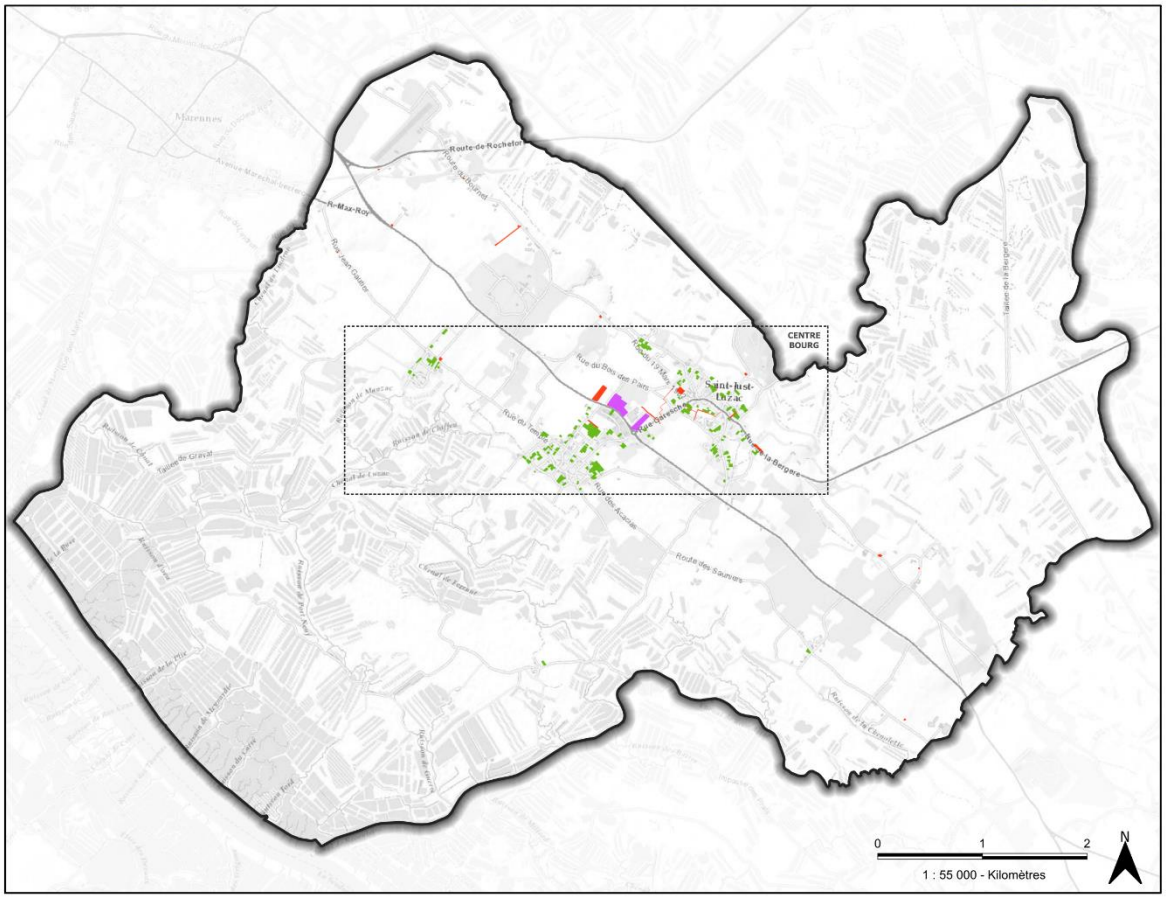
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Localisation





Réalisation : Écovia, 2026.

Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale

Types de SSEI :

- ER
- POTENTIEL FONCIER
- ZONE 1AUX

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

- L'occupation du sol des SSEI

La majorité des SSEI est occupée par des formations herbacées, viennent ensuite des peuplements de feuillus et des zones bâties. Quelques peuplements mixtes et zones non bâties sont également concernés.

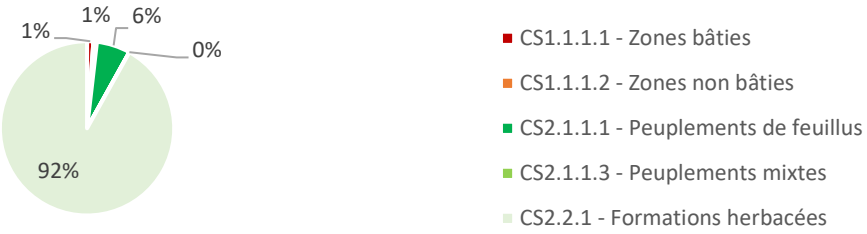


Figure 5 : répartition surfacique de l'occupation des sols des SSEI (source : OCS GE 2021)

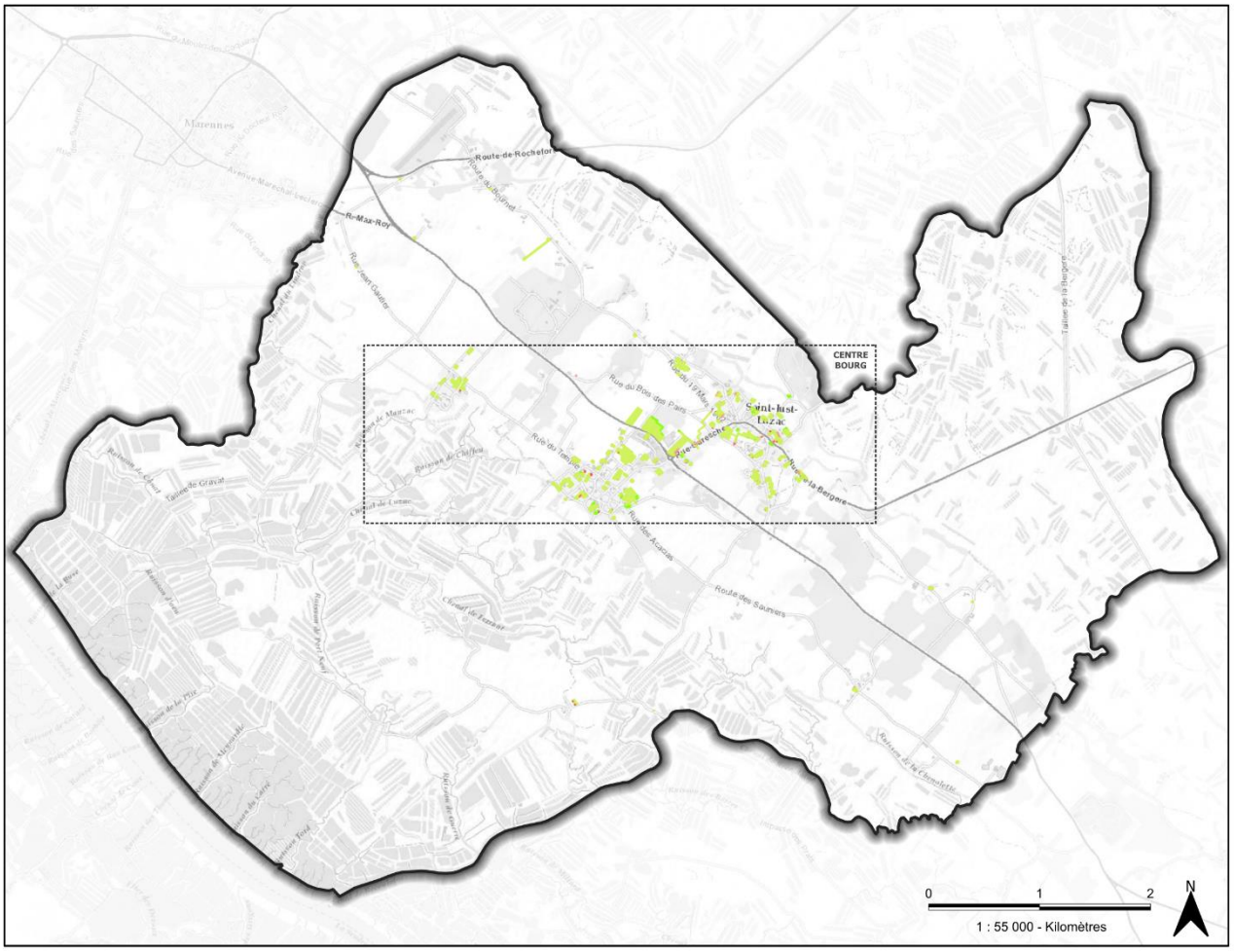
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Occupation du sol en 2021





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : OCS GE 2021 (IGN). | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale

Types d'occupation du sol :

- Zones bâties
- Zones non bâties
- Peuplements de feuillus
- Peuplements mixtes
- Formations herbacées

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

- Les SSEI et paysages patrimoine

Les périmètres patrimoniaux identifiés sont globalement hors des SSEI :
4 % des périmètres de protection des monuments historiques sont concernés ;
Moins de 1 % du site classé de l'Ancien golfe de Saintonge marais de Brouage est touché ;
De plus, ces périmètres sont assortis de règles s'imposant au PLU, qui visent à préserver ces éléments de paysage et de patrimoine. Par ailleurs, 2 constructions patrimoniales, 14 éléments de petit patrimoine et près de 42 km de haies font l'objet d'une attention particulière (identification au titre du L.151-19). Aussi les incidences du zonage sur le patrimoine et les paysages devraient être faibles à négligeables, aucune mesure ERC n'est proposée.

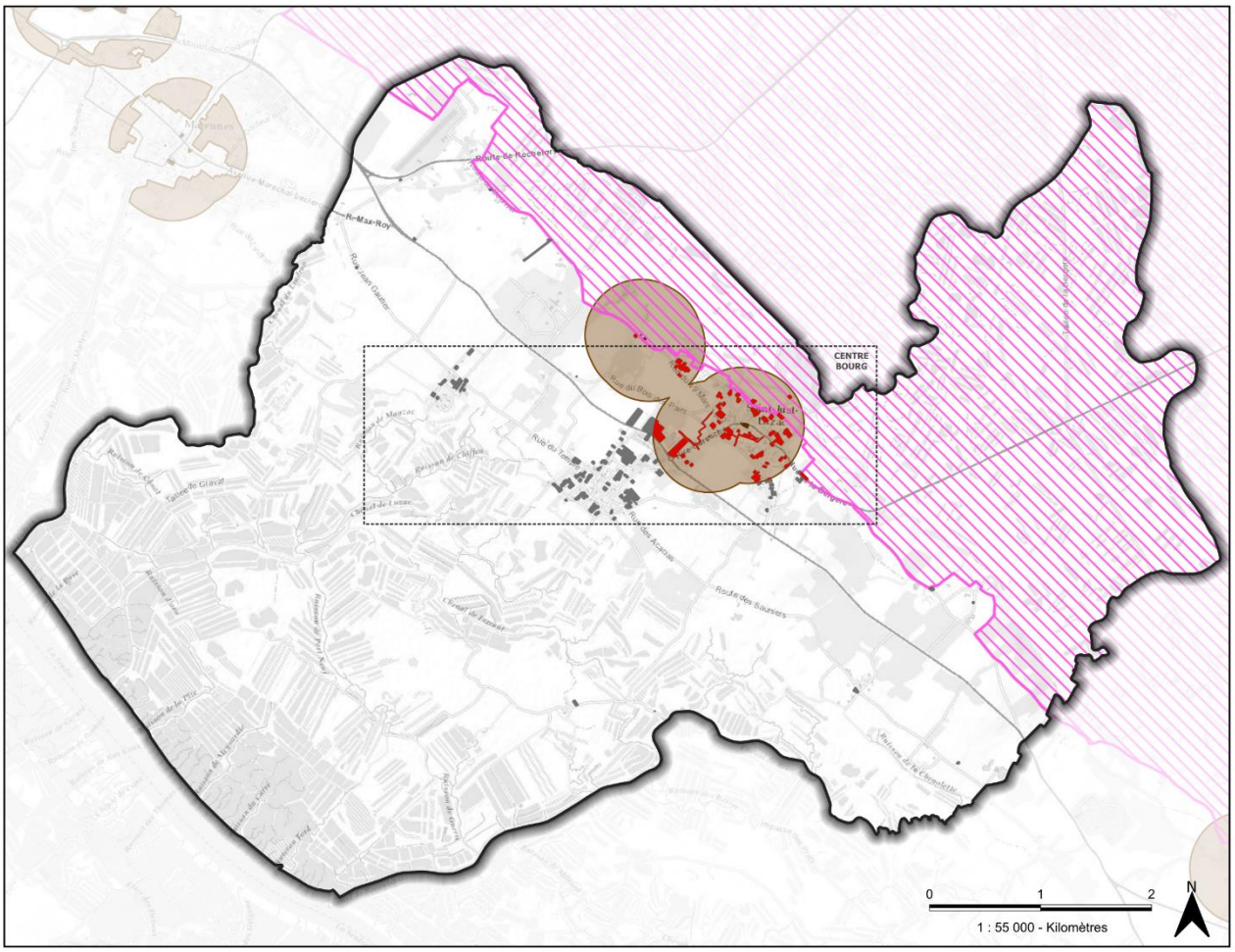
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Protection du patrimoine





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : Atlas des patrimoines. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Périmètres de protection :
- Monument historique
- Périmètre de protection de500m autour du monument historique
- Site classé
- Inscrit

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté
- Sans impact

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

- Les SSEI et la biodiversité

Les surfaces des périmètres concernés par des SSEI sont en proportion relativement faibles, notamment du fait que la commune est en grande partie couverte par ces périmètres. Ainsi les SSEI concernent :
Moins de 0,1 % des ZNIEFF ;
Moins de 0,1 % des sites Natura 2000 ;
Aucun ne touche les sites des conservatoires ni les ENS ;
Aucun n'est présent dans le périmètre du Parc naturel marin de l'Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis ;
La trame verte et bleue communale est également évitée (moins de 2 % de chaque élément est concerné par un SSEI), quelques parcelles de SSEI sont toutefois comptabilisées :

- aucun SSEI n'est localisé en fond de marais ;
- pour la trame forestière : moins de 0,1 ha est en réservoir de biodiversité et 5,3 ha de SSEI sont localisés dans un corridor ;
- pour la trame ouverte : 1 ha en réservoir et 0,6 ha en corridor ;
- pour la trame landes : moins de 0,1 ha en réservoir et 10 ha en corridor ;
- pour la trame humide : 0,1 ha en réservoir ;
- pour la trame littorale : 0,1 ha en réservoir.

Par ailleurs, le PLU comporte 263 ha d'espaces boisés classés et 9 ha sont identifiés au titre du L.151-23, ce qui vise une protection des écosystèmes dans ces secteurs.
Il est néanmoins préconisé de suivre les mesures d'évitement ou de réduction suivantes :
Conserver les éléments végétaux présents sur les parcelles des SSEI, notamment ceux identifiés dans la trame verte et bleue (bosquets, haies, zones humides, etc.) afin de maintenir les continuités écologiques ;
Privilégier des clôtures perméables pour la petite faune, en particulier dans les secteurs identifiés comme corridor ou réservoir ;
Pour toutes les plantations, privilégier des espèces locales et adaptées aux évolutions du climat, ainsi que non allergènes.

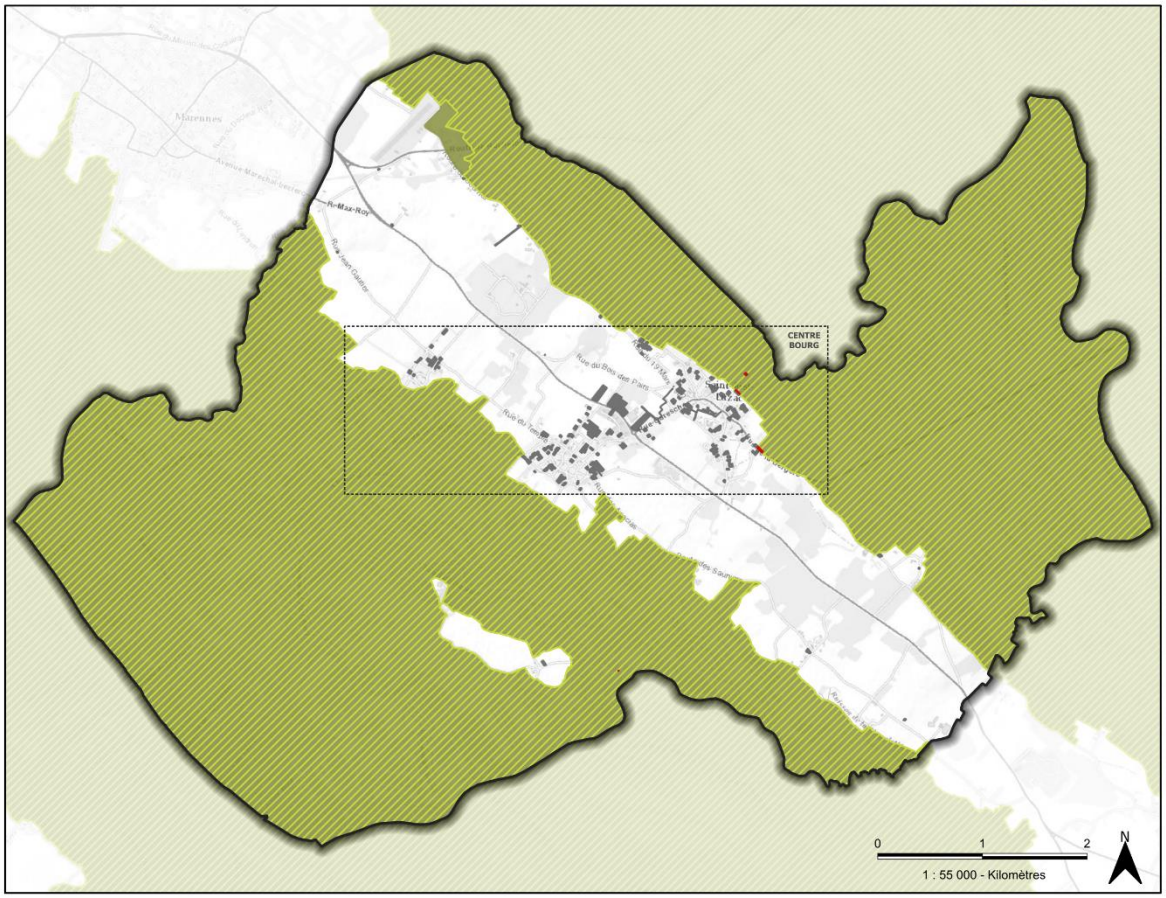
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Inventaire patrimonial





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : INPN (2025). | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Périmètres d'inventaire :
- ZNIEFF Terre de Type 1
- ZNIEFF Terre de Type 2

