

**Destinataires :**

Monsieur le Président de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers

Saintes – Grandes Rives – L'Agglo, commune de Saint-Sauvant

Enquête publique réalisée du 29 septembre 2025 à 15h au 20 octobre 2025 à 17h portant sur le projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sauvant

Conclusions et avis motivés



**Mylene Mazzocco, commissaire enquêteur**

Décision N°E25000136/86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 30 juillet 2025

Arrêté communautaire prescrivant l'ouverture d'enquête publique en date du 2 septembre 2025

# SOMMAIRE

1. Rappel du projet.....	2
1.1. Contexte et enjeux.....	2
1.2. Procédure appliquée.....	2
2. Déroulement de l'enquête publique.....	3
2.1. Information du Public.....	3
Journaux d'annonces légales.....	3
Affichage.....	3
Communication dématérialisée.....	3
2.2. Qualité du dossier d'enquête.....	3
2.3. Participation du public.....	4
3. Analyse des observations et avis.....	5
3.1 Observations portant sur l'ensemble du projet de modification N°1 du PLU de Saint-Sauvant.....	5
3.2 Observations portant sur la mise en application du jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021.....	5
3.3 Observations portant sur la modification des règles de constructibilité des annexes aux habitations existantes dans les zones A et N.....	9
3.4 Observations portant sur le maintien d'une activité de maraîchage dans une zone agricole d'intérêt paysager (Ap).....	11
4. Conclusions et avis motivés.....	12

# 1. Rappel du projet

## 1.1. Contexte et enjeux

L'enquête publique qui s'est déroulée du 29 septembre au 20 octobre 2025 porte sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauvant, membre de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo, laquelle est l'autorité responsable de la procédure.

Le PLU de la commune de Saint-Sauvant a été approuvé par décision du Conseil Municipal le 2 octobre 2017. Il a, par la suite, fait l'objet d'une mise en compatibilité N°1 approuvée par le Conseil Communautaire le 15 décembre 2023.

Le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Sauvant porte sur **3 objets** :

1. Reconsidérer les règles de constructibilité des annexes aux maisons existantes dans les zones naturelles (N) et agricoles (A) de la commune selon l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme en vigueur, par transposition de la loi du 06 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » ;
2. Réduire l'emprise des emplacements réservés N°3, à l'intersection de la route de l'Orgère et du chemin de Ribonnet, et N°6 entre la rue de l'Etang et la rue des Ecoles pour tenir compte des constructions et aménagements existants sur les parcelles concernées ;
3. Prendre acte du jugement du Tribunal Administratif de Poitiers du 7 janvier 2021 relatif à une erreur manifeste d'appréciation constituée par le classement en zone urbaine d'activités économiques (UX) des parcelles N°AL 271 et 333 situées rue de Chevessac, à l'entrée sud-ouest du bourg de Saint-Sauvant.

## 1.2. Procédure appliquée

Le projet modifie les règles de constructibilité dans les zones A et N de la commune sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La procédure qui s'applique est une **modification de droit commun**, selon les articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme.

Cette modification permet de majorer de 20% les possibilités de construction dans les zones A et N, ce qui implique que la procédure doit faire l'objet d'une **enquête publique** (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme).

L'autorité responsable a estimé que **l'évaluation environnementale** n'est pas requise considérant l'absence d'effets notables sur l'environnement. Elle a procédé à la saisine « au cas par cas » de l'Autorité Environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme. La MRAe a rendu un avis conforme le 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Dans ce cas, la durée de l'enquête publique est de 15 jours minimum et le commissaire enquêteur doit réaliser au moins 2 permanences. Ces conditions ont été respectées puisque l'enquête publique s'est déroulée pendant une période de 21 jours au cours desquels j'ai assuré 3 permanences.

## 2. Déroulement de l'enquête publique

### 2.1. Information du Public

#### Journaux d'annonces légales

Les annonces dans la presse écrite ont respecté les échéances de parution : au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête, soit avant le 15 septembre, puis au cours des 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 29 septembre et le 7 octobre 2025.

Journal d'annonces légales	Première parution	Deuxième parution
Haute Saintonge	5 septembre 2025	3 octobre 2025
Sud Ouest	9 septembre 2025	1 <sup>er</sup> octobre 2025

#### Affichage

Des affiches conformes à l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021 ont été apposées au siège de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo et sur la commune de Saint-Sauvant, à la Mairie et sur 2 autres panneaux, comme en attestent les certificats d'affichage annexés au rapport d'enquête.

