

MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-SAUVANT

NOTE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Madame le commissaire-enquêteur,

Vous nous avez transmis le procès-verbal de synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauvant qui s'est tenue du 29 septembre au 20 octobre 2025.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, Saintes - Grandes Rives - L'Agglo dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles. En conséquence, vous trouverez ci-après nos commentaires sur les différentes observations formulées pendant l'enquête publique et sur vos demandes de précisions.

Je me permets toutefois de souligner que la Collectivité doit veiller à ne pas s'engager sur des exposés qui pourraient préjuger des réponses définitives qui seront apportées par la délibération d'approbation en Conseil Communautaire.

Du reste, dans ce délai de 15 jours qui nous est imparti à compter de la réception du procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, la Collectivité peut produire des « *observations éventuelles* » (selon les termes de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement), sans qu'il s'agisse de « *réponses* » au sens strict du terme.

ooo

Par souci de clarté, les éléments ci-après reprennent l'ordre des observations telles que vous les avez synthétisées dans votre procès-verbal, sur la base des 4 thématiques identifiées.

ooo

1/ OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1A/ OBSERVATIONS PORTANT SUR L'ENSEMBLE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

➤ M. CHAGNOLEAU Jean-Louis, M. EDEL Laurent, M. SALVAING Jean, M. AUDINET Hervé (pour partie) :

Personnes favorables au projet de modification du PLU.

1B/ OBSERVATIONS PORTANT SUR LA MISE EN APPLICATION DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS DU 07/01/2021

➤ M. MERLET Pierre :

Souligne que le classement de la distillerie en zone UX est important pour le développement de l'entreprise (car activité considérée comme industrielle) ; précise que la volonté est de mettre en valeur les zones N qui jouxtent le site (plantations + éco-pâturage à l'étude).

➤ M. MERLET Jack-Edouard :

Conteste la manière dont est pris en compte le jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 07/01/2021 s'agissant des parcelles n°AL 271 et 333 situées rue de Che vessac à l'entrée sud du bourg de Saint-Sauvant et considère « illégal » le permis de construire délivré le 23/05/2025 au bénéfice de M. Pierre MERLET (distillerie).

✍ La présente modification du PLU constitue l'opportunité de prendre acte du jugement du Tribunal Administratif de Poitiers du 07/01/2021 ayant prononcé l'annulation d'un certificat d'urbanisme négatif en date du 04/11/2019 dont l'objet était l'implantation d'un bâtiment agricole (CU négatif en raison du classement en zone UX n'autorisant pas les constructions agricoles).

En vue de la pleine compréhension de la chronologie des différents actes sur ces deux terrains, il convient d'en retracer l'historique, comme vous l'avez fait dans votre procès-verbal de manière très exacte.

Ainsi, s'agissant des certificats d'urbanisme concernant M. Jack-Edouard MERLET, le CU initial délivré le 01/08/2023 avait « omis » de faire état du jugement du TA de Poitiers du 07/01/2021. Cette omission s'expliquait par le fait que le Géoportail de l'Urbanisme et l'outil SIG du Pays de Saintonge Romane - outil que le service Application du Droit des Sols utilise quotidiennement pour le travail d'instruction - ne faisait pas remonter l'existence de ce jugement. Cette anomalie technique a été corrigée fin 2023 de manière à ce que le jugement soit bien retracé parmi les actes jalonnant la vie du PLU.

La Commune de Saint -Sauvant a reconnu cette erreur en abrogeant ce premier CU et en le remplaçant par un nouveau CU délivré le 01/12/2023. Celui-ci explique dans ses « *Considérant* » que le jugement a conduit à la remise en application du document d'urbanisme antérieur, et ce pour une durée de 24 mois à compter du jugement (uniquement sur les 2 parcelles concernées). Cela signifie donc que les dispositions du précédent Plan d'Occupation des Sols ont été réactivées sur ces 2 parcelles entre le 07/01/2021 et le 07/01/2023.