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté
- Sans impact

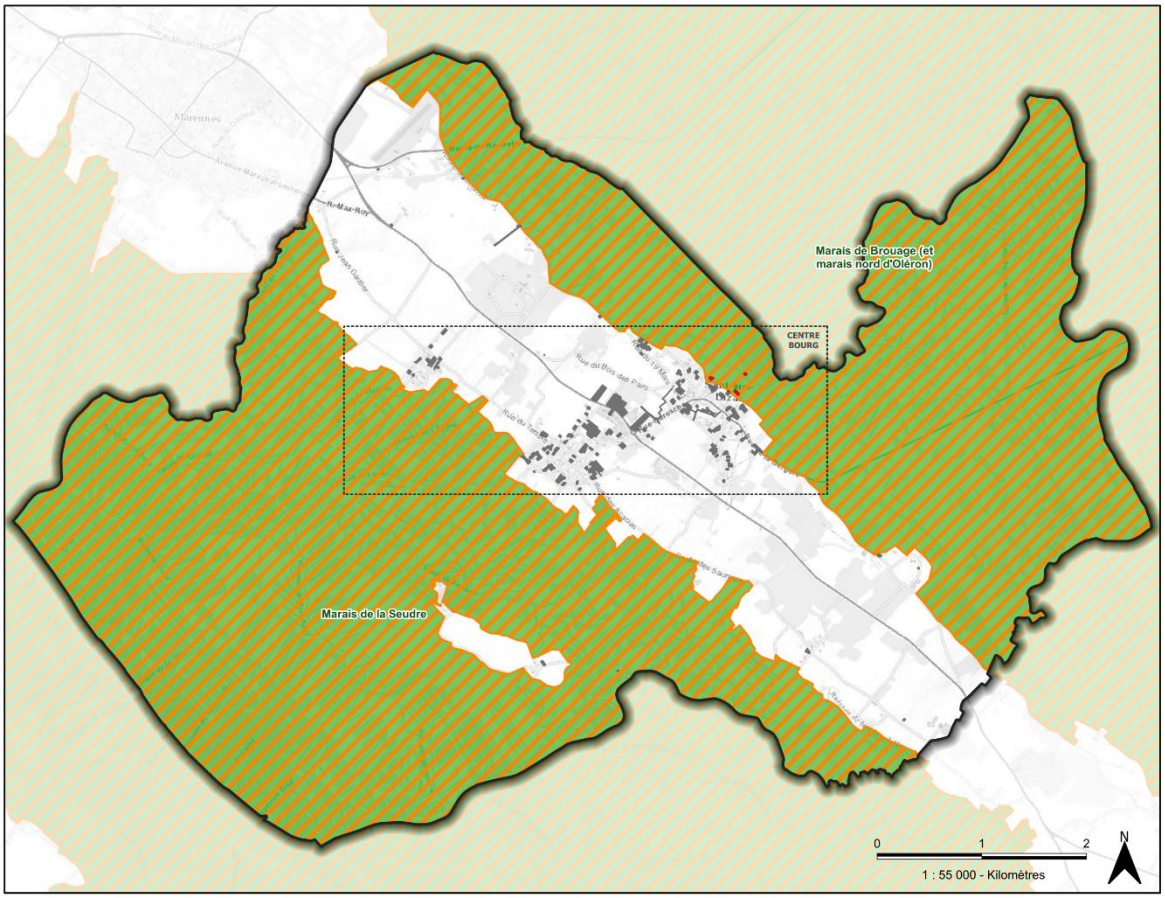
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Réseau NATURA 2000





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : INPN (2025). | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Périmètres du réseau :
- Directive "Habitats" : Zone Spéciale de Conservation
- Directive "Oiseaux" : Zone de Protection Spéciale

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté
- Sans impact

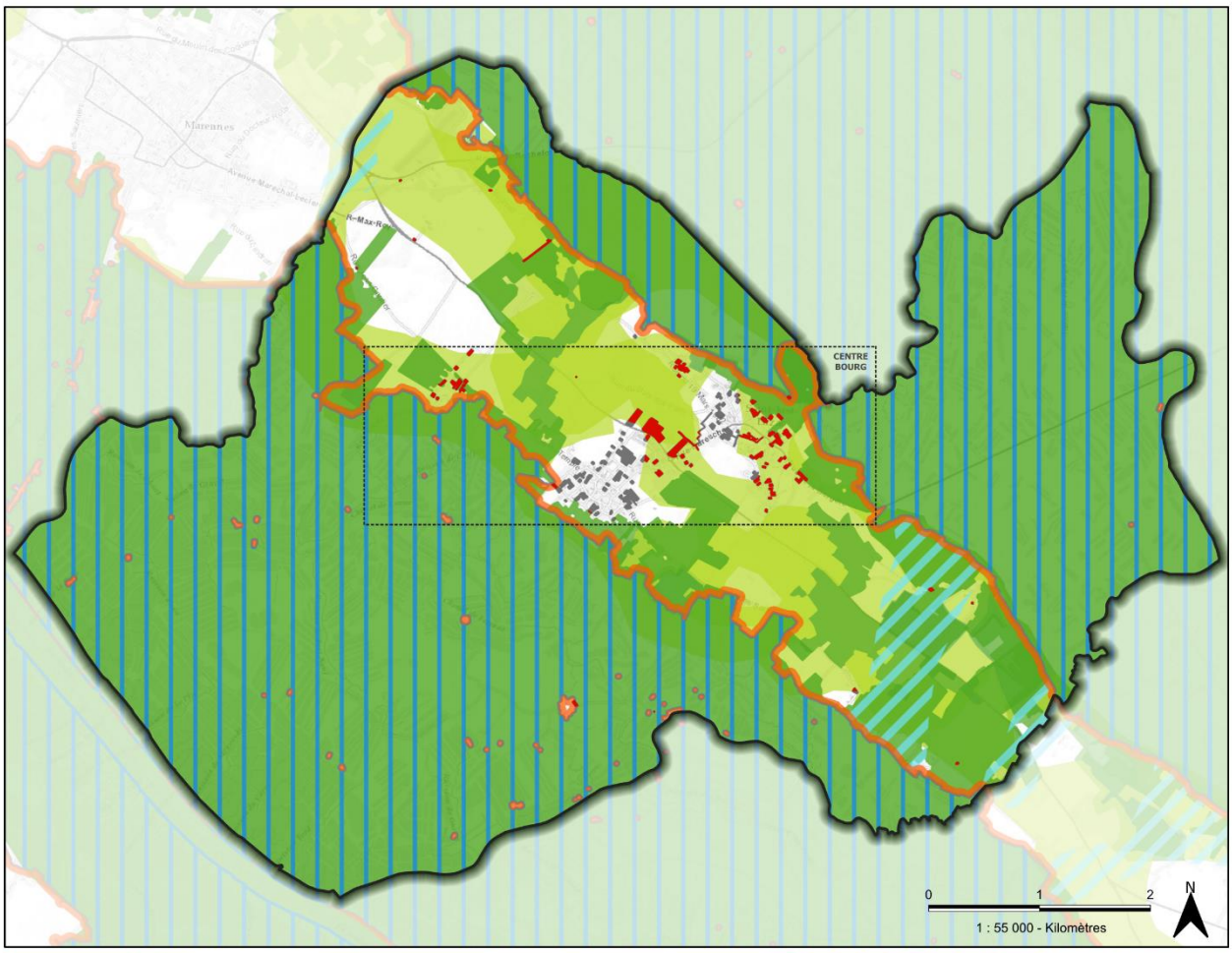
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Trame verte et bleue (TVB)





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : SCoT Pays Marennes-Oléron. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Éléments de la TVB :

Trame verte :
- Corridor écologique
- Réservoir de biodiversité

Trame bleue :
- Corridor écologique
- Réservoir de biodiversité

- Trame de fond de marais

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté
- Sans impact

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

- Les SSEI et les nuisances et pollutions

14 % des SSEI sont dans un secteur couvert par un classement sonore, dont les règles s'imposent au PLU et aux constructions. De fait, l'exposition aux nuisances sonores dans ces secteurs devrait être limitée.
1 ha est à moins de 100 m d'un site BASIAS.
Ainsi, il est préconisé d'éviter les secteurs exposés aux nuisances sonores pour l'accueil de population, et le cas échéant de prévoir des mesures pour réduire l'exposition au bruit (écrans végétaux, murs antibruits, éloignement des chambres par rapport à la source, etc.).
Il est également recommandé d'éviter l'accueil de population, notamment sensible, à proximité des sites BASIAS, ou de s'assurer de l'absence de pollution avant de mobiliser ces sites.

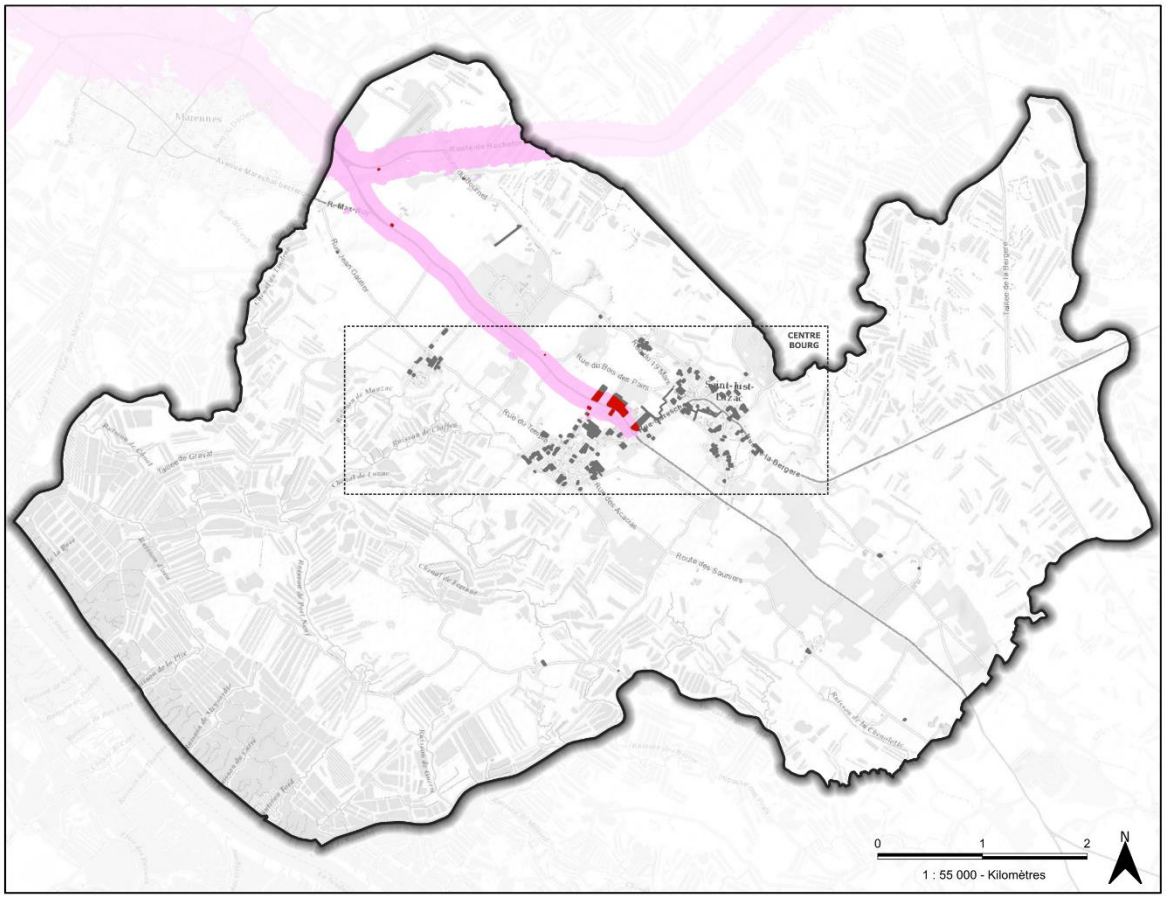
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

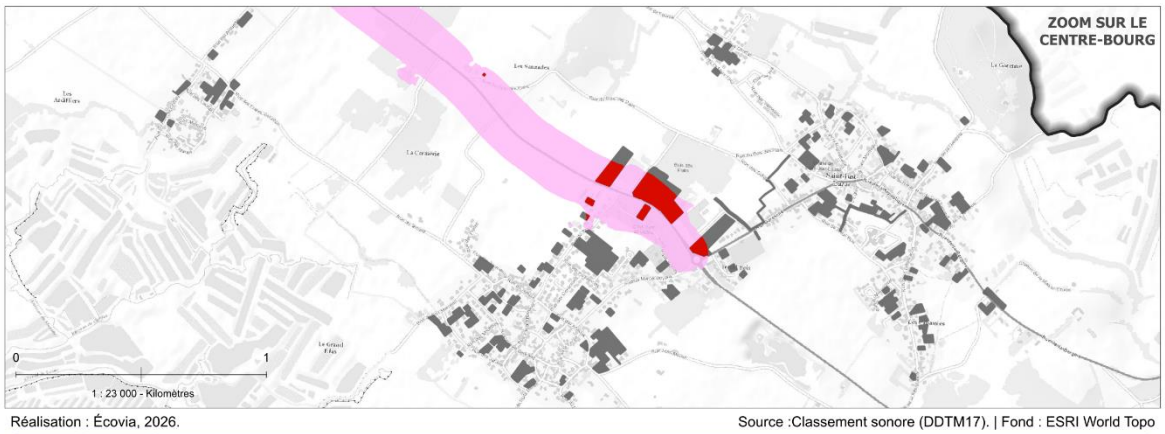
ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Nuisances sonores





Réalisation : Écovia, 2026.

Source :Classement sonore (DDTM17). | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale

Périmètres de protection :

- Secteur concerné par le classement sonore

Secteurs susceptibles d'être impactés :

- Impacté
- Sans impact

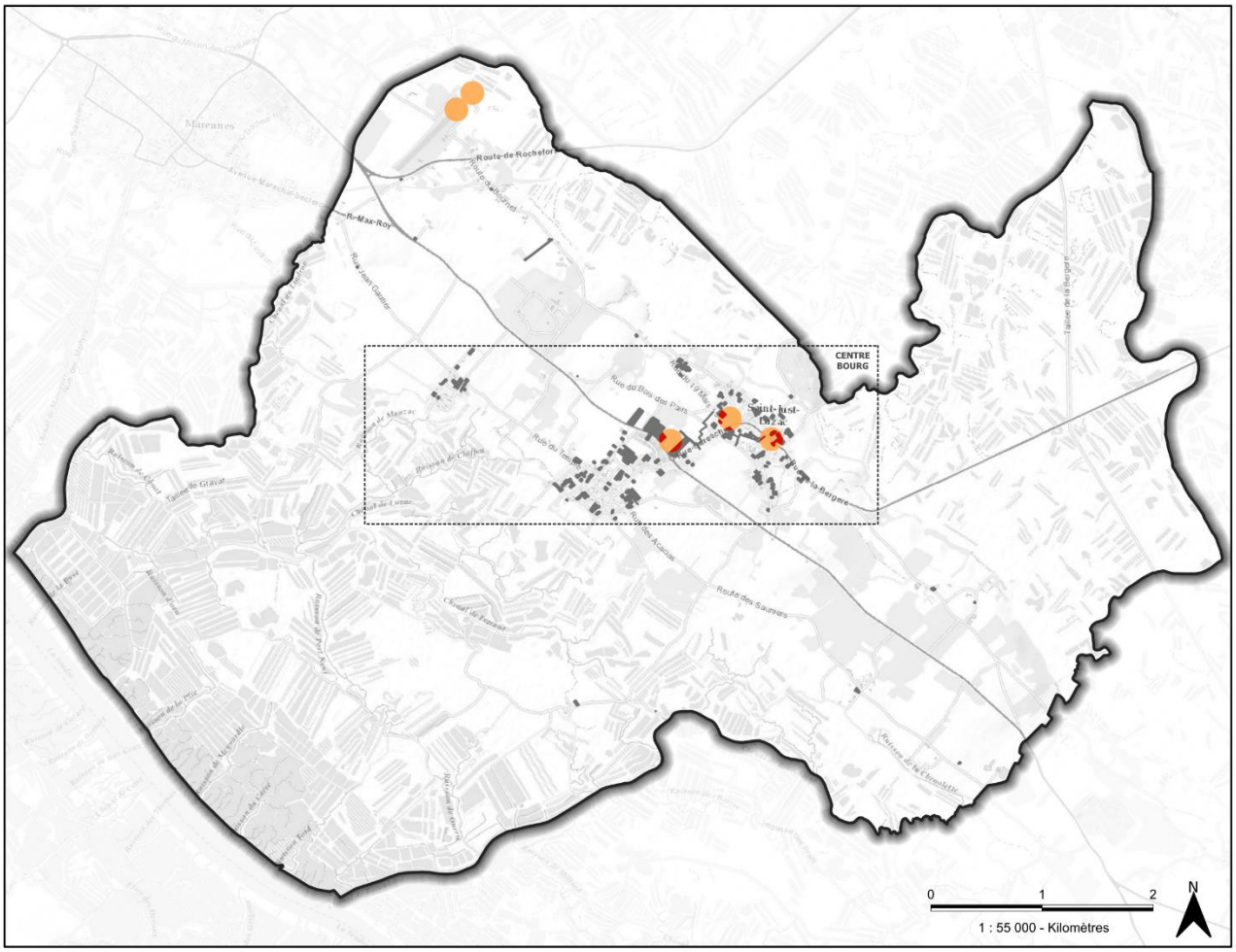
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Sites et sols pollués





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : Géorisques. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale

Périmètres de protection :

- Périmètre de 100m autour du site BASIAS

Secteurs susceptibles d'être impactés :

- Impacté
- Sans impact

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

- Les SSEI et les risques

Moins de 1 ha de SSEI est exposé à un aléa retrait-gonflement des argiles moyen, et environ 20 ha sont exposés à des aléas forts.
L'aléa submersion marine touche moins 1 ha de SSEI.
Le PPRI recouvre par ailleurs plusieurs SSEI (1 ha en zone bleue). Ses règles s'imposant au PLU (les règles du PPRI priment sur celles du PLU), on estime que le risque est bien pris en compte et ne fera pas l'objet de mesures ERC pour le PLU.
S'agissant des risques technologiques, quelques SSEI sont localisés à moins de 200 m d'une ICPE (0,4 ha), tandis aucun n'est concerné par la servitude des canalisations de TMD. Celle-ci s'assortit de règles garantissant une maitrise du risque.
Afin de participer à maitriser les risques pour l'urbanisation, les mesures d'évitement et de réduction suivantes sont proposées :
Il est recommandé de prévoir des mesures visant à limiter le risque RGA (fondations, plantations, etc.) ;
Dans une perspective d'évolution des aléas feu de forêt, il est recommandé d'éloigner les bâtiments proches des boisements soumis au risque feu de forêt, voire d'éviter de construire sur ces parcelles le cas échéant ;
Il est également préconisé d'éviter d'accueillir des populations (établissements sensibles, habitations, etc.) à proximité des ICPE.

