

La Rochelle, le 30 septembre 2025

**Madame Ghislaine LE ROCHELEUIL-BÉGU**  
Maire  
9, place André Dulin  
17210 SAINT-JUST-LUZAC

Dossier suivi par Thierry HAUTIER  
Tél : 05.46.00.54.05  
Courriel : [m.briand@charente-maritime.cci.fr](mailto:m.briand@charente-maritime.cci.fr)  
Nos Réf. : MB/IL

Objet : PLU Saint-Just-Luzac  
Délibération CCI CHARENTE-MARITIME du 30/09/2025

**REÇU LE**  
- 6 OCT 2025  
**MAIRIE DE ST-JUST-LUZAC**

Madame la Maire,

Par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2025, vous nous avez adressé le projet de révision du PLU de la Commune de Saint-Just-Luzac pour avis en notre qualité de Personne Publique Associée (PPA), ce dont nous vous remercions.

L'assemblée générale de la CCI Charente-Maritime s'est prononcée le 30 septembre dernier et émet un avis favorable, avec les remarques suivantes :

### 1. Zones d'activités économiques

#### **Zone des 4 Moulins**

Cette zone accueille 25 enseignes et bénéficie de la récente installation d'une surface alimentaire (U Express) qui, combinée à la pharmacie, constitue un noyau de polarité locale. Cette zone présente encore plusieurs espaces libres et des terrains non construits, ce qui justifie pleinement le souhait communal de les requalifier. La CCI pense utile d'explicitier cet objectif de requalification et de mobilisation foncière sur les espaces libres (incitatives ou contraignantes).

#### **Zone des Huttes (2 hectares) et extension projetée (4 hectares)**

Le projet d'extension inscrit au SCoT pour la période **2031–2043** est aujourd'hui **anticipé par la commune, qui souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation avant 2030.**

La CCI préconise à la commune d'identifier un projet ou une orientation économique pour ce secteur.

### 2. Développement touristique

Le **camping cinq étoiles**, composé de 660 places, est **complet chaque été** et contribue significativement à l'attractivité estivale. Les gérants souhaitent **l'agrandir et continuer à le moderniser**, ce qui nécessite une anticipation dans le PLU pour permettre son évolution

La CCI s'interroge sur la rédaction proposée : les **capacités de développement**, y compris qualitatif, de cet équipement structurant pour le territoire sont-elles clairement prévues ?

**La CCI propose que la rédaction précise de façon plus explicite les possibilités ouvertes pour permettre la modernisation du site.**

### 3 - Commerce /centralités

Dans sa rédaction actuelle, le PLU :

- N'identifie pas clairement de **périmètres de centralité**,
- Permet la création de commerce de détail de moins de 200m<sup>2</sup> dans les zones UB (pavillonnaires)
- Prévoit des **implantations commerciales en extension de la Zone d'activité (zone des Huttes)** (zone 1AUX et UX au nord de la RD notamment).



#### **4- L'OAP n°6 – « Rue des Sauzades »**

Le PLU prévoit une **extension de la zone économique existante** (3,35 ha), le long de la D728. Les enjeux sont clairement identifiés : qualité de l'urbanisation, valorisation de la nature, respect des formes urbaines existantes. Le projet gagnerait à être complété par :

- Une orientation traduite en termes **graphiques**,
- Des objectifs affichés de **densité** ;
- **Des projets identifiés en termes de type d'activités**
- Et de **typologie bâtie ou fonctionnelle**

#### **5- Règlement zone UA « sous destination artisanat et commerce de détail »**

La CCI observe qu'en zone UA, le PLU prévoit que *« L'aménagement d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone. »*

La CCI attire l'attention sur l'ambiguïté de cette disposition, car les activités artisanales classées relèvent de la sous-destination Industrie. Or, le même règlement interdit les activités de l'industrie dans ce secteur UA. Par nature, les activités relevant du commerce et artisanat de détail sont celles compatibles avec l'habitat.

#### **6. Règlement de zone UX / UXs**

La CCI attire l'attention sur le règlement de la zone UX/UXs qui est présentée comme une *« Zone à dominante d'activités économiques, artisanales et commerciales »*. Or, les destinations commerces et activités de service saufs pour la sous-destination artisanat et les activités commerciales de détail sont interdites, à l'exception des *« surfaces commerciales ou les surfaces de ventes si ces dernières correspondent à la continuité des activités industrielles ou artisanales dans la limite de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) »*

Cette formulation s'avère ambiguë et la **CCI propose de définir un zonage spécifique pour la zone des Quatre Moulins sans extension, actuellement occupée par :**

- Des activités commerciales et artisanales relevant de la sous-destination « commerce et artisanat de détail » avec une augmentation limitée de leur surface actuelle, ainsi que possiblement une extension des surfaces de vente lorsqu'elles sont associées à une activité industrielle ou de production.
- Des activités de services ;
- Des activités artisanales relevant de la sous-destination « industrie ».