#### Communication dématérialisée

L'information a été relayée sur les sites internet de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo et de la Mairie de Saint-Sauvant, sur les réseaux sociaux et sur l'application PanneauPocket.

### 2.2. Qualité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- Les pièces administratives
  - Eléments de la procédure
    - Arrêté d'ouverture d'enquête publique
    - Arrêté de prescription de la modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Sauvant
    - Note de présentation et mention des textes
  - Avis reçus
- Les pièces du dossier de modification du PLU
  - Rapport de présentation
  - Zonage
  - Règlement
  - Liste des emplacements réservés

Il est complet sur le plan réglementaire et détaillé.

Le public pouvait le consulter sur le site internet du registre dématérialisé ainsi qu'à la Mairie de Saint-Sauvant et au siège de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo.

## 2.3. Participation du public

Au cours des trois permanences, j'ai reçu **11 personnes** :

Date et horaires de permanence	Lieu de permanence	Nombre de personnes reçues
29 septembre 2025 de 15h à 17h	Mairie de Saint-Sauvant	2
9 octobre 2025 de 10h à 12h	Siège de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo	4
20 octobre 2025 de 15h à 17h	Mairie de Saint-Sauvant	5

Il y a eu 66 contributions pendant la durée de l'enquête. Comme précisé dans le procès-verbal de synthèse, après avoir traité les doublons, j'ai pris en compte **58 contributions différentes** qui se répartissent de la façon suivante :

- Web / registre dématérialisé : 51
- Courrier : 3 annexés au registre papier de la Maire de Saint-Sauvant
- Registre papier de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo : 2
- Registre papier de la Maire de Saint-Sauvant : 2

La participation du public s'est faite essentiellement sur le registre dématérialisé.

Les observations et avis sont regroupés en **quatre thématiques** :

- L'ensemble du projet de modification du PLU ;
- L'application du jugement du tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021 relatif au classement des parcelles AL 271 et AL 333, l'un des 3 objets du projet de modification du PLU ;
- La modification des règles de constructibilité des annexes aux habitations existantes dans les zones A et N, un autre des 3 objets du projet de modification du PLU ;
- Le maintien d'une activité de maraîchage dans la zone agricole d'intérêt paysager (Ap), qui n'est pas évoqué dans le projet de modification du PLU mais qui a fait l'objet d'une forte mobilisation.

Le projet de modification de deux emplacements réservés (ER3 et ER6) n'a pas suscité de remarque particulière.

Le tableau qui suit synthétise le nombre d'observations et le mode d'expression pour chacune des thématiques. Il est extrait du procès-verbal de synthèse.

Thématique	Registre dématérialisé	Registre papier	Courrier ou mail annexé au registre papier	Total
Ensemble du projet de modification N°1 du PLU	1	2	1	4
Application du jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021	1		1	2
Modification des règles de constructibilité des annexes aux habitations existantes dans les zones A et N		1	1	2
Maintien d'une activité de maraîchage dans la zone Ap	49	1	1 Même courrier que pour la 1 <sup>ère</sup> thématique	51
	51	4	4	59

Il y a bien 58 contributions différentes mais l'une d'elle est prise en compte dans deux thématiques différentes. Les contributions prises en compte pour l'ensemble des thématiques sont donc au nombre de 59.

### 3. Analyse des observations et avis

Les passages en italique sont extraits des avis, observations et mémoire en réponse reçus dans le cadre de l'enquête publique du projet de modification N°1 du PLU de Saint-Sauvant.

#### 3.1 Observations portant sur l'ensemble du projet de modification N°1 du PLU de Saint-Sauvant

Les observations formulées sur l'ensemble du projet de modification du PLU y sont favorables et ne nécessitaient pas de réponse de l'autorité responsable.

#### 3.2 Observations portant sur la mise en application du jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021

Les observations émanent de deux membres de la famille Merlet, dont l'un est exploitant de la distillerie Merlet dont la propriété comprend les parcelles AL 271 et AL 333. Leurs positions sont opposées sur la manière dont le projet de modification du PLU prend acte du jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021.

Le projet de modification du PLU de la commune de Saint-Sauvant revoit la limite entre les zones N et UX de façon à ce que les parties non bâties des parcelles AL 271 et AL 333 soient reclassées en zone N pour une superficie de 1500m<sup>2</sup>.