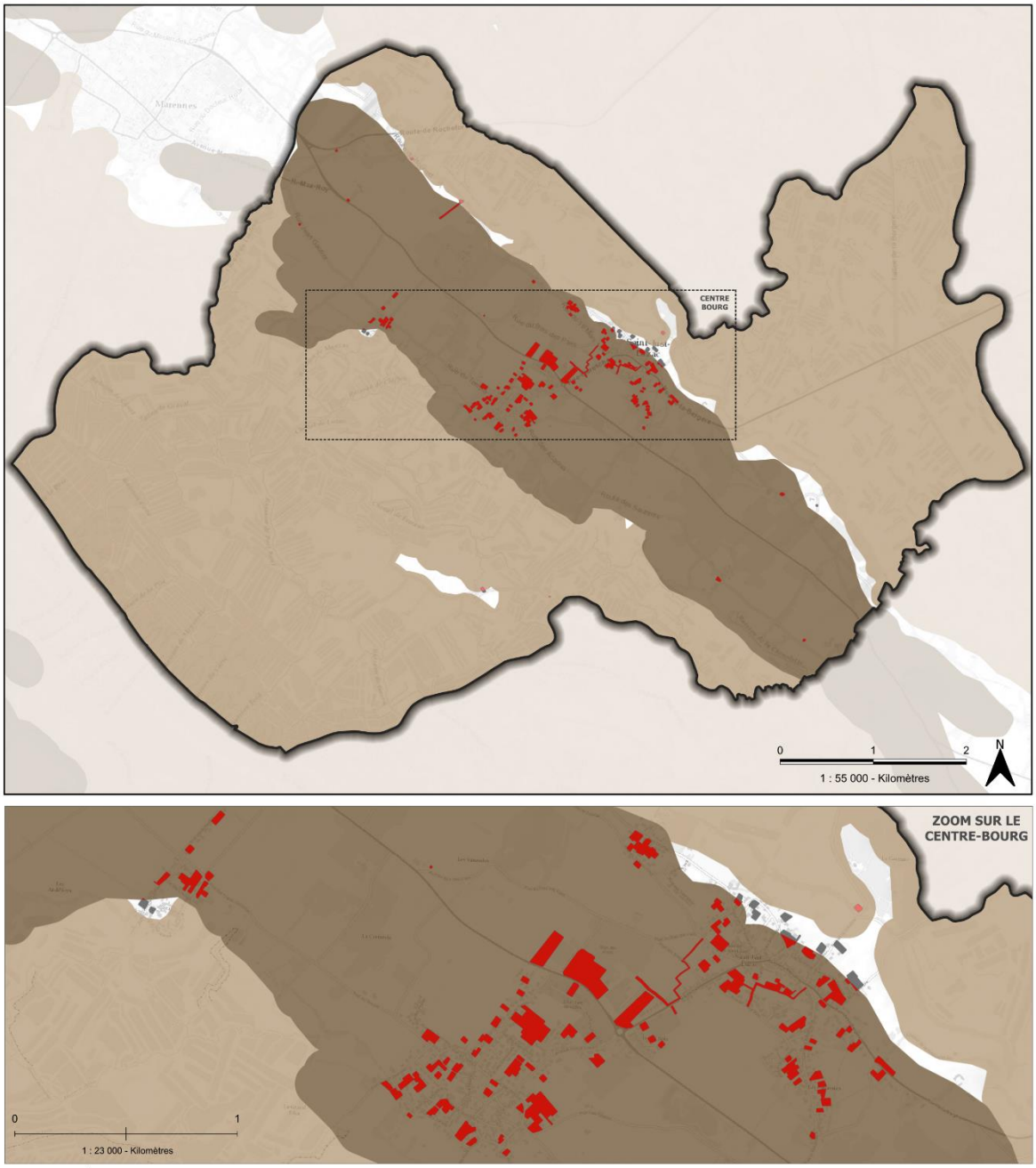
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Aléa retrait-gonflement des argiles



Réalisation : Écovia, 2026.

Source : Géorisques. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Sensibilités à l'aléa :
- Moyenne
- Forte

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté par une sensibilité moyenne
- Impacté par une sensibilité forte
- Sans impact

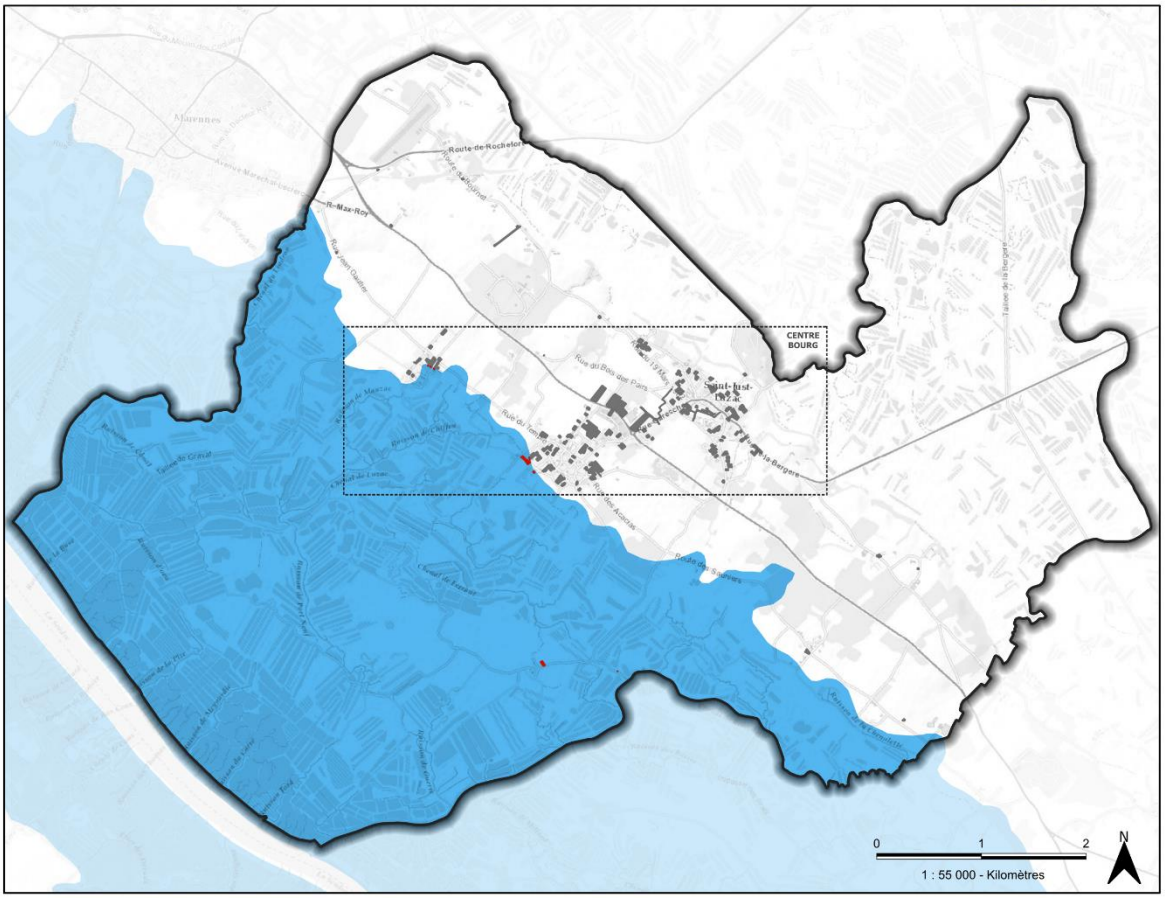
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Atlas des zones inondables (AZI) par submersion marine





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : Géorisques. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Aléa inondation :
- Périmètre de l'AZI par submersion marine

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté
- Sans impact

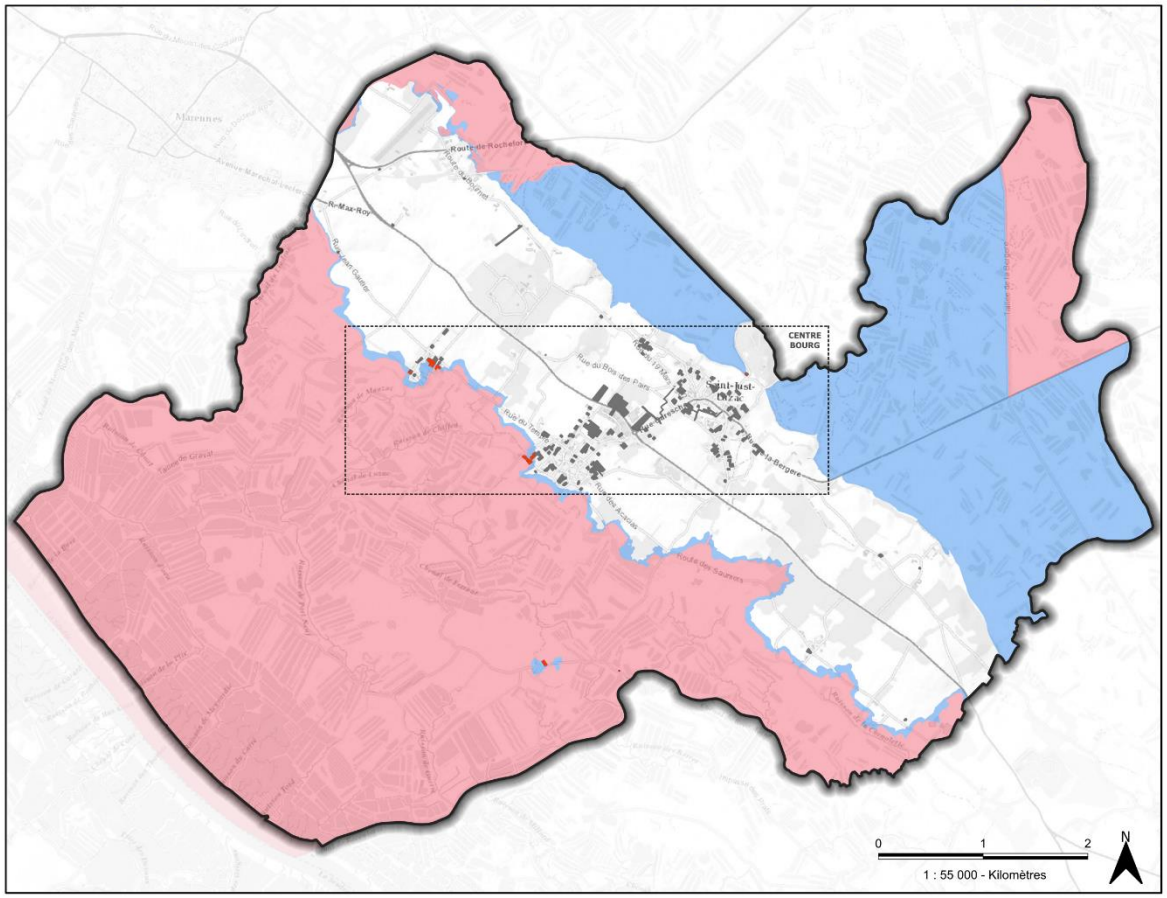
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Plan de prévention des risques naturels





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : DDTM17. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Zones règlementaires simplifiées :
- Constructible sous prescriptions
- Inconstructible

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Imapcté par une zone constructible sous prescriptions
- Imapcté par une zone inconstructible
- Sans impact

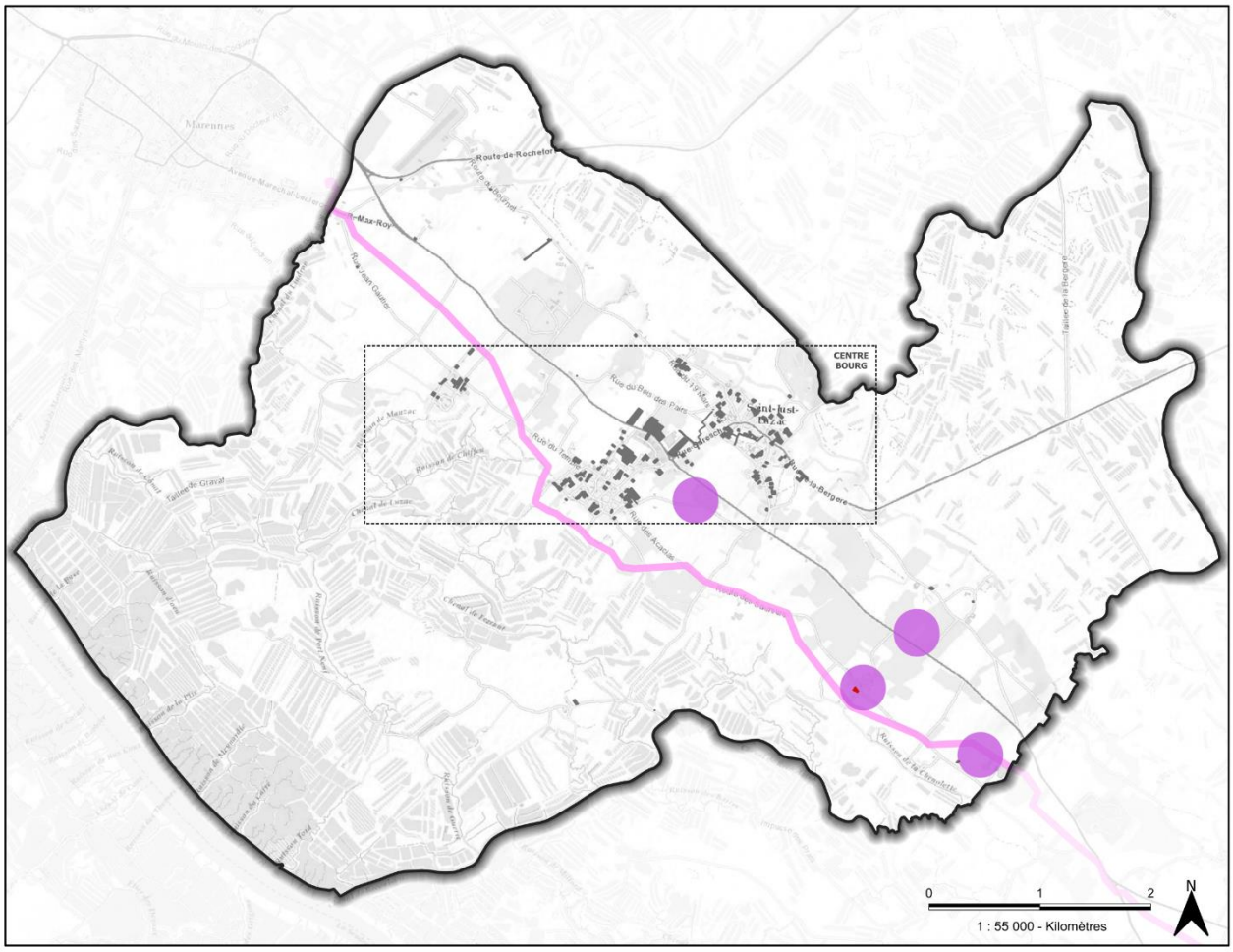
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Saint-Just Luzac

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS

Risques technologiques





Réalisation : Écovia, 2026.

Source : Géorisques. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :
- Limite communale

Risques technologiques :
- SUP des canalisations de TMD
- Périmètre de 200m autour du site ICPE

Secteurs susceptibles d'être impactés :
- Impacté
- Sans impact

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

- Zoom sur les SSEI potentiellement impactants

Certains SSEI nécessitent des analyses plus individuelles, du fait de potentielles incidences négatives importantes.

3. Conclusion sur l'analyse du zonage

La révision permet d'augmenter les territoires agricoles et naturels de 65 ha. Certains secteurs qui étaient auparavant A ou N sont néanmoins ouverts à l'urbanisation (c'est-à-dire classés U ou AU) ; il existe de plus des emplacements réservés pouvant potentiellement engendrer des incidences sur l'environnement. Ces secteurs susceptibles d'être impactés couvrent environ 21 ha, soit 0,4 % de la commune.
La plupart des SSEI ne couvrent que de très faibles parties des enjeux environnementaux, voire évitent certains périmètres, comme les sites des conservatoires du littoral, les ENS ou les SUP de transport de matières dangereuses. Cependant, certains SSEI pourraient engendrer une exposition à des risques (retrait-gonflement des argiles) ou des nuisances (bruit), et toucher des espaces naturels et des continuités écologiques. C'est pourquoi des mesures d'évitement ou de réduction sont préconisées afin de limiter ces incidences.
Sous réserve du respect de ces mesures, les incidences du zonage sur l'environnement devraient être faibles.

C. Analyse des incidences des OAP

Le PLU de Saint-Just-Luzac prévoit 6 OAP sectorielles.
Pour rappel, les OAP sont des outils du PLU qui précisent certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le projet d'aménagement et de développement durable. Les OAP définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol et sont applicables au même titre que les documents règlementaires du PLU.
Elles sont pour cela opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (Article L123-5 du Code de l'urbanisme) et sont donc susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

1. Note méthodologique

N. B. L'analyse environnementale réalisée dans le présent document a été faite de façon itérative dans le but d'obtenir des projets d'aménagement les moins impactant possible vis-à-vis de l'environnement et notamment des milieux naturels.

a) Cadrage préalable

La première démarche concernant l'analyse environnementale des OAP du PLU de Saint-Just-Luzac a consisté à spatialiser ces périmètres (OAP) dans le contexte environnemental et règlementaire global du territoire. Pour ce faire, une analyse multicritère a été réalisée à l'aide d'un logiciel de traitement SIG (ArcGIS/QGIS) en croisant les différents périmètres des OAP avec diverses couches SIG (en fonction des données existantes). Cette analyse multicritère a ainsi permis d'obtenir une première analyse des sensibilités environnementales de chacune de ces OAP et d'élaborer alors un premier cadrage environnemental. Les croisements ont été effectués vis-à-vis des thématiques suivantes :
Risques naturels et technologiques ;
Nuisances et pollutions ;
Périmètres d'inventaire, de gestion, de protection ou de maitrise foncière vis-à-vis de la biodiversité ;
Équipements et services…
Ce premier cadrage environnemental réalisé dès les premières ébauches des orientations d'aménagement et de programmation a ainsi permis de spatialiser les enjeux environnementaux et de déterminer le niveau de sensibilité des parcelles intégrées au sein des périmètres des projets. Il avait pour but d'informer le bureau d'étude en urbanisme devant proposer des scénarios d'OAP quant aux diverses sensibilités environnementales présentes et donc de les accompagner pour une meilleure prise en compte de l'environnement vis-à-vis des secteurs concernés dans leurs diagnostics et propositions.

