

Madame le Maire  
Mairie de Saint-Just-Luzac  
9 Place André Dulin  
17320 SAINT-JUST-LUZAC

**LE PRESIDENT**

La Rochelle, le 24 septembre 2025

Nos réf. : FG/AS  
Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Saint Just Luzac- avis PPA

Madame le Maire,

En préambule, nous souhaitons rappeler que l'avis de la Chambre d'Agriculture est formulé dans le but **de protéger les activités agricoles et les entreprises de votre territoire**. Nous nous appuyons sur le cadre réglementaire en vigueur et sur le contexte local, en concertation avec les élus membres de la Chambre d'agriculture de votre territoire. Cet avis fait également écho aux différents échanges avec vos services.

Ainsi, conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Saint Just Luzac. Reçu en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Nous vous rappelons que depuis 2012, une charte « agriculture, urbanisme et territoire » (Charte AUT) a été mise en œuvre en Charente-Maritime. Cette dernière a été signée par l'Etat, le Département, l'Association des Maires de Charente-Maritime et la Chambre d'agriculture. Cette charte reprend les principales préconisations en matière d'aménagement du territoire et d'agriculture, elle a vocation à préserver l'outil de production agricole et assurer une meilleure cohabitation entre les différents usages en zones agricoles et naturelles.

- **Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers** : Le projet de PLU prévoit une réduction de plus de 50% de sa consommation/artificialisation pour la prochaine décennie vis-à-vis de la précédente. Le potentiel de remobilisation des dents creuses pour l'habitat semble, dans l'ensemble pris en considération. En revanche, nous avons relevé à minima deux emprises d'environ 3000 m<sup>2</sup>, le long de la « rue de la Bergère » à l'entrée Est du bourg de St Just (parcelle 0078 section ZC) et le long de la « rue Charles » (parcelle 1865 section OE). Ces emprises ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses (rupture de continuité et usage agricole manifeste). Leur classement en zone Ub devrait, à minima, faire l'objet d'une OAP permettant d'optimiser l'espace et travailler les transitions avec l'espace agricole à l'arrière.

## **ZONAGE ET REGLEMENT LITTERAL**

- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés au plan en zone A et N, sont autorisés sans compromettre l'activité agricole, uniquement pour un usage d'habitation. Cette orientation va dans le sens de la charte AUT.  
En revanche, la possibilité est également laissée pour permettre des activités de commerce et de services, d'hébergement hôtelier et touristique, le développement de ces activités en zone A ou N peut générer des incompatibilités d'usages mais également avoir pour effet pervers le réemploi de bâtiments agricoles fonctionnels.
- En espace remarquable, plus particulièrement en zone Ar, il n'est pas possible de faire de nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50m<sup>2</sup>, il s'agit de l'application directe de la loi littoral. En revanche, la définition cartographique de l'espace remarquable sur la commune nous semble aller au-delà des attentes réglementaires fixées aux articles L. 121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme, et des objectifs fixés dans le PADD du SCOT de Marennes Oléron à savoir : *« Le SCoT s'attache aussi à préserver les espaces remarquables du littoral en conciliant la protection environnementale et la conservation des paysages agricoles productifs. Il prévoit la possibilité de ne pas inclure certains espaces naturels du site classé dans le périmètre des espaces remarquables, en proportion limitée et lorsque les enjeux écologiques sont moins forts que sur des zones humides ou des boisements. Ceci afin de préserver des marges de manœuvre pour répondre aux besoins d'aménagements liés aux activités primaires. »*. Il s'agit certainement d'une erreur d'appréciation de la carte schématique du DOO du SCOT « les principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT Communauté de communes du Bassin de Marennes », positionnant de façon non précise les ERCL.

De plus, selon l'analyse faite dans le PLU en vigueur et dans le rapport de présentation du projet de PLU, les sites de « La Petite Borderie », de « Chanteloup » et de « la Puisade » (bâtiment lapin), ne présentent pour autant aucune caractéristique nécessitant un positionnement en espace remarquable (au titre des critères issus de la loi Littoral) *« Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral. »* p.80 et 88. Ces sites se trouvent en dehors du site classé, en dehors de toute zone Natura 2000, de Znieff ou de zone humide/marais. La traduction des espaces remarquables dans le projet de zonage remet en question le développement d'au moins trois exploitations agricoles structurantes pour le territoire Deux de ces exploitations d'élevage ont des projets de développement bâtimentaires (permis en cours) connus de longues dates, incompatibles avec un tel zonage. Un projet de méthaniseur collectif avait également été identifié sur le site de « Chanteloup », au Nord des bâtiments existants.

Nous demandons de revoir l'emprise de la zone Ar (remarquable) qui nous semble aller au-delà des critères de définition des espaces remarquables prévus par la loi et remettre en question la capacité de développement d'activités d'élevage nécessaires au maintien de l'économie locale et des paysages de marais.

Nous rappelons que les exploitations agricoles, selon le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N, nous proposons donc d'y autoriser, à minima, les bâtiments agricoles sous conditions qu'il s'agisse du développement d'un site existant, avec éventuellement une limite en % ou en surface avec éventuellement un niveau d'attente supérieur en matière d'intégration paysagère.

- zone UXs (autorisant les activités d'artisanat et commerce de détail ; entrepôt) : le site agricole de « la Petite Borderie » est placé partiellement en Ar et en UXs. Ces deux zonages ne permettent pas de répondre aux usages du site, à savoir 90% du site est occupé par un usage agricole (bâtiments nécessaires à l'activité agricole) et 10% pour l'activité annexe en lien avec le BTP. Les projets de développement du site (sur la partie en Ar) sont exclusivement agricoles, nous sollicitons un classement total du site en zone A en cohérence avec la nature du site et les projets de l'exploitation (voir permis déposé 08-2025).

En revanche, nous avons repéré au moins un bâtiment de coopérative agricole (Océalia) inclus dans la zone A. Contrairement aux CUMA les COOP ne sont pas considérées comme des activités agricoles, elles relèvent de la sous-destination « commerce de gros », nous sollicitons pour ces entreprises un zonage U permettant leur développement/maintien avec un minimum d'amplitude autour des bâtiments (cf. circulaire Silo de 2013).

- emplacement réservés : en dehors de l'ER n°19 aucune information n'est donnée sur l'usage des emplacements réservés positionnés au plan. Certains consomment de l'espace agricole, leur objet doit être justifié.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Concernant la zone 1AUx de 3.5 ha, consacrée au développement artisanal, commercial, industriel, ces espaces étant actuellement déclarés à la PAC et le niveau de priorité fixé dans votre rapport étant uniquement de 2, un phasage dans le temps pourrait être intéressant.
- A la vue de certaines emprises de plus de 2000 m<sup>2</sup> disponibles en zone U, une orientation imposant une certaine densification permettrait de mieux consommer ces espaces et, *in fine*, réduire la pression sur les espaces NAF.

Ainsi, considérant l'ensemble de ces éléments, nous émettons un avis **défavorable** au projet de PLU de votre commune.

Nos services restent à votre disposition pour échanger sur ces remarques et vous accompagner dans leur prise en compte.

Nous vous prions de recevoir, Madame le Maire, nos salutations distinguées.

**Cédric TRANQUARD**  
Président Territorial de la Charente-Maritime