L'un des contributeurs confirme que *« le classement de la zone UX... est important pour le développement de l'entreprise »* puisque *« la construction de nouveaux bâtiments impose un classement UX »*, il souhaite par ailleurs *« valoriser les zones N jouxtant le site, et classées en zone NATURA 2000 avec des plantations de haies, arbres. »*

Le second considère que les parcelles *« ont bel et bien été classées en zone Ap »*, espaces agricoles d'intérêt paysager, à la suite du jugement précité, comme le mentionne le certificat d'urbanisme informatif (CU 017 395 23 P00012) qui lui a été délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2023 par lequel les 2 parcelles sont considérées en zones Ap et N. Partant de ce principe, il conteste le permis de construire (PC 017 395 25 P0001) autorisant la construction d'un bac de rétention de la distillerie sur la parcelle AL 271 considérée comme classée en zone UX. Enfin, il précise que l'erreur manifeste d'appréciation du classement des parcelles AL 271 et AL 333 en zone UX, lors de l'approbation du PLU de la commune de Saint-Sauvant, aurait dû *« être prise en compte lors de la modification précédente du PLU établie à la demande de la distillerie Merlet en octobre 2023. »*

Sur ce dernier point, l'autorité responsable a précisé 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. »*

La prise en compte du jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021 ne pouvait donc pas intervenir avant le projet de modification N°1 du PLU de Saint-Sauvant.

Concernant le classement des parcelles AL 271 et AL 333, les échanges avec les services de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo ont permis d'éclaircir la situation et l'historique des actes administratifs.

Le jugement du 7 janvier 2021 a annulé le CU 017 395 19 P0025 négatif relatif à la construction d'un bâtiment agricole sur les parcelles AL 271 et AL 333, *« CU négatif en raison du classement en zone UX n'autorisant pas les constructions agricoles »*, délivré le 4 novembre 2019. L'annulation intervient au motif d'une erreur manifeste d'appréciation du classement de ces parcelles en zone UX puisque ces parcelles *« sont situées dans une zone Natura 2000, se trouvent en limite d'urbanisation dans un espace naturel et ne sont pas bâties »*. Dans les faits, seule une partie de ces parcelles n'est pas bâtie ; c'est cette partie que le projet de modification du PLU a pour ambition de classer en zone N. *« Il s'ensuit que l'erreur manifeste d'appréciation ne peut pas être considérée pour l'entièreté des parcelles, puisqu'une partie est bâtie »*.

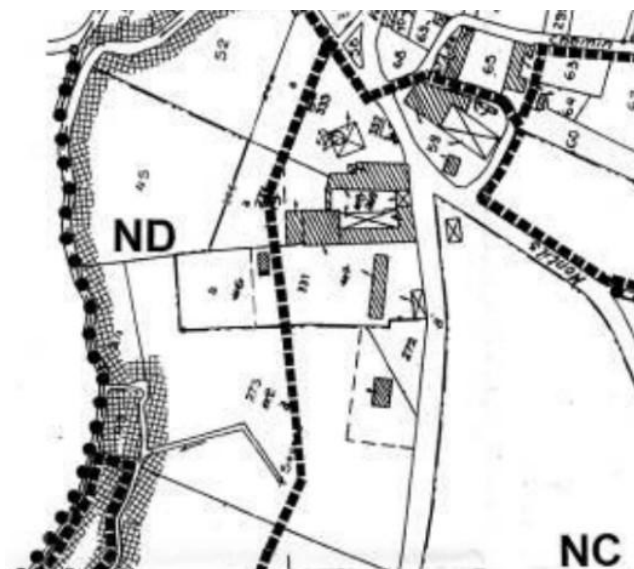
*« C'est par extension que les actes ont par la suite fait mention d'une annulation partielle du PLU, sans que cette situation juridique ne puisse être exempte de toute ambiguïté. »*

L'article L.174-6 du Code de l'Urbanisme précise que *« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L. 600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur. »*

*Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution.*

*A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »*

Par suite du jugement et par application de l'article L.174-6 du Code de l'Urbanisme, entre le 7 janvier 2021 et le 7 janvier 2023, ce sont donc les dispositions du précédent Plan d'Occupation des Sols (POS) qui s'appliquaient. Le POS a été approuvé le 18 avril 1986 et révisé le 16 novembre 2001. L'extrait du zonage du POS ci-contre indique que les parcelles étaient classées pour partie en zone ND et pour partie en zone NC. *« Il faut préciser que la zone NC des POS était l'équivalent de la zone A des PLU, tandis que la zone ND des POS correspondait à l'actuelle zone N des PLU. »* Par extension, on peut donc considérer que les parcelles étaient classées en zones A et N entre le 7 janvier 2021 et le 7 janvier 2023.