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

Cette première étape s'est assortie de premières propositions de mesures d'évitement et de réduction pour les secteurs présentant les sensibilités environnementales les plus fortes.

b) État initial

À la suite de cela, une collecte de données et une analyse de la bibliographique générale existante a été réalisée en ce qui concerne les différents inventaires et études locales lorsqu'elles existaient portant sur la biodiversité afin d'établir un premier état des lieux et ressortir des premiers enjeux. Par la suite, les schémas et les différents projets des OAP en matière d'aménagement (secteurs préservés, secteurs voués à l'artificialisation, secteurs de renforcement des éléments végétalisés voire de création – alignements d'arbres, etc.) ont été étudiés afin de déterminer les éléments biologiques à étudier plus précisément et sur lesquels les prospections de terrain seront prioritaires. Cette priorisation du terrain concerne donc les secteurs ayant vocation à être artificialisés. Pour ce faire, une première identification des différents milieux naturels et agricoles ainsi que des espaces d'ores et déjà artificialisés présents au sein des différents périmètres a été réalisée par photo-interprétation en tenant compte des alentours (pour une question de fonctionnalité écologique notamment).

c) Prospections de terrain

Les prospections de terrain se sont concentrées sur les secteurs compris dans les périmètres des différentes orientations d'aménagement et de programmation et plus spécifiquement sur les secteurs voués à l'artificialisation. Néanmoins, les alentours ont systématiquement été pris en compte par l'évaluation environnementale pour évaluer notamment la fonctionnalité écologique du site. De plus, les OAP correspondant à des secteurs d'extension ont été prospectées et traitées prioritairement puisqu'il s'agit des secteurs comportant encore un caractère agronaturel marqué. Les périodes de prospection ont permis de caractériser les différents types de milieux naturels ou agricoles, concernés par des projets d'artificialisation en portant une vigilance accrue vis-à-vis des espèces protégées (remarquables) potentiellement présentes ainsi que des milieux naturels d'intérêt écologique important tels que les zones humides.
Les prospections de terrain ont été réalisées lors de conditions météorologiques les plus favorables à la détection d'un maximum d'espèces (absence de brouillard, temps ensoleillé ou légèrement ombragé, absence d'intempéries, températures douces en début de matinée, etc.).
Pour rappel, l'analyse des incidences des OAP n'est pas, au sens règlementaire, une étude d'impacts des projets qui pourront voir le jour au sein de ces OAP. De ce fait, le niveau de précision attendu quant aux inventaires de terrain réalisés pour la présente analyse n'est pas, par définition, le même que ceux menés lors d'une étude d'impact.
Les prospections de terrain conduites dans le cadre des présentes analyses d'incidences ont comme objectif premier de caractériser les différents impacts potentiels sur les milieux naturels et les espèces faunistiques et floristiques qu'ils abritent afin de hiérarchiser les enjeux écologiques et de proposer des mesures d'évitement et de réduction les plus adéquates possible. Ces relevés de terrain n'ont donc pas vocation à établir un diagnostic écologique exhaustif et précis de la zone considérée, mais à en évaluer les potentialités de présence d'espèces faunistiques et floristiques. Bien entendu lorsque des espèces (floristiques ou faunistiques) ont été contactées, ces dernières étaient relevées et venaient compléter l'analyse du site.
La prospection par déambulation aléatoire a été privilégiée afin de pouvoir caractériser le plus de milieux naturels et agricoles possible. Les passages de terrain ont été réalisés dans l'objectif de maximiser les contacts vis-à-vis des espèces faunistiques. Un maximum d'indices a été relevé afin de caractériser au mieux les potentialités en matière d'espèces. Ces inventaires de terrain ont été complétés en mettant à profit différentes bases de données naturalistes (SINP, Atlas cartographique, données communales, etc.) bien que celles-ci n'aient pas vocation à être exhaustives.
Les indices de présence de passage et de fréquentation des secteurs par des mammifères ou micromammifères (sillons de passage dans la végétation, trouées dans les haies arbustives, empreintes, fèces, poils, etc.) ont été recherchés. De la même façon, la recherche de gites potentiels (pour les chauves-souris) a été réalisée, dans l'ordre du possible, en

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

recherchant les arbres à cavités ou les bâtiments susceptibles d'abriter des espèces de chiroptères ou de rapaces nocturnes ou de certaines espèces comme les pics. Toutefois, cette méthodologie ne permet pas d'attester de la présence d'espèces sur le site (peu de gites aisément localisables, etc.).
En ce qui concerne l'avifaune, les individus contactés lors des périodes de terrain (contacts visuels et auditifs notamment vis-à-vis des chants d'oiseaux) ont été recensés. Il ne s'agit toutefois pas de points d'écoute permettant de statuer sur le statut de ces différentes espèces (de passage, nicheur certain, nicheur probable, etc.).
De la même façon, les reptiles ont été recensés lorsqu'ils étaient contactés. Ces espèces ont été recherchées de façon privilégiée dans les microhabitats naturels qui leur sont favorables (talus ensoleillés, tôles, pierriers, murets de pierres sèches, souches, etc.).
Les individus (tous taxons confondus) écrasés ont été recensés puisqu'ils démontrent la fréquentation des sites.
Au-delà de cette approche d'inventaire, l'analyse fonctionnelle des écosystèmes et des paysages a été réalisée lors des prospections de terrain. Cette analyse a pour vocation d'évaluer la perméabilité des axes de déplacement potentiellement présents au sein des périmètres des OAP en recherchant par exemple des points de conflit (points noirs) et d'obstacles aux déplacements des espèces. Citons par exemple :
Les indices de passages de la faune : trouées dans les haies arbustives, sillons dans les secteurs herbacés, secteur de passage en dessous d'une infrastructure routière (buses, fossés en eau, etc.) constituant des secteurs de passages potentiellement privilégiés par la faune ;
Les différents éléments fragmentants du territoire : seuils, clôtures imperméables au passage de la faune, des barrières ou obstacles obstruant des secteurs de passage potentiels (passages sous les voiries notamment), des fossés bétonnés (potentiellement infranchissables pour la petite faune sauvage) ou curés ou fauchés de façon mécanique ;
Les différentes sources de nuisances et de pollutions : proximité d'une infrastructure routière très fréquentée, d'une entreprise émettrice de polluants atmosphériques (carrières, ICPE) ou de nuisances sonores ;
Des indices de collision : individus morts le long des infrastructures routières, cime des arbres à hauteur des voitures lorsqu'un pont est présent au sein des OAP (collision potentielle pour certains passereaux et chiroptères) ;
Des éléments de topographie défavorables au déplacement de certaines espèces (pentes fortes) et la prise en compte de l'urbanisation interne au périmètre de l'OAP et des alentours afin d'évaluer l'enclavement potentiel du site une fois les travaux finis et l'isolement des milieux naturels et des espèces faunistiques et floristiques qui s'y abritent ;
Continuité d'une haie ou d'un fossé au-delà du périmètre de l'OAP constituant un secteur de passage privilégié vers les massifs boisés alentour par exemple.

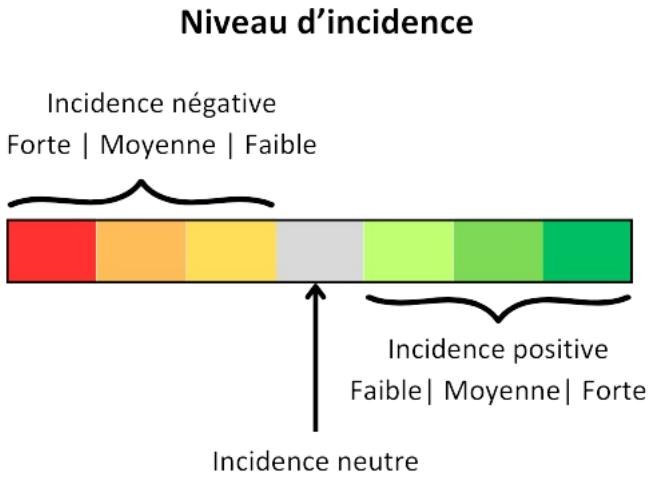
d) Analyses des incidences environnementales des OAP

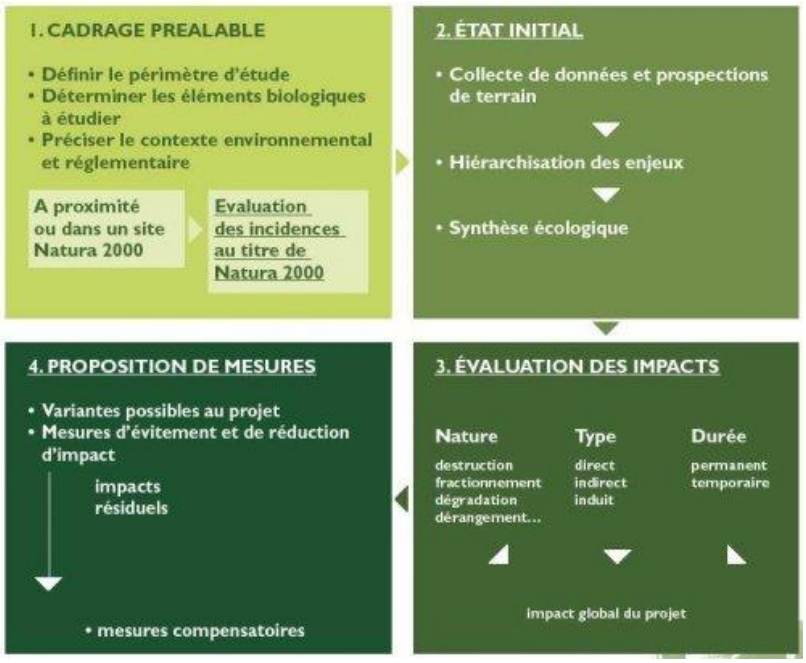
- Rappel règlementaire

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale du territoire (ou de la zone) susceptible d'être affecté(e), à l'importance et à la nature des projets, travaux, ouvrages, orientations ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.
De plus, l'article R122-20 du Code de l'environnement (en vigueur depuis avril 2018) stipule bien que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autres documents de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
En effet en l'absence d'informations, les effets probables du projet, qu'ils soient positifs ou négatifs pour l'environnement, ne peuvent être correctement évalués.
Dans le cas des orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Just-Luzac les thématiques portant sur le paysage et le patrimoine, la richesse écologique, le fonctionnement urbain, les risques naturels et technologiques ont pu être analysées de la façon la plus complète.

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

À l'inverse, les thématiques portant sur le climat, la consommation d'espace réelle, sur les ressources naturelles ou encore sur la qualité des milieux et santé des habitants ne peuvent être (ou que très peu) traitées d'un point de vue environnemental.
Afin de résumer visuellement les incidences environnementales, un système de curseur est utilisé. Celui-ci est présenté sur le schéma ci-dessous :





- Mesures d'évitement et de réduction associées aux OAP

À la suite des prospections de terrain, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées dans l'objectif de préciser le précadrage environnemental et de corriger les secteurs à sensibilité environnementale forte n'ayant pu être identifiés de manière cartographique au préalable.
Ces mesures ont été proposées, lorsqu'il y avait lieu, dans le cadre de la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Just-Luzac (cf. schéma récapitulatif de la méthodologie globale des OAP ci-dessus).
Pour rappel, une mesure d'évitement correspond à une : « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».
Au contraire, une mesure de réduction correspond à une : « Mesure définie après l'évitement et visant à réduire les impacts négatifs permanents ou temporaires d'un projet sur

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

l'environnement, en phase chantier ou en phase exploitation. » (Source : Lignes directrices – MEDDE 2013).

2. Analyse au cas par cas des incidences des OAP portées par le PLU de Saint-Just-Luzac

Pour rappel, la révision du PLU de Saint-Just-Luzac prévoit la création de 6 OAP, occupant une surface totale de 6 ha.

Nom de l'OAP	Vocation	Surface en ha	Densités cibles	Nombre de logements
OAP_01_RUE DU STADE	Habitat	0,96	25	24
OAP_02_PLACE DE VERDUN	Habitat	0,27	25	7
OAP_03_WILLIAM BERTRAND	Habitat	0,53	25	13
OAP_04_BOURG	Habitat	0,22	35	7
OAP_05_RUE DES SAUZADES	Économique	3,35	-	-
OAP_06_RUE DES BERGERES	Habitat	0,27	25	7



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

a) OAP nº 1 Rue du Stade

Le secteur de la « Rue du Stade » se situe au nord de l'ancien bourg de Luzac, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,96 ha. Le secteur présente une trame arborée favorable à la biodiversité, à préserver et à intégrer au projet d'aménagement.

- État des lieux du site

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux	Mesures ERC préconisées à un stade précoce
Périmètres d'inventaire, de protection	Non concerné	Faibles à nuls	
Natura 2000	À plus de 600 m de la ZSC la plus proche (Marais de la Seudre) À plus de 600 m de la ZPS la plus proche (Marais de la Seudre et sud Oléron) Ne présente pas d'habitats particulièrement favorables aux espèces d'intérêt communautaire de la ZPS.	Faibles à nuls	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Prairie mésophile en friche, jardins arborés Vergerette du Canada, Trèfle, Fenouil, Carotte	Moyen	Préserver les jardins arborés
Zones humides	Non humide	Faibles à nuls	
Trame Verte et bleue	Participe peu, espace en lisière nord (hors du secteur) totalement artificialisé, nouvellement bâti	Faibles à nuls	
Loi littoral	Agglomération	Faibles	
Paysage et patrimoine	Non concerné	Faibles à nuls	
Cônes de vue, covisibilité	Ce secteur occupe une surface limitée entourée de zones urbanisées et au cœur de l'enveloppe urbaine. La covisibilité du secteur est donc limitée.	Faibles	
Risques naturels	Aléa RGA fort	Moyens	
Risques technologiques	Non concerné	Faibles à nuls	
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	Non concerné	Faibles à nuls	-

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

• Thématiques environnementales	• État des lieux	• Enjeux	• Mesures ERC préconisées à un stade précoce
• Accessibilité	• Accès à créer	• Faibles	• -
• Proximité enveloppe urbaine	• Secteur dans l'enveloppe urbaine	• Faibles	• -
• Enjeu global du site	• Faible à moyen • Enjeu de préservation des jardins et d'intégration du risque RGA		



Figure 6 : vue du site © ÉcoVia, 2024

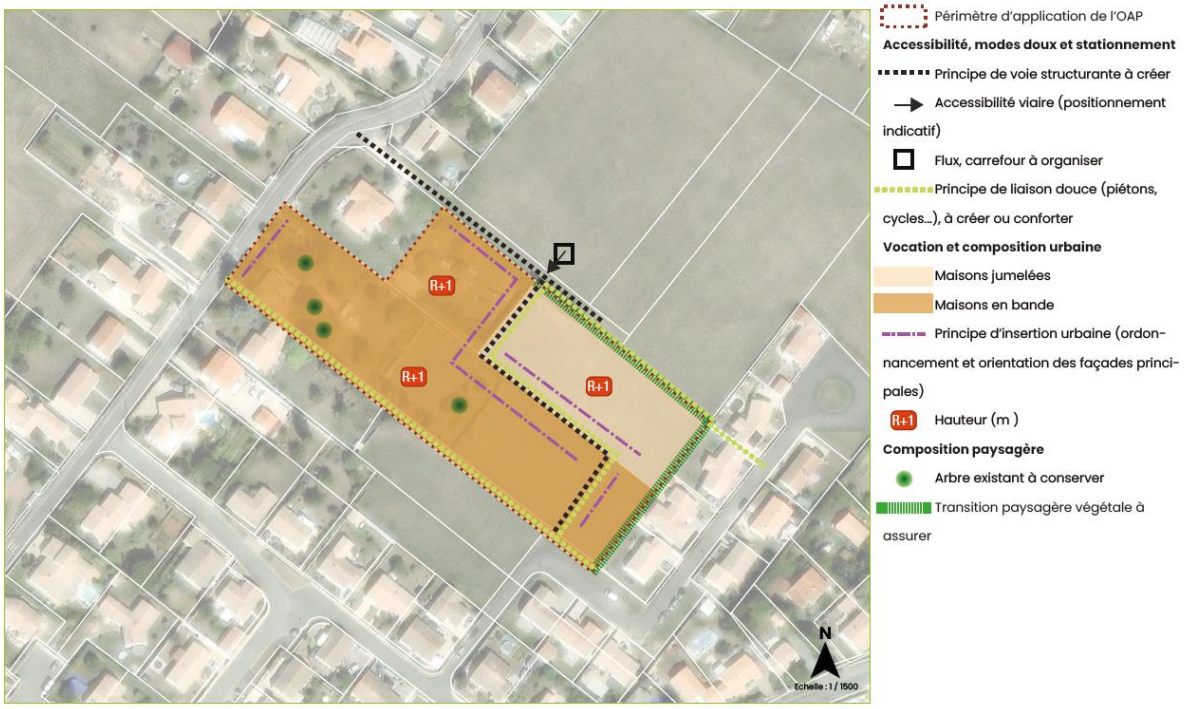
- Schéma de l'OAP

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

OAP 01 – RUE DU STADE

Superficie de l'OAP : 0,96 ha
Nombre de logements : 24
Densité : 25 logements/ha

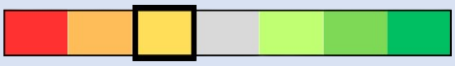
PLU DE SAINT-JUST-LUZAC



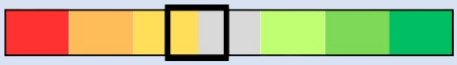
- Analyse environnementale de l'OAP

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Consommation d'espace	Des espaces seront consommés, mais la surface est limitée.	-
Proximité enveloppe urbaine	L'OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine.	-
Périmètres d'inventaire, de protection	Aucun périmètre n'est présent, aussi aucune incidence n'est identifiée.	
Natura 2000	Le secteur ne présentant pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS, et du fait de sa distance au site, son aménagement n'est pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire.	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	L'aménagement de ce secteur implique la destruction de prairies et jardins arborés.	Baser le projet également

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
	• L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres existants seront à préserver autant que possible. La parcelle étant majoritairement arborée, cette trame verte devra être préservée au maximum. Ces arbres participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène. 	sur les prairies, à préserver pour les espaces paysagers.
• Zones humides	• Aucune zone humide n'est présente, donc aucune incidence n'est attendue. 	• -
• Trame Verte et bleue	• L'aménagement de ce secteur implique la destruction de prairies et jardins arborés. Le renforcement de la trame végétale prévu dans l'OAP permettra de maintenir les continuités écologiques. La fonctionnalité du secteur étant faible à la base, aucune incidence négative n'est identifiée. 	• -
• Loi littoral	• Aucun périmètre lié à la loi littoral ne sera impacté par l'aménagement de ce secteur. 	• -
• Paysage, patrimoine, cônes de vue et covisibilité	• Une bande paysagère sera à prévoir au nord et en limite des constructions existantes à l'est, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. 	•
• Risques naturels et technologiques	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration et de potentiels ruissellement. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le	•

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
	terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Ainsi les incidences sur le risque inondation sont faibles. • L'aménagement va engendrer une augmentation de la population exposée à l'aléa RGA, mais le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la vulnérabilité du bâti (étude géotechnique à réaliser), ce qui devrait permettre de limiter le risque. • 	
• Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	• Aucune nuisance sonore n'est recensée, mais l'accueil de nouveaux habitants (et de leur véhicule) devrait augmenter les sources de bruit. • Aucun site pollué n'est identifié. • Les incidences sur ces thématiques sont faibles. • 	• -
• Desserte et stationnement	• L'OAP prévoit un cheminement piéton, et un accès à la rue sera créé. • 	• -
• Eau et assainissement	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. • Des consommations d'eau potable et des rejets supplémentaires sont attendus. La localisation du site au sein de l'enveloppe urbaine permet d'assurer la connexion directe aux réseaux d'eau et d'assainissement existants. • 	•
• Énergie, climat	• L'artificialisation des sols va limiter l'absorption de carbone. Une augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées est attendue avec l'augmentation de la population, mais la localisation dans l'enveloppe urbaine et les axes pour modes actifs peuvent permettre de réduire les incidences de la mobilité. • L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour	•

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraichissement naturels de la construction et notamment : • Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ; • Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ; • Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ; • Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ; • Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ; • Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraichir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. • 	
• Impact global de l'OAP	• 	
• Impacts résiduels si application des mesures ERC proposées	• 	

b) OAP nº 2 place de Verdun

Le secteur de la « Place de Verdun » se situe au centre du bourg de l'ancienne commune de Saint-Just, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,27 ha. Le secteur présente une trame arborée et arbustive pouvant soutenir la biodiversité, à préserver autant que possible en l'intégrant au projet d'aménagement.