Depuis le 08/01/2023, et à défaut d'une procédure de modification du PLU ayant intégré ce jugement, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur ces 2 parcelles, et ce jusqu'à l'approbation de l'actuelle modification du PLU.

Pour être tout à fait précis, il est souligné que le jugement du 07/01/2021 ne prononce pas explicitement l'annulation partielle du PLU (car non citée dans la section « décision » du jugement), il ne prononce que l'annulation du CU négatif. C'est par extension que les actes ont par la suite fait mention d'une annulation partielle du PLU, sans que cette situation juridique ne puisse être exempte de toute ambiguïté.

Dès lors, face à cette complexité administrative et devant la confusion pour les propriétaires concernés, la Collectivité entend – par la présente procédure – clarifier le classement de ces 2 terrains dans le document d'urbanisme et assainir ainsi la situation.

Dans ce contexte, le reclassement en zone N dans la présente modification du PLU concerne la partie arrière des parcelles n°271 et 333 qui présentent un caractère d'espace naturel, tandis que les parties urbanisées et artificialisées (occupées par des constructions ou des installations) sont classées en zone UX. Le zonage ainsi retenu respecte le jugement du TA de Poitiers du 07/01/2021 qui dans son « *Considérant n°4* », faisant état de « *l'erreur manifeste d'appréciation* », motive celle-ci par le fait que les parcelles concernées « *ne sont pas bâties* ». Il s'ensuit que l'erreur manifeste d'appréciation ne peut pas être considérée pour l'entièreté des parcelles, puisqu'une partie est bâtie (sans quoi l'argumentaire du jugement n'aurait pas de sens).

Cet historique permet d'éclairer conjointement l'obtention du permis de construire de M. Pierre MERLET accordé le 23/05/2025 pour la réalisation d'un bac de rétention dans le cadre de l'activité de distillerie. Ce PC faisait suite à une demande de déclaration préalable qui avait été déposée le 30/12/2024 et complétée le 01/04/2025, demande de DP qui a ensuite été requalifiée en PC. C'est dans ce contexte que le PC a pu être délivré en 1 jour car une instruction complète avait d'ores-et-déjà été faite dans le cadre de la DP.

Par ailleurs, il convient de préciser que la procédure de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité » du PLU de Saint-Sauvant qui est intervenue entre 2021 et 2023 (procédure prescrite le 29/09/2021 et approuvée le 15/12/2023) ne permettait pas d'y inclure le jugement puisqu'il s'agit d'une procédure spécifique ne pouvant porter que sur un objet unique.

1C/ OBSERVATIONS PORTANT SUR LA MODIFICATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ DES ANNEXES AUX HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A ET N

➤ M. JABOULAY Serge :

Personne favorable au projet de modification du PLU ; demande la constructibilité de la parcelle n°AC 160 (rue des Francs Garçons).

✎ Même si la présente modification du PLU répond favorablement à cette demande en ce qu'elle autorise les annexes en zone N, il est toutefois précisé que l'observation mentionnait une demande de classement en zone U, qui elle n'est pas recevable dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU dans la mesure où la réduction d'une zone N au profit d'une zone U outrepasserait le champ d'application d'une procédure de modification (cf. articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme) ; le classement du terrain concerné ne pourra donc être reconsidéré que dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

➤ M. DA SILVA Sébastien et M^{me} VANNIER Mélanie :

Personnes favorables au projet de modification du PLU.

1D/ OBSERVATIONS PORTANT SUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITÉ DE MARAÎCHAGE DANS UNE ZONE Ap

➤ M^{me} CLAUDOT Vanessa :

Demande que soit autorisée l'implantation d'une « bâtisse non impactante » dans le cadre d'une activité de maraîchage bio, dans un secteur classé au PLU en zone Ap (zone agricole d'intérêt paysager).