Depuis le 8 janvier 2023, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. Dans le RNU, le critère principal s'agissant des droits à construire est constitué par la notion de « partie urbanisée de la commune », conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »

Cette situation a généré quelques confusions puisqu'un certificat d'urbanisme (CU) délivré le 1<sup>er</sup> août 2023 considérait les 2 parcelles en zones Ap, N et UX (CU 017 395 23 P00012 informatif). Il a été abrogé et remplacé le 1<sup>er</sup> décembre 2023 par un nouveau CU considérant ces parcelles en zones Ap et N en référence à l'article L. 174-6 du Code de l'Urbanisme. La collectivité précise 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. »*

Par la suite, le permis de construire PC 017 395 25 P0001 a autorisé la construction d'un bac de rétention de la distillerie sur la parcelle AL 271 considérée comme classée en zone UX, comme dans la version initiale du PLU. C'est cet acte qui est contesté dans la 2<sup>ème</sup> contribution.

Il est important de statuer sur le classement en vigueur des parcelles AL 271 et AL 333 car, comme le stipule l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, seule une procédure de révision du PLU permet de baisser le niveau de protection d'une zone.



*Article L153-31 (version en vigueur depuis le 18 juin 2025)*

*I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Dans un message postérieur au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, l'autorité responsable précise « *que la distillerie Merlet, qui constitue un espace bâti, fait partie intégrante de cette « partie urbanisée » et qu'elle bénéficie donc des droits à construire admis par le RNU. Dans ce contexte, dès lors que la présente modification du PLU ne classe en zone UX que l'espace artificialisé (occupé par des bâtiments ou installations) et qu'elle classe en zone N les parties à dominante naturelle, il ne peut pas être considéré que la présente modification du PLU conduit à réduire une protection (puisque même en RNU la distillerie peut faire valoir des droits à construire au titre de son appartenance à la « partie urbanisée »).* »

Le projet de modification N°1 du PLU permet de « *clarifier le classement de ces 2 terrains dans le document d'urbanisme et assainir ainsi la situation.* »

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le classement des parcelles AL 271 et AL 333, et les différentes autorisations d'urbanisme qui s'y rattachent, ont fait l'objet de nombreux échanges avec Saintes - Grandes Rives – L'Agglo pour avoir une vision très précise de la situation. Il est regrettable que certains actes se soient basés sur des règles totalement différentes, créant ainsi la confusion dans l'esprit des pétitionnaires et des requérants.

Il faut garder à l'esprit que le jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021 porte uniquement sur l'annulation du certificat d'urbanisme négatif (CU 017 395 19 P0025).

Le caractère industriel des parties bâties des parcelles AL 271 et AL 333 est indéniable. Elles sont incluses dans la partie urbanisée de la commune au sens du RNU qui s'applique sur ces parcelles depuis le 8 janvier 2023, par extension du jugement précité. Par ailleurs, les parties non bâties, situées en zone Natura 2000, sont à protéger.

Aussi, le classement des parties bâties des parcelles AL 271 et AL 333 en zone UX et des parties non bâties en zone N me paraît tout à fait cohérent.

### 3.3 Observations portant sur la modification des règles de constructibilité des annexes aux habitations existantes dans les zones A et N

Le projet de modification N°1 du PLU autorise les piscines et les annexes de 50m<sup>2</sup> de surface plancher maximum, implantées à 30 mètres maximum de l'habitation, sans création de logement supplémentaire, dans les zones A et N.

Dans le PLU en vigueur, le règlement de la zone A autorise « les annexes aux bâtiments d'habitation (lié ou non à une exploitation agricole) si et seulement si ces dernières sont implantées à moins de 10 mètres de la construction principale et qu'elles n'excèdent pas une pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres<sup>2</sup> pour les piscines et de 20 mètres<sup>2</sup> pour les autres annexes. » Pour la zone N, le règlement permet « les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30 % maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat, que leur emprise au sol n'excède pas 30 mètres<sup>2</sup>. »

Parmi les personnes publiques associées, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a émis différentes observations sur cet objet du projet de modification. Pour la zone naturelle, elle considère qu'il « *serait plus adéquat que les règles des annexes et piscines de ce secteur se calquent ou se rapprochent de celles édictées de la zone agricole du règlement en vigueur* » afin de préserver la zone N à « *forte valeur patrimoniale, du point de vue paysager et environnemental* ».