- État des lieux du site

• Thématiques environnementales	• État des lieux	• Enjeux	• Mesures ERC
• Périmètres d'inventaire, de protection	• Non concerné	• Faibles à nuls	•
• Natura 2000	• À 260 m de la plus proche ZSC (Marais de Brouage [et marais nord d'Oléron])	• Faibles à nuls	•

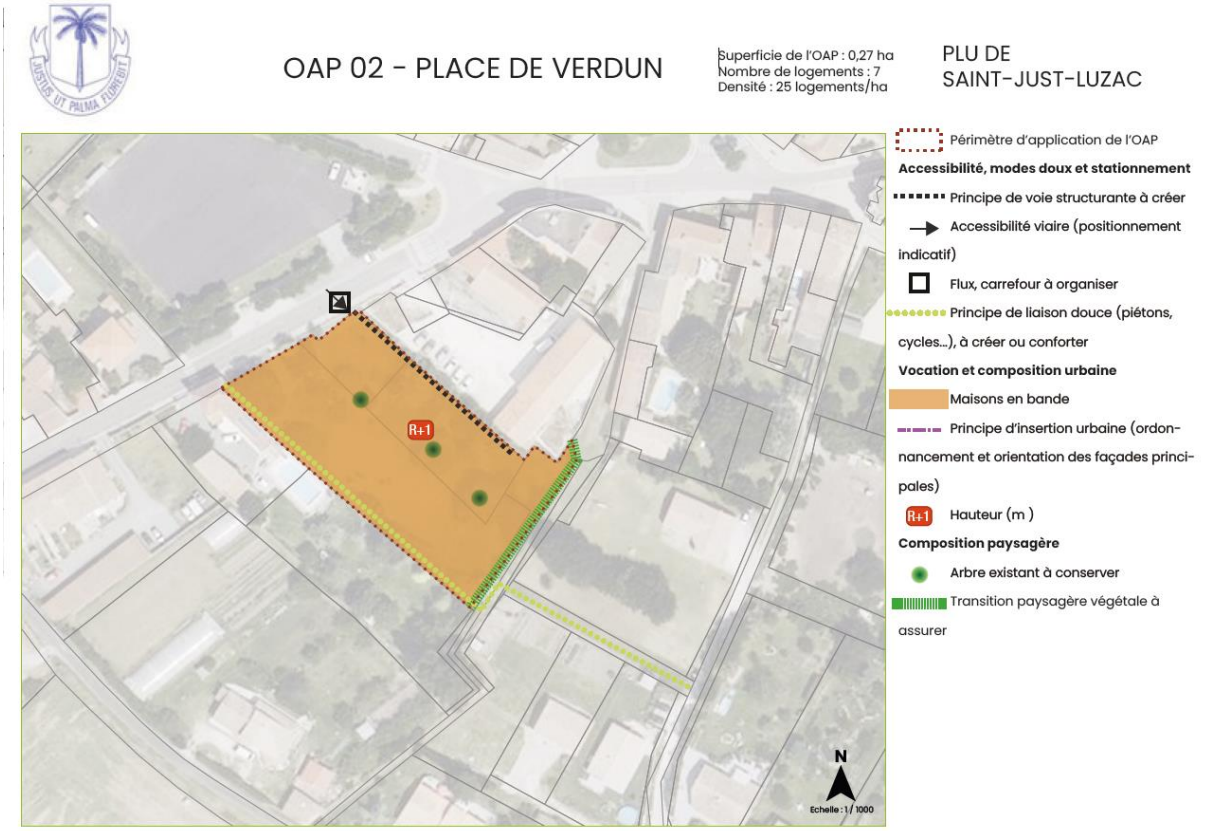
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux	Mesures ERC
	• À 260 m de la plus proche ZPS (Marais de Brouage, Ile d'Oléron) • Ne présente pas d'habitats particulièrement favorables aux espèces d'intérêt communautaire de la ZPS ni d'habitat d'intérêt communautaire de la ZSC.		
• Biodiversité et fonctionnalité écologique	• Prairies arborées, vergers, zones rudérales, jardins arborés	• Moyens	• Préserver les jardins arborés. De manière générale, préserver la trame arborée en l'intégrant au projet lorsqu'il est pertinent de le faire.
• Zones humides	• Pas de traces sur les parties visibles du secteur. Beaucoup de parties inaccessibles, car grillagées.	• Inconnu	•
• Trame Verte et bleue	• Peut participer ponctuellement pour les jardins arborés, mais limité par l'enclavement créé par les grillages et localisation au sein de l'enveloppe urbaine	• Faibles	•
• Loi littoral	• Agglomération	• Faibles	•
• Paysage et patrimoine	• Périmètres de protection de l'église de Saint-Just, d'un immeuble rue Garesché et de la maison Hervé	• Faibles	•
• Cônes de vue, covisibilité	• Ce secteur occupe une surface limitée entourée de zones urbanisées et au cœur de l'enveloppe urbaine. La covisibilité du secteur est donc limitée.	• Faibles	•
• Risques naturels	• Aléa RGA fort	• Moyens	•
• Risques technologiques	• Non concerné	• Faibles à nuls	•
• Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	• Non concerné	• Faibles à nuls	• -
• Accessibilité	• Secteur longé par la rue Garesché	• Faibles	• -

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

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux	Mesures ERC
Proximité enveloppe urbaine	Secteur dans l'enveloppe urbaine	Faibles	-
Enjeu global du site	Faible à moyen Enjeu de préservation des prairies et jardins et d'intégration du risque RGA		

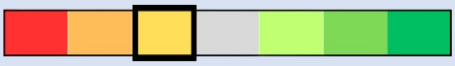
- Schéma de l'OAP



- Analyse environnementale de l'OAP

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Consommation d'espace	Des espaces seront consommés, mais la surface est limitée.	-
Proximité enveloppe urbaine	L'OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine.	-
Périmètres d'inventaire, de protection	Aucun périmètre n'est présent, aussi aucune incidence n'est identifiée.	
Natura 2000	Le secteur ne présentant pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la	

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
	ZPS. Du fait de sa distance aux deux sites, son aménagement n'est pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire. 	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	• Les prairies arborées et les vergers présents vont potentiellement être détruits, 3 arbres vont être conservés. • L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène. 	• Préserver les jardins arborés. De manière générale, préserver la trame arborée en l'intégrant au projet lorsqu'il est pertinent de le faire.
Zones humides	• Pas de traces d'humidité observée lors des phases de terrain, mais de petites zones humides pourraient être inaccessibles et révélées lors du projet.	• Infirmer caractère humide. Si caractère présent, préserver les milieux humides.
Trame Verte et bleue	• L'aménagement de ce secteur implique la destruction de prairies et jardins arborés. Le renforcement de la trame végétale prévu dans l'OAP permettra de maintenir les continuités écologiques. La fonctionnalité du secteur étant faible à la base, aucune incidence négative n'est identifiée. 	• -
Loi littoral	• Aucun périmètre lié à la loi littoral ne sera impacté par l'aménagement de ce secteur. 	• -
Paysage, patrimoine, cônes	• Une bande paysagère sera implantée au nord et en limite des constructions	•

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
de vue et covisibilité	existantes, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. 	
Risques naturels et technologiques	L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration et de potentiels ruissellement. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. L'aménagement va engendrer une augmentation de la population exposée à l'aléa RGA, mais le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la vulnérabilité du bâti (étude géotechnique à réaliser), ce qui devrait permettre de limiter le risque. 	
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	Aucune nuisance sonore n'est recensée, mais l'accueil de nouveaux habitants (et de leur véhicule) devrait augmenter les sources de bruit. Aucun site pollué n'est identifié. Les incidences sur ces thématiques sont faibles. 	-
Desserte et stationnement	Un accès sera créé, une liaison douce est prévue. Un emplacement réservé est prévu au sud du secteur pour l'aménagement d'un cheminement piéton. 	-
Eau et assainissement	L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Des consommations d'eau potable et des rejets supplémentaires sont attendus. La localisation du site au sein de l'enveloppe urbaine permet d'assurer la connexion	

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	directe aux réseaux d'eau et d'assainissement existants. • 	
• Énergie, climat	• L'artificialisation des sols va limiter l'absorption de carbone. Une augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées est attendue avec l'augmentation de la population, mais la localisation dans l'enveloppe urbaine et les axes pour modes actifs peuvent permettre de réduire les incidences de la mobilité. • L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraichissement naturels de la construction et notamment : • Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ; • Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ; • Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ; • Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ; • Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ; • Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraichir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. • 	•
• Impact global de l'OAP	• 	
• Impacts résiduels si application des mesures ERC proposées	• 	

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

c) *OAP nº 03 William Bertrand*

Le secteur de la « Rue William Bertrand » se situe au sud de l'ancien bourg de Luzac, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,53 ha. Le secteur présente une trame arborée favorable à la biodiversité à préserver et à intégrer au projet d'aménagement.

- État des lieux du site

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux	Mesures ERC
Périmètres d'inventaire, de protection	Non concerné	Faibles à nuls	
Natura 2000	À 185 m de la ZSC la plus proche (Marais de la Seudre) À 185 m de la ZPS la plus proche (Marais de la Seudre et sud Oléron) Ne présente pas d'habitats particulièrement favorables aux espèces d'intérêt communautaire de la ZPS ni d'habitat d'intérêt communautaire de la ZSC.	Faibles à nuls	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Jardin arboré entouré d'un mur en pierre	Moyens	
Zones humides	Pas de trace observée depuis l'extérieur, mais flore difficilement visible. Potentialité humide non nulle car topographie favorable	Indéterminable	Infirmer caractère humide. Si caractère présent, préserver les milieux humides. Préserver la trame arborée.
Trame Verte et bleue	Peut participer ponctuellement, mais le mur en pierre est un élément de fragmentation	Faibles	
Loi littoral	Agglomération	Faibles	
Paysage et patrimoine	Non concerné	Faibles à nuls	
Cônes de vue, covisibilité	Ce secteur occupe une surface limitée entourée de zones urbanisées et au cœur de l'enveloppe urbaine. La covisibilité du secteur est donc limitée.	Faibles	
Risques naturels	Aléa RGA fort	Moyens	

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

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux	Mesures ERC
Risques technologiques	Non concerné	Faibles à nuls	
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	Non concerné	Faibles à nuls	-
Accessibilité	Secteur longé par la rue des jardins et la rue William Bertrand	Faibles	-
Proximité enveloppe urbaine	Secteur dans l'enveloppe urbaine	Faibles	-
Enjeu global du site	Faible à moyen Enjeu de préservation du jardin, de potentialité de zone humide et d'intégration du risque RGA		



Figure 7 : vue du secteur © ÉcoVia, 2024

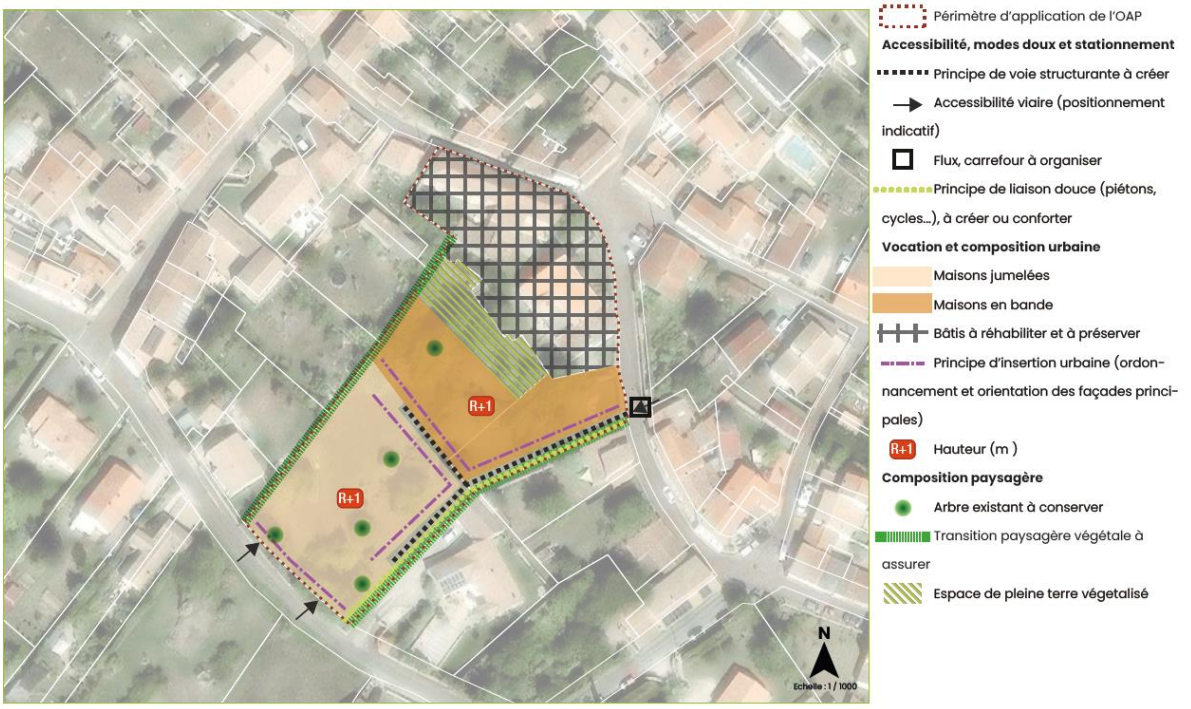
- Schéma de l'OAP

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

OAP 03 – WILLIAM BERTRAND

Superficie de l'OAP : 0,53 ha
Nombre de logements : 13
Densité : 25 logements/ha

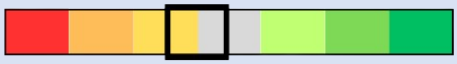
PLU DE SAINT-JUST-LUZAC



- Analyse environnementale de l'OAP

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Consommation d'espace	Des espaces seront consommés. 	-
Proximité enveloppe urbaine	L'OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine. 	-
Périmètres d'inventaire, de protection	Aucun périmètre n'est présent, aussi aucune incidence n'est identifiée. 	
Natura 2000	Le secteur ne présentant pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS. Du fait de sa distance aux deux sites, son aménagement n'est pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire. 	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Les jardins arborés vont potentiellement être détruits, 5 arbres vont être conservés. L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et	

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres existants seront à préserver autant que possible. La parcelle étant majoritairement arborée, cette trame verte devra être préservée au maximum. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène. • Un espace de pleine terre végétalisé sera à préserver à proximité des constructions existantes au nord. • 	
• Zones humides	• Pas de traces d'humidité observée lors des phases de terrain, mais de petites zones humides pourraient être inaccessibles et révélées lors du projet.	• Infirmer caractère humide. Si caractère présent, préserver les milieux humides
• Trame Verte et bleue	• L'aménagement de ce secteur implique la destruction de prairies et jardins arborés. Le renforcement de la trame végétale prévu dans l'OAP permettra de maintenir les continuités écologiques. La fonctionnalité du secteur étant faible à la base, aucune incidence négative n'est identifiée. • 	• -
• Loi littoral	• Aucun périmètre lié à la loi littoral ne sera impacté par l'aménagement de ce secteur. • 	• -
• Paysage, patrimoine, cônes de vue et covisibilité	• Une bande paysagère sera à prévoir de part et d'autre en limite des constructions existantes à l'est, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. • Les bâtiments patrimoniaux au nord-est vont être conservés. • Un espace de pleine terre végétalisé sera à préserver à proximité des constructions existantes au nord.	•

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
		
Risques naturels et technologiques	L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration et de potentiels ruissellement. Un espace de pleine terre végétalisé sera à préserver à proximité des constructions existantes au nord. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). L'aménagement va engendrer une augmentation de la population exposée à l'aléa RGA, mais le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la vulnérabilité du bâti (étude géotechnique à réaliser), ce qui devrait permettre de limiter le risque. 	
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	Aucune nuisance sonore n'est recensée, mais l'accueil de nouveaux habitants (et de leur véhicule) devrait augmenter les sources de bruit. Aucun site pollué n'est identifié. Les incidences sur ces thématiques sont faibles. 	-
Desserte et stationnement	Deux voies vont être créées. Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier. Ce cheminement devra s'inscrire dans une continuité globale afin d'insérer cette extension dans le quartier existant. 	-
Eau et assainissement	L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. Des consommations d'eau potable et des rejets supplémentaires sont attendus. La localisation du site au sein de l'enveloppe urbaine permet d'assurer la connexion directe aux réseaux d'eau et d'assainissement existants.	-

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	• 	
• Énergie, climat	• L'artificialisation des sols va limiter l'absorption de carbone. Une augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées est attendue avec l'augmentation de la population, mais la localisation dans l'enveloppe urbaine et les axes pour modes actifs peuvent permettre de réduire les incidences de la mobilité. • L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraichissement naturels de la construction et notamment : • Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ; • Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ; • Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ; • Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ; • Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ; • Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraichir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. • 	•
• Impact global de l'OAP	• 	
• Impacts résiduels si application des mesures ERC proposées	• 	

d) OAP no 4 bourg de Saint-Just

Le secteur du « Bourg de SAINT-JUST » se situe au nord de l'ancien bourg de Saint-Just, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,22 ha. Le

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

secteur présente une trame naturelle et écologique à préserver et à intégrer au projet d'aménagement.