✍ M^{me} Vanessa CLAUDOT a été reçue le 24 juin dernier dans les locaux de l'Agglomération en présence de M. Jean-Marc AUDOUIN Maire de Saint-Sauvant, M. Alain MATHIEU adjoint au Maire de Saint-Sauvant, M. Jean-Luc MARCHAIS Vice-Président de Saintes Grandes Rives L'Agglo délégué aux documents d'urbanisme, M. Gabriel BELMONTE Chambre d'Agriculture, M^{me} Karine LABAT Chambre d'Agriculture et mise à disposition de Saintes Grandes Rives L'Agglo pour la coordination et le suivi du Plan Alimentaire Territorial et des actions agricoles, M. Antoine FAURE Saintes Grandes Rives L'Agglo en charge de l'application du droit des sols sur la commune de Saint-Sauvant, M. Thibaut ROUGERON Saintes Grandes Rives L'Agglo en charge des procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

S'agissant du volet agricole, la Chambre d'Agriculture attend qu'une étude économique fasse la démonstration que l'activité est viable. Malgré un réel rapprochement de la porteuse de projet auprès de la Chambre d'Agriculture, M^{me} CLAUDOT n'a pas, à ce jour, satisfait à l'ensemble des demandes qui lui ont été faites, en particulier auprès du service référent pour le maraîchage. Ainsi, à ce stade, la porteuse de projet ne s'est pas pleinement saisie de l'accompagnement technique proposé par la Chambre d'Agriculture et n'a pas fourni d'étude économique concluante permettant de valider la viabilité de son projet.

Concernant la situation du terrain au Plan Local d'Urbanisme, le classement en zone Ap identifie des espaces agricoles « d'intérêt paysager » où la constructibilité est restreinte eu égard à leur sensibilité paysagère. Il est souligné qu'une réduction de la zone Ap n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU puisque cela reviendrait à réduire une protection, ce qui serait formellement contraire aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Il est ajouté que la problématique d'implantation de cette activité de maraîchage – et plus largement le sujet de l'application des dispositions réglementaires au sein de la zone Ap – n'était pas citée dans l'arrêté du 04 avril 2025 ayant prescrit la modification du PLU, arrêté qui listait explicitement les 3 objets concernés par la procédure.

Au vu de ces éléments, et étant noté que le terrain est actuellement occupé par un mobile-home implanté sans autorisation, il ne peut pas, en l'état, être répondu favorablement à cette demande.

Pour autant, la Collectivité n'est pas opposée à l'implantation d'une maraîchère sur son territoire, bien au contraire, mais considère qu'il convient, au préalable, que le statut de l'activité auprès de la Chambre d'Agriculture soit clarifié.

Il est précisé que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration, constitue l'opportunité de reconsidérer la pertinence du zonage Ap. Par cohérence géographique et équité de traitement sur l'ensemble du territoire intercommunal, le futur zonage Ap devrait être largement réduit sur le territoire de Saint-Sauvant, et ce avec l'assentiment de la Chambre d'Agriculture. En conséquence, le terrain concerné devrait à l'échéance du PLUi, dont l'approbation est prévue en 2028, disposer des droits à construire d'une zone agricole (zone A) « classique », sous réserve bien entendu du plein respect du règlement du futur PLUi.

➤ M. ARMAND Jonathan, personne anonyme, M^{me} LAFAYE Marine, M^{me} DUCRETOT Sylvie, M. FOURNIER Sylvain, personne anonyme, M^{me} MATTEODO Brigitte, personne anonyme, personne anonyme, M. ROCKENBAUER Luc, personne anonyme, M. DUPUIS Jean, M^{me} DUROUEIX Delphine, M^{me} FORT Mariette, M^{me} AUDINET Florence, personne anonyme, M. ou M^{me} GIRAUDEAU, M. PHILIPPE Alain, personne anonyme, M. CLAUDOT Kevin, M. MÉTAYER Denis, M^{me} D. Caroline, M. PATRY Sébastien, M^{me} FORESTIER Viviane, M. GABORIAUD Jean-Paul, personne anonyme, M^{me} PÉLISSIE Monique, personne anonyme, M. X Pierre-André, personne anonyme, personne anonyme, personne anonyme, personne anonyme, personne anonyme, M^{me} BESSON Maryline, M^{me} SALVADOR Julie, personne anonyme, M. CONCEICAO Grégoire, M^{me} DENIZET Christine, personne anonyme, personne anonyme, personne anonyme, personne anonyme, M. VILLEGIER Bruno, personne anonyme, M. DULONG Hervé, M^{me} RETOU Christine, M. AUDINET Hervé (pour partie) :