**Un zonage spécifique pourrait également être envisagé pour la zone des Huttes, qui comporte une friche sans projet économique identifié à ce jour. La sous-destination « commerce et artisanat de détail » n'y semblant pas opportune.**

Vous trouverez, ci-joint, un exemplaire, en copie conforme, de cette délibération.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



**Thierry HAUTIER**  
Président.



## AVIS DE LA CCI SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC Délibération

L'assemblée générale de la CCI Charente-Maritime, consultée par voie électronique du 22 au 30 septembre 2025, sous la Présidence de Thierry HAUTIER, Président en exercice,

**VU**, la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2025 approuvant l'arrêt de projet PLU de la Commune de Saint-Just-Luzac,

**VU** les articles L. 143-20 et R.143-5 du Code de l'Urbanisme, mentionnant l'obligation de soumettre les projets pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie, en sa qualité de Personne Publique Associée (articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme)

**VU** le dossier complet transmis à la CCI Charente-Maritime en sa qualité de Personne Publique Associée,

**CONSIDERANT** la note d'enjeux présentée par les services et les commentaires apportés,

**EMET L'AVIS SUIVANT : Avis favorable assorti des remarques suivantes :**

### 1. Zones d'activités économiques

#### **Zone des 4 Moulins**

Cette zone accueille 25 enseignes et bénéficie de la récente installation d'une surface alimentaire (Coop) qui, combinée à la pharmacie, constitue un noyau de polarité locale. Cette zone présente encore plusieurs espaces libres et des terrains non construits, ce qui justifie pleinement le souhait communal de les requalifier. La CCI pense utile d'explicitier cet objectif de requalification et de mobilisation foncière sur les espaces libres (incitatives ou contraignantes).

#### **Zone des Huttes (2 hectares) et extension projetée (4 hectares)**

Le projet d'extension inscrit au SCOT pour la période 2031-2043 est aujourd'hui **anticipé par la commune, qui souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation avant 2030.**

La CCI préconise à la commune d'identifier un projet ou une orientation économique pour ce secteur.

### 2. Développement touristique

Le **camping cinq étoiles**, composé de 660 places, est **complet chaque été** et contribue significativement à l'attractivité estivale. Les gérants souhaitent **l'agrandir et continuer à le moderniser**, ce qui nécessite une anticipation dans le PLU pour permettre son évolution

La CCI s'interroge sur la rédaction proposée : les **capacités de développement**, y compris qualitatif, de cet équipement structurant pour le territoire sont-elles clairement prévues ?

**La CCI propose que la rédaction précise de façon plus explicite les possibilités ouvertes pour permettre la modernisation du site.**

### 3 - Commerce /centralités

Dans sa rédaction actuelle, le PLU :

- N'identifie pas clairement de **périmètres de centralité**,
- Permet la création de commerce de détail de moins de 200m<sup>2</sup> dans les zones UB (pavillonnaires)
- Prévoit des **implantations commerciales en extension de la Zone d'activité (zone des Huttes)** (zone 1AUX et UX au nord de la RD notamment).

### 4- L'OAP n°6 – « Rue des Sauzades »

Le PLU prévoit une **extension de la zone économique existante** (3,35 ha), le long de la D728. Les enjeux sont clairement identifiés : qualité de l'urbanisation, valorisation de la nature, respect des formes urbaines existantes. Le projet gagnerait à être compléter par :

- Une orientation traduite en termes **graphiques**,
- Des objectifs affichés de **densité** ;
- **Des projets identifiés en termes de type d'activités**
- Et de **typologie bâtie ou fonctionnelle**

### 5- Règlement zone UA « sous destination artisanat et commerce de détail »

La CCI observe qu'en zone UA, le PLU prévoit que « *L'aménagement d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.* »

La CCI attire l'attention sur l'ambiguïté de cette disposition, car les activités artisanales classées relèvent de la sous-destination Industrie. Or, le même règlement interdit les activités de l'industrie dans ce secteur UA. Par nature, les activités relevant du commerce et artisanat de détail sont celles compatibles avec l'habitat.

### 6. Règlement de zone UX / UXs

La CCI attire l'attention sur le règlement de la zone UX/UXs qui est présentée comme une « *Zone à dominante d'activités économiques, artisanales et commerciales* ». Or, les destinations commerces et activités de service saufs pour la sous-destination artisanat et les activités commerciales de détail sont interdites, à l'exception des « *surfaces commerciales ou les surfaces de ventes si ces dernières correspondent à la continuité des activités industrielles ou artisanales dans la limite de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)* »

Cette formulation s'avère ambiguë et la **CCI propose de définir un zonage spécifique pour la zone des Quatre Moulins sans extension, actuellement occupée par :**

- des activités commerciales et artisanales relevant de la sous-destination « commerce et artisanat de détail » avec une augmentation limitée de leur surface actuelle, ainsi que possiblement une extension des surfaces de vente lorsqu'elles sont associées à une activité industrielle ou de production.
- des activités de services ;
- des activités artisanales relevant de la sous-destination « industrie ».

**Un zonage spécifique pourrait également être envisagé pour la zone des Huttes, qui comporte une friche sans projet économique identifié à ce jour. La sous-destination « commerce et artisanat de détail » n'y semblant pas opportune.**

**AUTORISE** son Président à transmettre cet avis au Maire de Saint-Just Luzac.

**L'Assemblée Générale est appelée à se prononcer.**

|                                                                                     |                                                                                      |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nombre de Membres élus en exercice                                                  |                                                                                      | 40 |
| Nombre minimum de Membres titulaires pour atteindre le quorum                       |                                                                                      | 21 |
| Nombre de votants                                                                   |                                                                                      | 27 |
| Nombre de voix POUR                                                                 |                                                                                      | 25 |
| Nombre de voix CONTRE                                                               |                                                                                      | 0  |
| Nombre d'ABSTENTIONS                                                                |                                                                                      | 2  |
| Signature                                                                           | Signature                                                                            |    |
|  |  |    |
| Le Président<br>Thierry HAUTIER                                                     | La Secrétaire Adjointe<br>Johanna MARIE                                              |    |