- État des lieux du site

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux	Mesures ERC
Périmètres d'inventaire, de protection	ZICO Ile d'Oléron, marais de Brouage – Saint-Agnant	Faibles à nuls	
Natura 2000	À 120 m de la ZSC la plus proche (Marais de Brouage [et marais nord d'Oléron]) À 120 m de la ZPS la plus proche (Marais de Brouage, Ile d'Oléron) Ne présente pas d'habitats particulièrement favorables aux espèces d'intérêt communautaire de la ZPS ni d'habitat d'intérêt communautaire de la ZSC.	Faibles à nuls	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Jardins entourés de murs et grillages. Muret en pierre ancien au nord-est du secteur	Moyens	Préserver muret en pierre et intégrer la trame arborée au projet
Zones humides	Pas observé de traces : secteur non humide	Faibles à nuls	
Trame Verte et bleue	Ne participe pas ou peu	Faibles à nuls	
Loi littoral	Agglomération	Faibles	
Paysage et patrimoine	Périmètres de protection de l'église de Saint-Just et de la Maison Hervé	Faibles à nuls	
Cônes de vue, covisibilité	Ce secteur occupe une surface limitée entourée de zones urbanisées et au cœur de l'enveloppe urbaine. La covisibilité du secteur est donc limitée.	Faibles	
Risques naturels	Aléa RGA fort	Moyens	
Risques	Non concerné	Faibles	

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

• Thématiques environnementales	• État des lieux	• Enjeux	• Mesures ERC
technologiques		à nuls	
• Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	• Non concerné	• Faibles à nuls	• -
• Accessibilité	• Secteur longé par les rues du Pied Ferrand et de la Tonnelle	• Faibles	• -
• Proximité enveloppe urbaine	• Secteur dans l'enveloppe urbaine	• Faibles	• -
• Enjeu global du site	• Faible à moyen • Enjeu de préservation des jardins et d'intégration du risque RGA		

- Schéma de l'OAP

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

OAP 04 – BOURG DE SAINT-JUST

Superficie de l'OAP : 0,22 ha
Nombre de logements : 7
Densité : 35 logements/ha

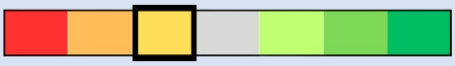
PLU DE SAINT-JUST-LUZAC



- Analyse environnementale de l'OAP

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Consommation d'espace	Des espaces seront consommés, mais la surface est limitée.	-
Proximité enveloppe urbaine	L'OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine.	-
Périmètres d'inventaire, de protection	Aucun périmètre n'est présent, aussi aucune incidence n'est identifiée.	
Natura 2000	Le secteur ne présentant pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS. Du fait de sa distance aux deux sites, son aménagement n'est pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire.	
Biodiversité et fonctionnalité écologique	L'aménagement de ce secteur implique la destruction de jardins arborés, 1 arbre est conservé.	Préserver le muret

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	• L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène. 	
• Zones humides	• Aucune zone humide n'est présente, donc aucune incidence n'est attendue. 	•
• Trame Verte et bleue	• L'aménagement de ce secteur implique la destruction de jardins arborés. Le renforcement de la trame végétale prévu dans l'OAP permettra de maintenir les continuités écologiques. La fonctionnalité du secteur étant faible à la base, aucune incidence négative n'est identifiée. 	•
• Loi littoral	• Aucun périmètre lié à la loi littoral ne sera impacté par l'aménagement de ce secteur. 	• -
• Paysage, patrimoine, cônes de vue et covisibilité	• Une bande paysagère sera à prévoir au sud et en limite des constructions existantes à l'ouest, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. 	• Préserver le muret
• Risques naturels et technologiques	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration et de potentiels ruissellement. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). • L'aménagement va engendrer une augmentation de la population exposée à l'aléa RGA, mais le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la vulnérabilité	•

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
	• du bâti (étude géotechnique à réaliser), ce qui devrait permettre de limiter le risque. • 	
• Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	• Aucune nuisance sonore n'est recensée, mais l'accueil de nouveaux habitants (et de leur véhicule) devrait augmenter les sources de bruit. • Aucun site pollué n'est identifié. • Les incidences sur ces thématiques sont faibles. • 	• -
• Desserte et stationnement	• Une voie sera créée. Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier. Ce cheminement devra s'inscrire dans une continuité globale afin d'insérer cette extension dans le quartier existant. Il relira la rue du Pied Ferrand et la rue de la Bergère en passant par le fond de parcelle de l'emprise de l'OAP. • 	• -
• Eau et assainissement	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. • Des consommations d'eau potable et des rejets supplémentaires sont attendus. La localisation du site au sein de l'enveloppe urbaine permet d'assurer la connexion directe aux réseaux d'eau et d'assainissement existants. • 	• -
• Énergie, climat	• L'artificialisation des sols va limiter l'absorption de carbone. Une augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées est attendue avec l'augmentation de la population, mais la localisation dans l'enveloppe urbaine et les axes pour modes actifs peuvent permettre de réduire les incidences de la mobilité. • L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour	•

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraichissement naturels de la construction et notamment : • Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ; • Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ; • Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ; • Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ; • Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ; • Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraichir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. • 	
• Impact global de l'OAP	• 	
• Impacts résiduels si application des mesures ERC proposées	• 	

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

e) OAP nº 5 rue des Sauzades

Il s'agit des secteurs de la « Rue des Sauzades » le long de la route départementale D728, en extension de la zone économique existante sur une superficie de 3,35 hectares.

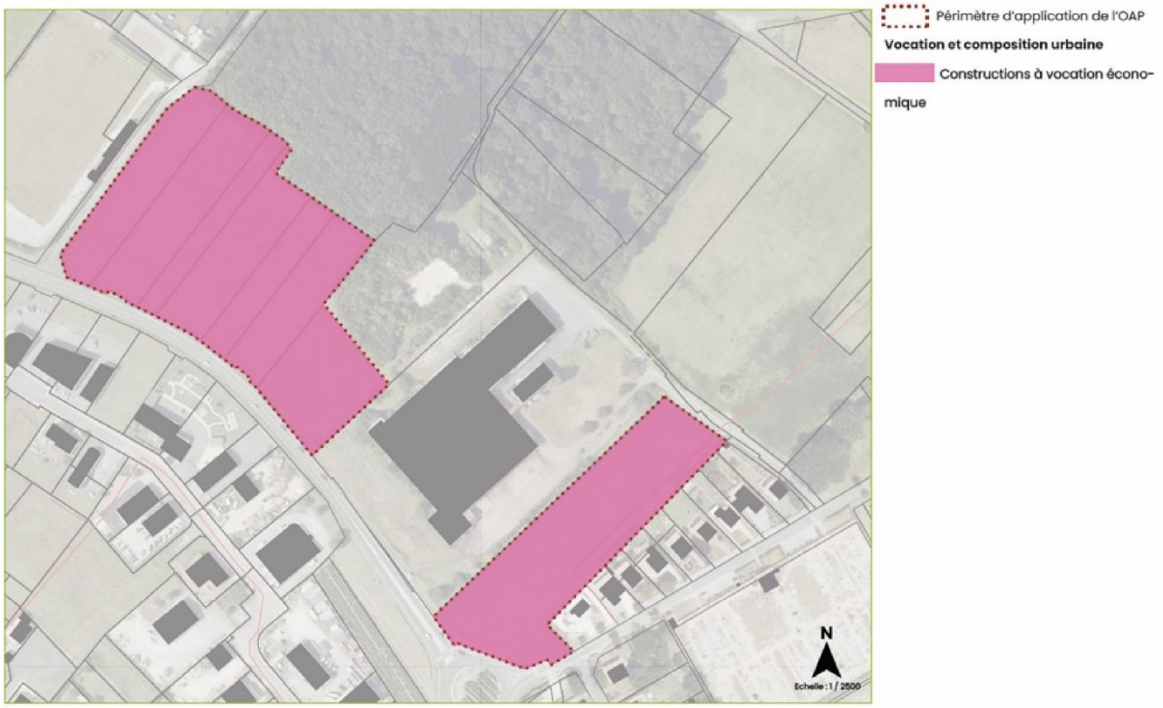
- État des lieux du site

Le secteur ayant été connu tardivement, il n'a pas été prospecté, et aucune mesure d'évitement ou de réduction n'avait donc été formulée. Ce secteur borde à l'ouest un espace boisé, qu'il convient de préserver en prévoyant une marge de recul.

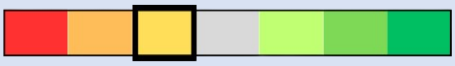
Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux
Périmètres d'inventaire, de protection	Non concerné	Faibles à nuls
Natura 2000	À plus de 500 m de la ZSC la plus proche (Marais de Brouage [et marais nord d'Oléron]) À plus de 500 m de la ZPS la plus proche (Marais de Brouage, Ile d'Oléron) Ne présente pas d'habitats particulièrement favorables aux espèces d'intérêt communautaire de la ZPS.	Faibles à nuls
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Prairies en friche, ancien verger. Quelques fourrés. La partie ouest se trouve en bordure d'espace boisé, quelques arbres présents. Présence de fossés en bordure des parcelles.	Moyens
Zones humides	Secteur non prospecté	Inconnus
Trame Verte et bleue	Ces espaces participent peu à la Trame Verte et Bleue du fait de leur localisation et de leur composition. L'espace le plus favorable concerne la lisière forestière au Nord-Ouest.	Faibles
Loi littoral	Agglomération	Faibles
Paysage et patrimoine	Périmètre de protection d'un immeuble inscrit rue Garesché	Faibles
Cônes de vue, covisibilité	Secteurs étendus, visibles depuis les zones d'habitation à l'est et au sud-ouest, visibles depuis la départementale	Moyens
Risques naturels	Aléa RGA fort	Moyens
Risques technologiques	Non concerné	Faibles à nuls
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	Secteur exposé au bruit de la D728, couverte par un classement sonore	Faibles à moyens
Accessibilité	Secteur longé par la D728	Faibles
Proximité enveloppe urbaine	Secteur en extension, adjacent à l'enveloppe urbaine	Modérés à forts
Enjeu global du site	Faible à moyen Enjeu de préservation des prairies et d'intégration du risque RGA Absence de données sur les zones humides	

- Schéma de l'OAP

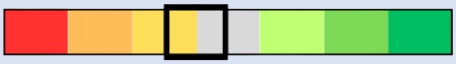
AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026



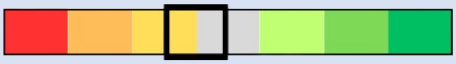
- Analyse environnementale de l'OAP

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Consommation d'espace	Des espaces seront consommés, mais la surface est limitée. 	-
Proximité enveloppe urbaine	Le secteur est en extension. 	-
Périmètres d'inventaire, de protection	Aucun autre périmètre n'est présent, aussi aucune incidence n'est identifiée. 	
Natura 2000	Le secteur ne présentant pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS, et du fait de sa distance au site, son aménagement n'est pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire. 	

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Les prairies seront détruites. L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (espaces privatifs ou espace collectif), permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.	Réaliser une étude faune-flore Conserver au maximum les haies
Zones humides	Le secteur n'a pas été prospecté, il est impossible de conclure sur les incidences potentielles.	Infirmer caractère humide. Si caractère présent, préserver les milieux humides.
Trame Verte et bleue	Participe peu à la TVB, les principales incidences concerneraient un impact indirect sur le boisement au nord-ouest. 	Maintenir une marge de recul entre l'aménagement et ce boisement, avec un espace de transition
Loi littoral	Aucun périmètre lié à la loi littoral ne sera impacté par l'aménagement de ce secteur. 	-
Paysage, patrimoine, cônes de vue et covisibilité	La proximité avec l'espace forestier au nord devra participer à la qualité paysagère du site. 	Prévoir des transitions paysagères entre la zone habitée à l'est et la partie est de l'OAP.
Risques naturels et technologiques	L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration et de potentiels ruissellement. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.).	

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	• L'aménagement va engendrer une augmentation des enjeux exposés à l'aléa RGA, mais le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la vulnérabilité du bâti (étude géotechnique à réaliser), ce qui devrait permettre de limiter le risque. • 	
• Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	• Dans la mesure où il s'agit d'activités économiques, l'exposition aux nuisances sonores n'est pas problématique : aucune habitation n'est prévue. De plus, le classement sonore s'assortit de règles imposant une isolation phonique. Par ailleurs, localiser des activités économiques, potentiellement source de bruit dans des secteurs déjà affectés permettent de concentrer les nuisances et d'éviter d'exposer d'autres secteurs dans la commune. En revanche, les habitations à l'est pourraient être exposées à des bruits et pollutions supplémentaires. • Aucun site pollué n'est recensé. • 	• Prévoir des écrans entre la zone habitée à l'est et la partie est de l'OAP, et/ou orienter les constructions de manière à limiter les nuisances sonores et pollutions atmosphériques pour les populations.
• Desserte et stationnement	• Les secteurs sont accessibles par la rue des Sauzades ou par la rue Gareshé et ne pourront pas bénéficier d'un accès direct par la route départementale D728. Un carrefour sera à organiser et à structurer. • 	• Prévoir des accès en modes actifs
• Eau et assainissement	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. • Des consommations d'eau potable et des rejets supplémentaires sont attendus en cas de développement des activités économiques.	• -

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	• 	
• Énergie, climat	• L'artificialisation des sols va limiter l'absorption de carbone. Une augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées est attendue avec l'augmentation des activités. • L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraichissement naturels de la construction et notamment : • Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ; • Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ; • Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ; • Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ; • Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ; • Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraichir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. • 	• Préserver au maximum des espaces de pleine terre
• Impact global de l'OAP	• 	
• Impacts résiduels si application des mesures ERC proposées	• 	

f) OAP n°6 rue de la Bergère

Le secteur de la « Rue de la Bergère » se situe à la sortie Ouest du bourg de Saint-Just, en densification d'un secteur d'habitat résidentiel et couvre une superficie d'environ 0,27 ha. Le secteur est en continuité urbaine de part et d'autre de la rue de la Bergère. L'arrière de ce secteur s'ouvre sur des espaces naturelles remarquables qu'il conviendra de préserver.

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

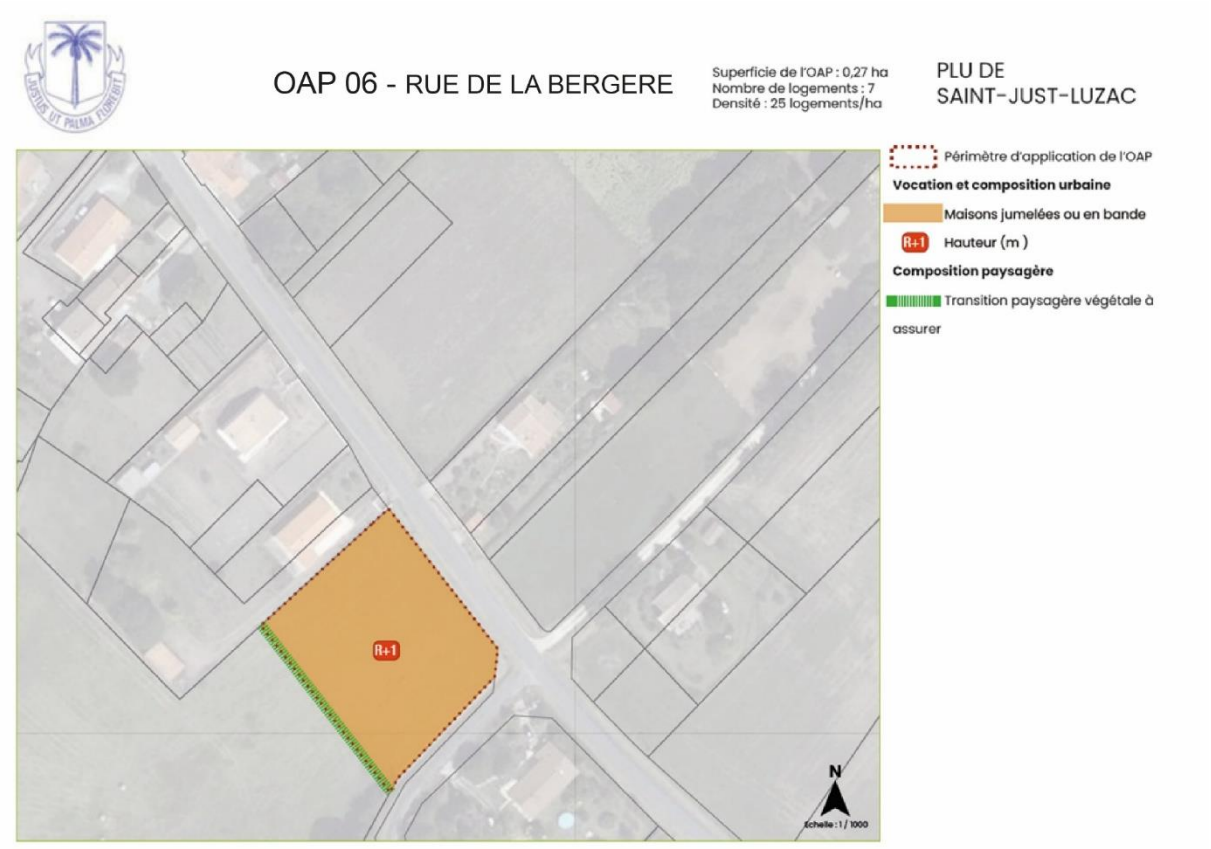
- État des lieux du site

Le secteur ayant été connu tardivement, il n'a pas été prospecté, et aucune mesure d'évitement ou de réduction n'avait donc été formulée.

Thématiques environnementales	État des lieux	Enjeux
Périmètres d'inventaire, de protection	Non concerné	Faibles à nuls
Natura 2000	À 105 m de la ZSC la plus proche (Marais de Brouage [et marais nord d'Oléron]) À 105 m de la ZPS la plus proche (Marais de Brouage, Ile d'Oléron) Ne présente pas d'habitats particulièrement favorables aux espèces d'intérêt communautaire de la ZPS.	Moyens
Biodiversité et fonctionnalité écologique	Prairie de fauche exploitée Présence d'arbres en bordure des parcelles.	Moyens
Zones humides	Secteur non prospecté	Inconnus
Trame Verte et bleue	Peut participer ponctuellement pour l'espace de praire, mais limité par la localisation au sein de l'enveloppe urbaine	Moyens
Loi littoral	Agglomération	Faibles
Paysage et patrimoine	Périmètre de protection de l'église de Saint-Just	Faibles
Cônes de vue, covisibilité	Ce secteur occupe une surface limitée entourée de zones urbanisées et au cœur de l'enveloppe urbaine. La covisibilité du secteur est donc limitée.	Faibles
Risques naturels	Aléa RGA fort	Moyens
Risques technologiques	Non concerné	Faibles à nuls
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	Non concerné	Faibles à nuls
Accessibilité	Secteur longé par la rue de la Bergère	Faibles
Proximité enveloppe urbaine	Secteur dans l'enveloppe urbaine	Modérés à forts
Enjeu global du site	Faible à moyen Enjeu de préservation des prairies et d'intégration du risque RGA Absence de données sur les zones humides	

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

- Schéma de l'OAP



- Analyse environnementale de l'OAP

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Consommation d'espace	Des espaces seront consommés, mais la surface est limitée.	-
Proximité enveloppe urbaine	L'OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine.	-
Périmètres d'inventaire, de protection	Aucun autre périmètre n'est présent, aussi aucune incidence n'est identifiée.	
Natura 2000	Le secteur ne présentant pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS, et du fait de sa distance au site, son aménagement n'est pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des	

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
	espèces et habitats d'intérêt communautaire. • 	
• Biodiversité et fonctionnalité écologique	• Les prairies seront détruites. • L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (espaces privatifs ou espace collectif), permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène. 	• Baser le projet également sur les prairies, à préserver pour les espaces paysagers.
• Zones humides	• Le secteur n'a pas été prospecté, il est impossible de conclure sur les incidences potentielles.	• Infirmer caractère humide. Si caractère présent, préserver les milieux humides.
• Trame Verte et bleue	• L'aménagement de ce secteur implique la destruction de prairies. Les bandes paysagères devront permettre d' assurer les déplacements de la petite faune. • La fonctionnalité du secteur étant faible à la base, aucune incidence négative n'est identifiée. • 	• Maintenir une marge de recul entre l'aménagement et ce boisement, avec un espace de transition
• Loi littoral	• Aucun périmètre lié à la loi littoral ne sera impacté par l'aménagement de ce secteur. • 	• -
• Paysage, patrimoine, cônes de vue et covisibilité	• Une bande paysagère sera à prévoir au sud-ouest et en limite des constructions existantes autour du secteur de l'OAP, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. 	