Personnes ayant exprimé une vive incompréhension quant à la non-prise en compte, dans la présente modification du PLU, des problématiques de l'activité de maraîchage visée ci-avant ; personnes estimant légitime que cette activité professionnelle puisse être reconnue (alimentation saine et de proximité).

↳ Cf. commentaires formulés précédemment en réponse à l'observation de M^{me} CLAUDOT.

2/ REMARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les points que vous avez mis en lumière à la fin de votre procès-verbal de synthèse - relatifs à la forte mobilisation sur l'avenir de l'activité de maraîchage d'une part, et à l'importance de statuer sur le classement des parcelles AL 271 et 333 d'autre part - sont repris dans les considérations énoncées ci-avant.

3/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

➤ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), réunie en séance le 31 juillet 2025, a émis un avis favorable, d'une part au titre de l'article L.112-1-1 du Code Rural (auto-saisine relative à la consommation foncière), et d'autre part au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme (annexes et extensions des habitations en zones A et N).

↳ Toutefois, en réponse à une interrogation soulevée en séance, le vocable utilisé pour les annexes sera réajusté ; le terme de « *surface de plancher* » sera ainsi remplacé par celui d'« *emprise au sol* ». Cette rédaction plus appropriée permettra que l'ensemble des annexes soient encadrées par la règle (et non pas uniquement celles constitutives de surface de plancher).

S'agissant des valeurs retenues (50 m² maximum, distinction piscines et autres annexes, implantation à moins de 30 m de l'habitation), la CDPENAF estime qu'elles sont conformes aux valeurs guides préconisées.

➤ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a émis différentes observations quant à l'évolution des règles de constructibilité des annexes en zones A et N.

✍ Conformément à la demande formulée par la DDTM et comme exposé précédemment en réponse à l'avis de la CDPENAF, le terme de « *surface de plancher* » sera remplacé par celui d'« *emprise au sol* » dans la règle relative aux annexes, évitant ainsi que les annexes non constitutives de surface de plancher échappent à la règle.

En revanche, les valeurs retenues dans le projet de modification du PLU sont quant à elles confirmées considérant qu'elles sont conformes aux valeurs guides préconisées par la CDPENAF et qu'elles anticipent les valeurs pressenties dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Concernant l'harmonisation des règles entre les zones A et N, l'argument de cohérence a en effet prévalu dans le rapport de présentation du dossier de modification du PLU. Les arguments justificatifs y seront complétés, dans la version soumise à approbation, en précisant que cette harmonisation des règles entre les zones A et N poursuit un objectif d'équité de traitement pour les administrés dans la mesure où une zone A est intrinsèquement moins sensible qu'une zone N sur le plan environnemental et paysager, et considérant qu'il ne serait donc pas légitime que les droits à construire pour les annexes y soient inférieurs.

Par ailleurs, il est rappelé pour mémoire que 2 autres avis ont été émis par les Personnes Publiques Associées à l'issue de la notification du projet de modification du PLU qui a été effectuée en juin 2025 : la Chambre d'Agriculture a formulé un avis favorable, la Chambre de Commerce et d'Industrie n'a pas émis de remarque particulière.

ooo

Espérant ainsi vous avoir apporté les éclaircissements attendus, et dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Madame le commissaire-enquêteur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le 07 NOV. 2025

Jean-Luc MARCHAIS

Vice-Président délégué au PLU