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

Thématiques environnementales	Incidences environnementales	Mesures d'évitement-réduction
Risques naturels et technologiques	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration et de potentiels ruissellement. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). • L'aménagement va engendrer une augmentation des enjeux exposés à l'aléa RGA, mais le règlement prévoit des dispositions visant à limiter la vulnérabilité du bâti (étude géotechnique à réaliser), ce qui devrait permettre de limiter le risque. • 	•
Nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions	• Aucune nuisance sonore n'est recensée, mais l'accueil de nouveaux habitants (et de leur véhicule) devrait augmenter les sources de bruit. • Aucun site pollué n'est identifié. • Les incidences sur ces thématiques sont faibles. • 	•
Desserte et stationnement	• Le secteur est accessible par la rue de la Bergère. En fonction du projet et du découpage, il pourra être prévu une voie de desserte interne. 	• Prévoir des accès en modes actifs
Eau et assainissement	• L'artificialisation de ce secteur va engendrer une limitation de l'infiltration. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites « propres » pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. • Des consommations d'eau potable et des rejets supplémentaires sont attendus en cas de développement des activités économiques. • 	• -

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

• Thématiques environnementales	• Incidences environnementales	• Mesures d'évitement-réduction
• Énergie, climat	• L'artificialisation des sols va limiter l'absorption de carbone. Une augmentation des consommations d'énergie et des émissions associées est attendue avec l'augmentation de la population, mais la localisation dans l'enveloppe urbaine et les axes pour modes actifs peuvent permettre de réduire les incidences de la mobilité. • L'application des principes de bioclimatisme sera recherchée pour optimiser les capacités de captation de la chaleur et de rafraichissement naturels de la construction et notamment : • Implanter les bâtiments en tenant compte de leur orientation solaire ; • Créer des écrans végétaux devant les surfaces exposées au soleil (en privilégiant les essences à feuilles caduques pour augmenter la lumière en hiver) ; • Privilégier une implantation des constructions permettant de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment) ainsi qu'un éclairage naturel optimal ; • Privilégier les arbres à feuillage caduc de grand développement pour garantir un ombrage en été sur les surfaces minéralisées ; • Préserver la pleine terre, renforcer la présence des végétaux ; • Gérer localement l'infiltration des eaux de pluie pour rafraichir l'espace par évapotranspiration notamment l'utilisation des noues, éviter des ouvrages de grande dimension. • 	•
• Impact global de l'OAP	• 	
• Impacts résiduels si application des mesures ERC proposées	• 	

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

g) Précisions sur l'OAP thématique TVB

Une OAP Trame verte et bleue est également portée par le PLU révisé. L'OAP TVB s'organise par thématique et par trame pour offrir une approche opérationnelle adaptée à chaque type de milieu naturel. Ce découpage permet aux pétitionnaires privés (aménageurs et particuliers) de disposer de recommandations concrètes et applicables directement à leurs projets d'aménagement.
Trame boisée : Protection des boisements, maintien des ripisylves…
Trame ouverte : Préservation des espaces non boisés…
Trame humide : Protection stricte des zones humides, maintien des fonctions hydrologiques, continuités écologiques obligatoires…
Trame aquatique : Protection des ripisylves, maintien des corridors aquatiques.
Les orientations par sous-trame sont concrètes, opérationnelles et directement applicables aux projets privés, garantissant ainsi la préservation des continuités écologiques tout en intégrant les contraintes règlementaires.
Ainsi, cette OAP n'est pas analysée ici, car elle n'engendrera pas d'incidences négatives sur l'environnement, du fait de son essence même.
.

3. Synthèse des incidences des OAP

Les 6 OAP habitat sont localisées dans l'enveloppe urbaine, aussi leurs incidences environnementales sont très limitées, également du fait de leurs petites surfaces. Elles devraient néanmoins conduire ponctuellement à la destruction de jardins, prairies et vergers, ce qui pourra être limité en prenant en compte les mesures d'évitement ou de réduction préconisées par l'évaluation environnementale pour chaque site.
L'OAP économique est quant à elle située en extension de l'enveloppe urbaine, et est plus étendue (plus de 3 ha), et pourrait conduire à augmenter les nuisances, et engendrer des incidences paysagères pour les habitations à proximité. C'est pourquoi des mesures de réduction sont proposées.

D. Évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000

Le PLU de la commune de Saint-Just-Luzac est soumis à évaluation environnementale puisqu'il comporte sur son territoire des sites appartenant au réseau européen Natura 2000. Cette dernière (évaluation environnementale) doit permettre l'accompagnement du PLU d'un point de vue environnemental, en diagnostiquant les enjeux environnementaux sur la commune et en veillant à leur bonne intégration au sein du projet d'aménagement et développement de la commune.
D'après les articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement, les plans et programmes d'aménagement susceptibles d'affecter de façon notable un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation appropriée de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.
L'évaluation des incidences exprime la compatibilité ou non du projet de révision du PLU de Saint-Just-Luzac avec les objectifs de conservation des sites Natura 2000.

1. Présentation du réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 renvoie à un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, ou de leurs habitats alors considérés d'intérêt communautaire.
Ce réseau correspond ainsi aux sites identifiés au titre de deux directives européennes : la Directive « Oiseaux » et la Directive « Habitats Faune Flore » ont été mises en place pour atteindre les objectifs de protection et de conservation. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 transposé en droit français par ordonnance du 11 avril 2001. Le réseau Natura 2000 regroupe plusieurs catégories de sites :
Les ZPS (zones de protection spéciale) sont pour la plupart issues des ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux), elles participent à la préservation d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.
Les SIC (sites d'importance communautaire) participent à la préservation d'habitats d'intérêt communautaire et des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

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

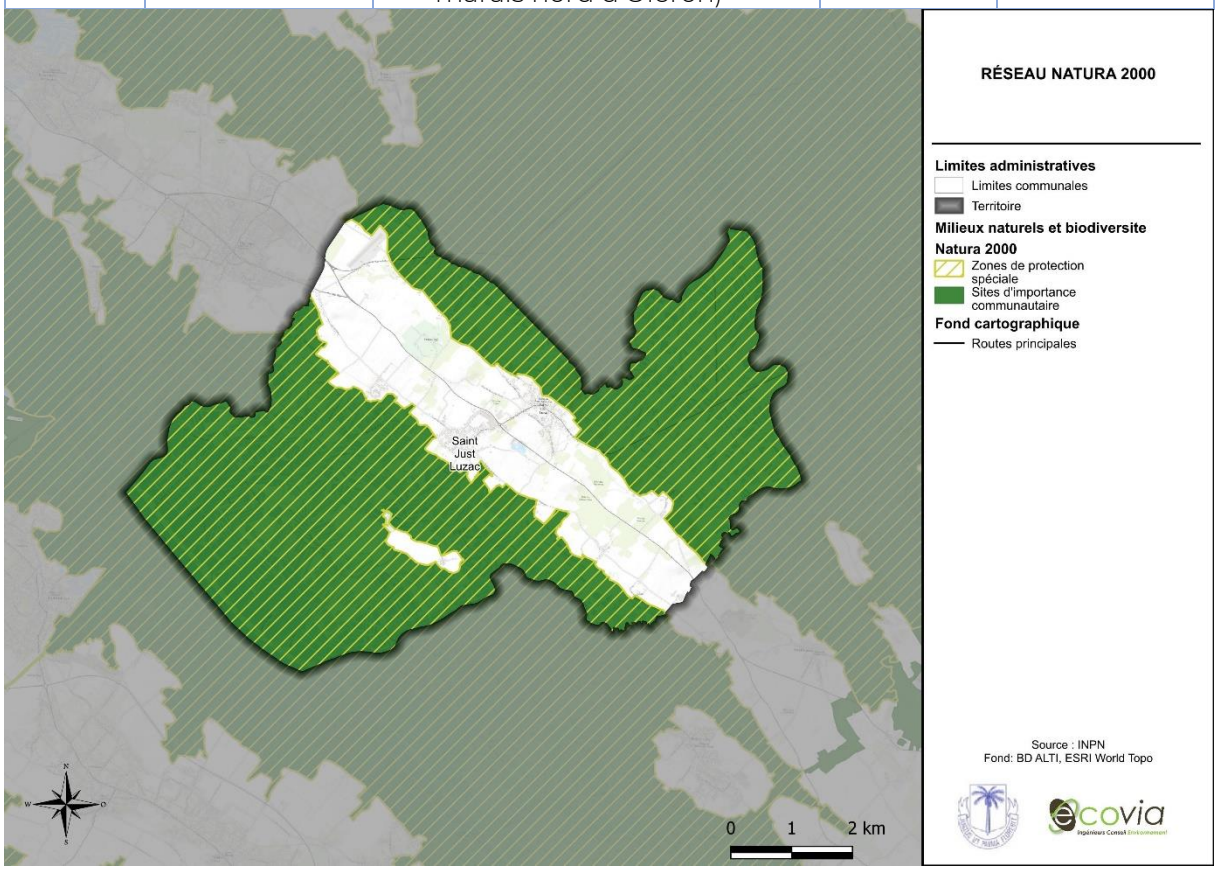
Les ZSC (zones spéciales de conservation) présentent un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'elles abritent. Les ZSC ont été créées en application de la directive européenne 92/43/CEE de 1 992, plus communément appelée « Directive Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après arrêté ministériel, le SIC devient une zone spéciale de conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000.

2. Les sites Natura 2000 concernés par le PLU de Saint-Just-Luzac

La commune de Saint-Just-Luzac est en partie couverte par deux ZPS : « Marais de Brouage, Ile d'Oléron » et « Marais de la Seudre et sud d'Oléron », ainsi que par deux ZSC : « Marais de la Seudre » et « Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) ».
Les ZPS et ZSC sont entièrement superposées, elles occupent une surface totale de 3 503 ha, soit 73 % de la surface de la commune.

Tableau 5. Sites NATURA 2000 à Saint-Just-Luzac (source : INPN)

Type	Code	Nom	Surface totale du site (en ha)	Surface (en ha) au sein de la commune (% du site Natura 2000)
ZPS	FR5410028	Marais de Brouage, Ile d'Oléron	26 141	1 381 (5 %)
ZPS	FR5412020	Marais de la Seudre et sud d'Oléron	14 007	2 122 (15 %)
ZSC	FR5400432	Marais de la Seudre	14 007	2 122 (15 %)
ZSC	FR5400431	Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	26 141	1 381 (5 %)

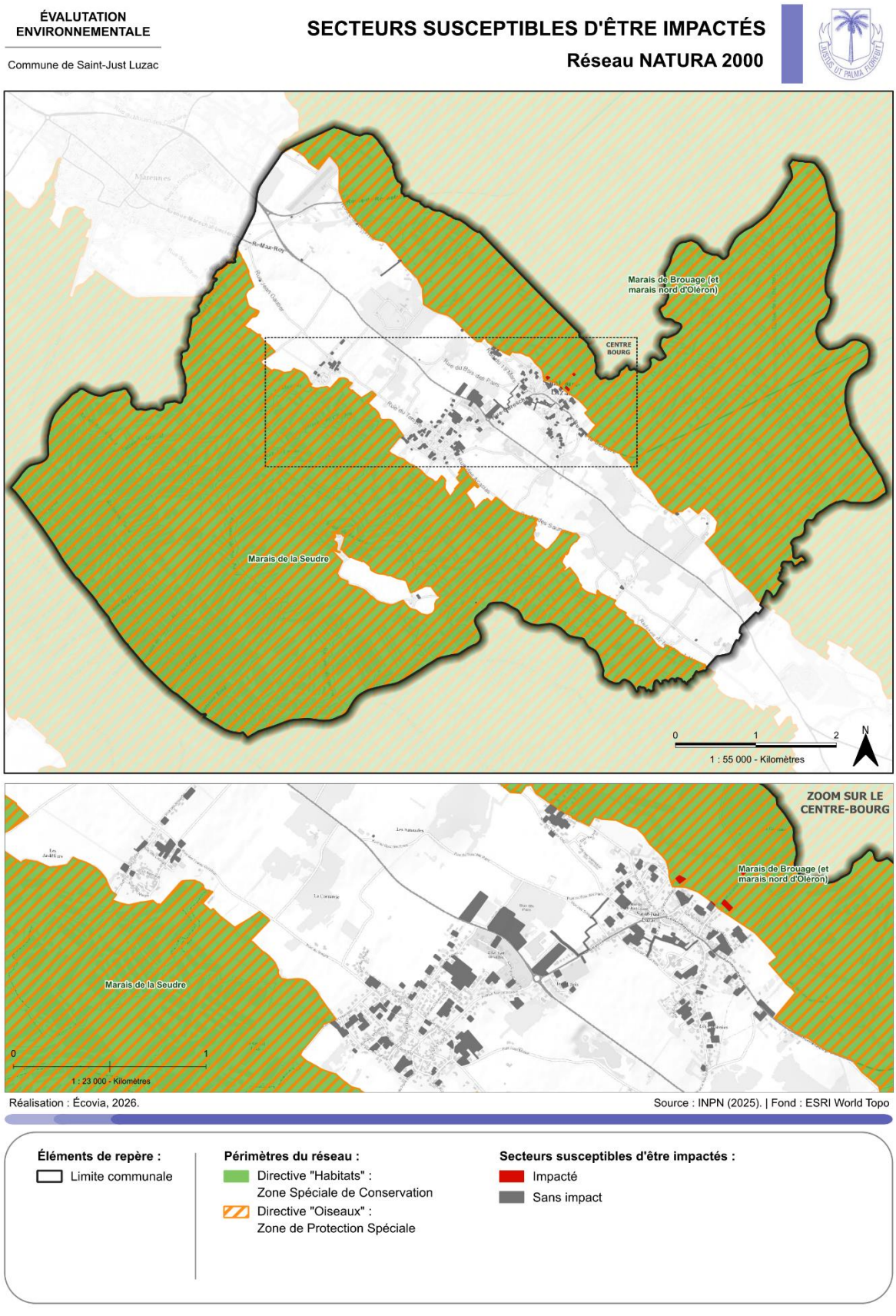


AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

3. Localisation des SSEI par rapport aux sites Natura 2000

Les réflexions dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU ont permis d'identifier les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) significativement par la mise en œuvre du PLU.
Ces SSEI regroupent :
Les zones AU ;
Les emplacements réservés ;
Les parcelles vierges en U (potentiel foncier) ;
Au total, 21 hectares de SSEI sont identifiés dans le cadre du PLU de Saint-Just-Luzac, soit 0,4 % du territoire. Ces SSEI représentent des secteurs susceptibles d'être urbanisés et sont pour certains inclus au sein des OAP du territoire.

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



4. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Tous les secteurs susceptibles d'être impactés par le PLU sont localisés en dehors des sites Natura 2000, hormis 3 parcelles :

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

Un emplacement réservé (n° 19) pour une bâche incendie (pour la défense incendie de 2 maisons dans la forêt) ;
Deux potentiels fonciers (fonds de parcelles actuellement urbanisées) composés des jardins (clôturés) des habitations.
Du fait de leur nature anthropisée, les fonds de parcelles ne présentent pas de potentialité d'accueil notable pour les espèces d'intérêt communautaire de la ZPS ni d'habitats d'intérêt communautaires de la ZSC, leur aménagement n'est ainsi pas susceptible d'occasionner des incidences notables, de nature à remettre en question la conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire.
En revanche, l'ER n° 19 pourrait être à proximité d'habitats d'intérêt communautaire (nord-ouest de la parcelle), de zones humides. Bien que la surface de l'ER soit limitée, et sa localisation en bordure de parcelle limite la fragmentation, il est recommandé de suivre un certain nombre de mesures ERC afin de limiter les potentielles incidences sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire :

- Préserver les haies arborées ;
- Limiter l'artificialisation du sol ;
- Vérifier la présence de zones humides, et le cas échéant prendre les mesures nécessaires pour éviter leur destruction ;
- Effectuer les travaux en dehors des périodes de reproduction.

5. Conclusion globale de l'évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000

Plusieurs sites Natura 2000 concernent la commune de Saint-Just-Luzac. La révision du PLU porte plusieurs projets d'aménagements identifiés comme secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).
La majorité de ces SSEI est localisée au sein de l'enveloppe urbaine, sur des surfaces limitées. Ces SSEI n'abritent pas d'habitats d'intérêt communautaire et sont peu favorables aux espèces d'intérêt communautaire, justifiant ainsi de l'absence d'incidences significative sur les sites Natura 2000.
Néanmoins, un secteur peut potentiellement impacter des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, l'emplacement réservé n° 19. Pour ce SSEI, des mesures d'évitement et de réduction sont proposées afin de limiter les incidences sur ce site Natura 2000.
En conclusion, sous réserve du respect des mesures recommandées, le projet de révision du PLU de Saint-Just-Luzac n'entrainera pas d'incidence significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant entrainé la désignation des sites Natura 2000 sur le territoire.

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

E. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'évaluation environnementale du PLU de Saint-Just-Luzac a été réalisée selon un processus itératif accompagnant chaque étape de l'élaboration du document d'urbanisme. De ce fait, chaque pièce, chaque orientation, chaque décision du projet ont fait l'objet d'une analyse de leurs incidences environnementales et d'échanges avec la collectivité et les partenaires du projet.

À la suite de cette analyse, le projet de PLU fait l'objet de certaines mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (mesures ERC) spécifiques et consécutives à l'arrêt du projet. Celles-ci sont relatives à l'évaluation des incidences des secteurs susceptibles d'être impactés, aux OAP ainsi qu'à l'évaluation simplifiée des incidences au titre de Natura 2000.

Pour rappel, une mesure d'évitement correspond à une : « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».

Au contraire, une mesure de réduction correspond à une : « Mesure définie après l'évitement et visant à réduire les impacts négatifs permanents ou temporaires d'un projet sur l'environnement, en phase chantier ou en phase exploitation » (*source : Lignes directrices – MEDDE 2013*).

N. B. Ces mesures d'évitement et de réduction ne sont pas exhaustives et sont générales à l'ensemble des secteurs. Pour chaque secteur, ces mesures devront plus ou moins être adaptées.

Les secteurs de projets les plus sensibles d'un point de vue écologique présentent des mesures ERC adaptées précisées au sein de l'analyse au cas par cas. Ces mesures sont identiques aux mesures suivantes, mais sont adaptées aux secteurs et doivent être absolument prises en compte dans ces projets.

1. Mesures générales

Éviter les zones de forts enjeux écologiques et le cas échéant, redéfinir l'emprise des projets (mesure d'évitement) ;

Concernant la trame verte et bleue du territoire, il est recommandé de préserver tout élément participant aux continuités écologiques de chaque sous-trame à savoir les cours d'eau et ripisylves, les boisements, les haies, etc. Le cas échéant, les continuités écologiques pourront être renforcées notamment en replantant des haies multistrates et multiespèces locales le long des axes ou des nouveaux aménagements.

Si les continuités écologiques sont impactées, il est recommandé de réaliser des aménagements pour le franchissement des voies pour les espèces animales.

En ce qui concerne la création de linéaires de haies, l'évaluation environnementale préconise l'utilisation d'espèces indigènes et d'ores et déjà présentes sur le site. De même pour une meilleure fonctionnalité écologique, il est préconisé l'implantation de haies multiespèces et multistrates (arborée, arbustive, herbacée) privilégiant des espèces végétales dites non conductrices de feu afin de ne pas augmenter le risque incendie (c'est-à-dire éviter l'implantation de cyprès ou de pins).

2. Mesures concernant les travaux

Il est fortement recommandé que le démarrage des travaux se fasse en dehors des périodes de reproduction des espèces d'intérêt communautaire autrement dit pas au printemps ni en été. Les travaux de remblais et de déblais devront débuter avant le début de la saison de reproduction des espèces afin de ne pas détruire d'espèces nichant ou se reproduisant au sol.

Il est préconisé que tout dépôt de matériel (terre, sable, etc.) nécessaire à la réalisation des aménagements soit bâché afin de limiter au maximum les pollutions atmosphériques qui seront générées lors de la phase de chantier (effet temporaire) tant pour les habitants que pour les milieux naturels alentour.

Il est également recommandé que l'ensemble des mesures destinées à éviter toute pollution accidentelle des milieux lors des travaux soient prises : utilisation de matériaux locaux pour éviter l'apport et la dissémination de plantes exotiques envahissantes, utilisation de véhicules équipés de kits de dépollution en cas de fuite de carburant, huile ou autres matériaux, traitement des eaux usées, collecte des déchets, cadrage des zones de dépôts…

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

Il est recommandé que l'emprise du chantier soit réduite au maximum et clairement délimitée afin de limiter les impacts sur les habitats naturels et les habitats d'espèces. Pour ce faire, la mise en défens des espaces à préserver devra se faire en amont des travaux afin d'éviter que les engins de chantiers et les ouvriers ne circulent sur les zones devant être préservées. Cette mesure devra être mise en place avant le démarrage des travaux et maintenue durant toute la phase de travaux.
De plus, les installations de chantiers, la base de vie, etc. devront être installées en dehors des secteurs et de préférence (si possible) à plus de 100 mètres de distance des secteurs ayant été jugés sensibles. De même, les zones de stockage devront être réalisées sur des aires spécifiques, confinées, éloignées de ces milieux sensibles afin d'éviter les apports de poussières ou d'eaux de ruissellement.
En plus de cela, un système de barrières semi-perméables pourra être mis en place afin de limiter au maximum l'accès au chantier aux animaux tout en permettant à ceux situés au sein de la zone de travaux d'en sortir.
Afin de réduire le risque de destruction d'individus, le déboisement et défrichement devront se faire en différentes étapes : Débroussaillage de la strate arbustive (sous-bois) et des secteurs buissonnants suivi de l'export immédiat des coupes au sol hors du site ; abattage et débardage des arbres avec des engins plus lourds après une semaine calendaire.
Afin de réduire les incidences vis-à-vis des différentes espèces de chiroptères fréquentant les différents secteurs, il est recommandé qu'aucun éclairage nocturne ne soit mis en place pendant la phase travaux ainsi qu'en dehors de la phase de travaux. Si des travaux de nuit s'avèrent nécessaires, des mesures seront prises conformément aux conseils d'un écologue.

III. INDICATEURS DE SUIVI

A. Préambule

Le PLU fixe des indicateurs de suivi qui vont permettre d'évaluer la progression des objectifs fixés.

1. Article R151-4

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

2. Article L153-27

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité

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

l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.
L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.
L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

3. Article L153-28

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnés à l'article L. 153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. L'autorité administrative compétente de l'État peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaitre à l'autorité administrative compétente de l'État s'il entend procéder aux modifications. À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'État engage la mise en compatibilité du plan.

4. Article L153-29

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

B. La définition des indicateurs

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées.
Les indicateurs ont plusieurs rôles :
Vérifier que les effets du PLU sont conformes aux prévisions faites lors de l'élaboration de celui-ci ;
Identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLU ;
Suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.
Le nombre d'indicateurs est réduit afin de permettre un suivi simple au travers de données facilement mobilisables. Ils renseignent davantage par leur évolution et comparaison que par leur valeur absolue c'est pourquoi les données à partir desquelles ils sont calculés sont produites régulièrement.
Ces indicateurs permettent de vérifier l'atteinte des objectifs prévus par le PLU. Les tableaux suivants précisent :
La nature des indicateurs ;
La source de la donnée ;
La fréquence de renseignement ;
L'état initial.

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

C. Les indicateurs environnementaux

1. Les différents types d'indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour suivre l'évolution environnementale du territoire. Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement économiques (OCDE) qui fait référence. De son côté, le MEDAD propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :
Les indicateurs d'état : En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc. ;
Les indicateurs de pression : Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation, etc. ;
Les indicateurs de réponse : Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement de transports en commun, réhabilitation du réseau d'eaux usées, etc.
Les indicateurs dans le tableau présenté en pages suivantes appartiennent à ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

2. Proposition d'indicateurs

Le tableau ci-après liste pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Ils permettent de mettre en évidence des évolutions (amélioration ou dégradation) de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Thématiques	Indicateurs	Sources	Fréquence de suivi	État initial
Paysages et patrimoine	Nombre d'éléments bâtis du paysage inscrits à l'article L151-19 du code de l'urbanisme	Commune	Annuelle	16 éléments de patrimoine 42 km de haies
	Part des projets intégrant des obligations de qualité paysagère et de traitement des franges urbaines	Commune	Annuelle	100 %
Biodiversité et milieux naturels	Superficie d'éléments (EBC, L151-23) protégés dans le PLU	Commune	Annuelle	5 arbres 263 ha d'EBC 9 ha d'espaces verts à protéger
	Nombre et surface de projets d'aménagement dans des espaces naturels	Commune, OCS GE	Annuelle	3 ha d'OAP en milieu agricole ou naturel
Eau	État des masses d'eau	Agence de l'eau	Lors de la révision du SDAGE	En 2019 : état écologique moyen pour l'Estuaire et le Chenal de Luzac, bon pour le chenal de Recoulaine et le Pertuis Charentais ; état chimique bon ou non classé (pour

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

				les 2 chenaux). 9 masses d'eau souterraines dont 3 en mauvais état chimique et 5 en mauvais état quantitatif (voir EIE).
	Volume prélevé	BNPE	Annuelle	95 124 m^3 en 2021
	Rendement du réseau d'alimentation en eau potable	Eau 17	Annuelle	82 % en 2022
	Taux de conformité de l'eau distribuée	Eau 17	Annuelle	En 2022, conformité bactériologique à 99,95 % et physicochimique à 98,4 %.
Climat air, énergie	Quantité de gaz à effet de serre émise	Atmo	Annuelle	86 kteqCO_2 en 2019 (échelle CCBM)
	Consommation d'énergie	Atmo	Annuelle	314 GWh en 2019 (échelle CCBM)
	Production d'énergie renouvelable	Atmo	Annuelle	41 GWh en 2019 (échelle CCBM)
Risques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Géorisques	Annuelle	16 entre 1982 et 2022
	Nombre de bâtiments exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles modéré à fort	Cadastre, Géorisques	Annuelle	2 689

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

IV. ANNEXES

A. Matrice d'analyse des incidences du PADD

		Usage du sol	0	Milieux naturels et biodiversité	0	Paysage et patrimoine	0	Risques majeurs	0	Climat, Air, Energie	0	Ressource en eau	0	Déchets	0	Ressources minérales	0	Pollutions et nuisances	0	Total	Total pondéré
			3		3		3		2		2		2		1		1		1		
Axe 1	**Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT**		11	0	3	0	8	0	3	0	17	0	0	0	1	0	-2	0	4	**45**	**109**
1.A	Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population		**8**		**1**		**2**		**3**		**7**		**-1**		**0**		**-2**		**0**	**18**	**49**
	Maintenir un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans) afin de favoriser l'installation des habitations permanentes, permettre un fonctionnement efficient des équipements, et de stabiliser une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an sur les 12 années d'application du PLU. Les rythmes de croissance démographique et de constructions projetés s'inscrivent dans la continuité des évolutions de ces dernières années.				**1**		**2**		**3**		**4**	Besoin de ressource eau supplémentaire	-1		**0**	Consommation de ressources minérales pour la construction de logements	-2		**0**	**7**	**19**
	Diversifier les typologies de logements et l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel : logements de petites tailles pour les jeunes, couples sans enfants, personnes âgées…																			**0**	**0**
	Réaliser des logements à coût maîtrisé en respectant les objectifs du Scot et le contexte local																			**0**	**0**
	Mobiliser en priorité les espaces non bâtis ou mutables, en renouvellement urbain.	Réduction de la consommation d'espace	3																	**3**	**9**
	Requalifier et optimiser le parc de logements anciens afin de lutter contre la vacance (incité par la raréfaction du foncier constructible en extension),	Réduction de la consommation d'espace	3																	**3**	**9**
	Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants	Réduction de la consommation d'espace	1							Réduction de la consommation énergétique et des émissions de GES du secteur	2									**3**	**7**
	Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs		1								1									**2**	**5**

		Usage du sol	0	Milieux naturels et biodiversité	0	Paysage et patrimoine	0	Risques majeurs	0	Climat, Air, Energie	0	Ressource en eau	0	Déchets	0	Ressources minérales	0	Pollutions et nuisances	0	Total	Total pondéré
	Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants																			**0**	**0**
1.B	Maintenir et maitriser les dynamiques économiques du territoire		**1**		-2		**2**		**0**		**2**		**1**		**1**		**0**		**1**	**6**	**11**
	Optimiser les locaux existants dans les ZAE pour des activités artisanales et de petite industrie, y compris en apportant un soutien particulier aux activités de l'économie circulaire,	Réduction de la consommation d'espace	2									Peut permettre de réduire les consommations d'eau	1	Peut permettre de réduire la production de déchets	1					**4**	**9**
	Accompagner le projet d'extension de 4ha de la ZAE « le Puit doux » retenu par le SCoT Marennes Oléron.		-2		-2															**-4**	**-12**
	Favoriser l'insertion paysagère des ZAE sur le territoire communal.					Insertion paysagère des ZAE	**2**													**2**	**6**
	Accompagner le développement des commerces des centres-bourgs en organisant une offre de stationnement ;																			**0**	**0**
	Continuer les efforts en faveur du numérique.									Peut permettre de réduire les déplacements et les impacts associés	1							Peut permettre de réduire les déplacements et les impacts associés	1	**2**	**3**
	Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées au sein des ZAE et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs.		**1**								**1**									**2**	**5**
1.C	Accompagner un développement plus économe en foncier		**3**		**3**		**3**		**0**		**3**		**0**		**0**		**0**		**0**	**12**	**33**
	Réduire la consommation d'espaces prévue dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ -50% par rapport à la période de référence 2011 – 2021	Document s'inscrivant dans le ZAN	3	**S'inscrit dans le ZAN, réduction des pressions sur les milieux naturels**	**1**					S'inscrit dans les objectifs de neutralité carbone	3									**7**	**18**
	Répondre aux besoins en logements, locaux d'activités, services et équipements etc. prioritairement dans les enveloppes urbaines.						**1**													**1**	**3**
	Mettre le territoire sur la trajectoire de la ZAN :																			**0**	**0**
	Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les				**2**		**2**													**4**	**12**

		Usage du sol	0	Milieux naturels et biodiversité	0	Paysage et patrimoine	0	Risques majeurs	0	Climat, Air, Energie	0	Ressource en eau	0	Déchets	0	Ressources minérales	0	Pollutions et nuisances	0	Total	Total pondéré
	constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la RD 18.																				
1.D	Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui		-2		0		0		0		0		0		0		0		0	-2	-6
	Accompagner le développement des activités et services pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer de nouveaux emplois.																			0	0
	Anticiper les besoins des actifs en fonction des évolutions du monde du travail (télétravail, coworking, …)		-1		0		0		0		0		0		0		0		0	-1	-3
	Aménager une zone de stationnement avec un objectif de limitation de l'imperméabilisation des surfaces dans le centre bourg de Saint-Just afin de répondre aux besoins des commerces et services. Ces zones de stationnements devront, par leur aménagement, favoriser la mutualisation des usages.		-1						0		0		0							-1	-3
1.E	Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire		1		1		1		0		5		0		0		0		3	11	22
	Développer les liaisons douces sur le territoire communal pour connecter les secteurs d'intérêt entre eux : commerces, équipements, emplois etc.									Peut permettre de limiter les déplacements et les impacts associés	2							Peut permettre de limiter les déplacements et les impacts associés	1	3	5
	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.									Peut permettre de limiter les déplacements et les impacts associés	2							Peut permettre de limiter les déplacements et les impacts associés	1	3	5
	Organiser le stationnement (capacités, localisation, mutualisation), en particulier dans le centre-bourg de Luzac.	Peut permettre une rédcution de la consommation d'espace et de l'artificialisation	1			Peut réduire les impacts paysagers	1													2	6
	Coordonner le stationnement des campings-car durant la saison estivale.			Peut réduire les pressions sur les milieux naturels	1															1	3
	Aménager les espaces nécessaires pour le covoiturage.									Peut permettre de limiter les déplacements	1							Peut permettre de limiter les déplacement	1	2	3

		Usage du sol	0	Milieux naturels et biodiversité	0	Paysage et patrimoine	0	Risques majeurs	0	Climat, Air, Energie	0	Ressource en eau	0	Déchets	0	Ressources minérales	0	Pollutions et nuisances	0	Total	Total pondéré
										et les impacts associés								s et les impacts associés			
Axe 2	**Préserver l'activité ostréicole et agricole en valorisant le tourisme**		1	0	7	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	1	**21**	**55**
2.A	Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire		-2		**3**		**4**		**0**		**3**		**0**		**0**		**0**		**0**	**8**	**21**
	Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliciculture			Préservation espaces à enjeux	2	Préservation patrimoine du territoire	2													**4**	**12**
	Soutenir la transformation locale et la consommation en circuits courts de produits de la mer.																			**0**	**0**
	Accompagner l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités dans le respect de l'environnement et des paysages.			Respect environnement	1	Respect paysage	1													**2**	**6**
	Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants.		**-1**								**1**									**0**	**-1**
	Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais.																			**0**	**0**
	Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale						**1**				**1**									**2**	**5**
	Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.		-1								**1**									**0**	**-1**
2.B	Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole		**3**		**4**		**2**		**0**		**2**		**1**		**0**		**0**		**0**	**12**	**33**
	Conforter l'activité agricole du territoire, marqueur d'identité de Saint-Just-Luzac	Préservation des espaces agricoles	2																	**2**	**6**
	Accompagner et faciliter le développement et l'évolution de la filière (dégustation sur place, vente en circuit court, …) tout en préservant le patrimoine environnemental.			Préservation patrimoine environnemental	1	Préservation patrimoine environnemental	1													**2**	**6**
	Permettre le développement des exploitations tout en respectant l'environnement (ressource en eau, continuités écologiques, …)	Préservation des espaces agricoles	1	Prise en compte milieu naturel	2							Prise en compte ressource en eau	**1**							**4**	**11**

		Usage du sol	0	Milieux naturels et biodiversité	0	Paysage et patrimoine	0	Risques majeurs	0	Climat, Air, Energie	0	Ressource en eau	0	Déchets	0	Ressources minérales	0	Pollutions et nuisances	0	Total	Total pondéré
	Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale,			Intégration environnementale	1	intégration paysagère	1			Développement des ENR	2									4	10
2.C	Promouvoir et développer un tourisme responsable		0		0		0		0		1		-1		0		0		1	1	1
	Préserver et développer le tourisme déjà bien ancré en maintenant la capacité d'accueil touristique.																			0	0
	Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune.			Peut avoir des impacts sur les milieux naturels	-1							Peut augmenter la pression sur la ressource naturelle	-1							-2	-5
	Organiser le développement des mobilités douces en faveur du tourisme tout en maîtrisant ses impacts environnementaux.			Intégration environnementale	1					Peut permettre de limiter les déplacements et les impacts associés	1							Peut permettre de limiter les déplacements et les impacts associés	1	3	6
	Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes.																			0	0
Axe 3	**Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique**		1	0	10	0	8	0	7	0	3	0	6	0	0	0	0	0	0	35	89
3.A	Préserver le paysage et le patrimoine de la commune		0		2		8		0		0		0		0		0		0	10	30
	Identifier et préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale.					Préservation du patrimoine	1													1	3
	Protéger et promouvoir les éléments bâtit et non-bâtit des centres-bourgs.					Préservation bâti et non bâti	2													2	6
	Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles.			Préservation forte des entités paysagères	2	Préservation forte des entités paysagères	3													5	15
	Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes et la vue sur les marais.					Mise en valeur des entrées de ville	2													2	6
3.B	Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement		1		1		0		4		3		6		0		0		0	15	32
	Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la											Protection des sources d'approvisionnemen	3							3	6

		Usage du sol	0	Milieux naturels et biodiversité	0	Paysage et patrimoine	0	Risques majeurs	0	Climat, Air, Energie	0	Ressource en eau	0	Déchets	0	Ressources minérales	0	Pollutions et nuisances	0	Total	Total pondéré
	préservation de la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles.											t de la ressource en eau									
	Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les projets d'aménagement.	Limitation imperméabilisation	1					Permet de limiter l'exposition aux risques de ruissellement	1			Meilleur fonctionnement naturel de la ressource en eau	2							4	9
	Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi littoral.									Développement des ENR	3									3	6
	Maitriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation. o En préservant les secteurs d'expansions des crues ; o En recadrant les principes constructifs dans les zones soumise au risque de retrait-gonflement des argiles.			Prservation des secteurs d'expansion des crues	1			Prévention des risques	3			Prservation des secteurs d'expansion des crues	1							5	11
3.C	Préserver les richesses naturelles du territoire communal		0		7		0		3		0		0		0		0		0	10	27
	Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue o En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies			Préservation des éléments de la TVB	3			Peut permettre de limiter l'exposition aux risques	1											4	11
	Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral.			Préservation espaces remarquables et coupure d'urbanisation identifiés dans le SCOT	2			Préservation espaces remarquables et coupure d'urbanisation identifiés dans le SCOT	2											4	10
	Préserver ou restaurer les continuités écologiques.			Préservation, voir restauration des continuités écologiques	2															2	6

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