Saintes – Grandes Rives – L'agglo met en avant que les valeurs retenues dans le projet de modification du PLU sont conformes aux valeurs guides préconisées par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) « *et qu'elles anticipent les valeurs pressenties dans le cadre de l'élaboration du PLUi* ». Elle confirme donc ces valeurs.

La DDTM précise que « *les annexes et les piscines ne créent pas nécessairement de surface de plancher* » et demande à ce que le règlement soit « *modifié pour édicter des règles d'emprise au sol combinées ou non à une surface de plancher* ». Cette question a également été soulevée par la CDPENAF, réunie en séance le 31 juillet 2025.

Saintes – Grandes Rives – L'agglo précise dans son mémoire en réponse que le terme de « surface de plancher » sera ainsi remplacé par celui d'« emprise au sol » dans le document qui sera soumis à approbation.

Enfin, la DDTM remarque que le seul argument de cohérence n'est pas recevable pour calquer le règlement de la zone A sur celui de la zone N. L'autorité responsable répond que le rapport de présentation qui sera soumis à approbation sera complété. Elle précise 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.* »

Au cours de l'enquête publique, deux contributions favorables au projet ont été déposées sur cette thématique. Les personnes concernées ont des projets sur des parcelles classées en zone N qui sont rendus possibles par le projet de modification. Pour autant, l'un des contributeurs s'appuie sur un courrier précédemment adressé à la collectivité par lequel il demande le classement de la parcelle AC 160, actuellement en zone N, en zone U. Dans son mémoire en réponse, Saintes – Grandes Rives – L'Agglo précise que cette demande « *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 outrepassse 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. »*

Un contributeur anonyme a, par ailleurs, écrit dans le registre dématérialisé que « *l'élu en charge de la commune propose la modification de zonage d'une zone Natura 2000 parce qu'une construction annexe illégale est déjà en place.* » Nous avons échangé sur ce point, avec l'autorité responsable, afin de lever le doute sur ce sujet.

Les annexes et piscines se trouvant en zones A ou N au PLU en vigueur ont été édifiées, de manière licite, sur la base de CU positifs qui avaient été délivrés peu de temps avant l'entrée en vigueur du PLU et qui avaient ainsi cristallisé les droits du POS. Les annexes et piscines concernées se situent sur des terrains qui étaient classés dans l'ancien POS :

- En zone UAa : zone urbaine, secteur où les constructions sont moins denses, d'implantation en ordre semi-continu ou discontinu, correspondant à l'extension récente du bourg.
- En zone NB : espaces naturels de transition, faiblement urbanisés. Zone destinée à accueillir les extensions d'urbanisation sous forme peu dense et peu contraignante.
- En zone NC : zone de richesses naturelles avec espaces cultivables ou utilisables pour l'agriculture, préservés à l'usage d'activités, exploitations ou installations liées à l'agriculture et à l'élevage.

Le règlement de la zone NC dans les POS était beaucoup plus « souple » que le règlement de la zone A d'un PLU.

L'observation du contributeur anonyme est donc infondée.

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet de modification des règles de constructibilité dans les zones A et N a pour but de permettre la réhabilitation des hameaux tout en préservant le caractère agricole ou naturel des secteurs concernés. Les habitants rencontrés sont attachés au patrimoine naturel de la commune, notamment la vallée du Coran, classée en zone Natura 2000, et celle du Pidou.

Il est important que les projets à venir dans les zones naturelle et agricole respectent ces principes pour préserver ce patrimoine qui fait l'attrait de la commune.

Par ailleurs, je tenais à m'assurer que cet objet du projet de modification N°1 du PLU n'avait pas pour objectif de régulariser des constructions illicites. Les échanges avec l'autorité responsable se sont faits en toute transparence et toutes les informations fournies ont permis de lever le doute à ce sujet.

Nous verrons dans la thématique suivante qu'il est important de préciser que le projet de modification N°1 du PLU de Saint-Sauvant n'est pas prévu pour régulariser des constructions illicites.

### 3.4 Observations portant sur le maintien d'une activité de maraîchage dans une zone agricole d'intérêt paysager (Ap)

Cette thématique ne fait pas partie du projet de modification N°1 du PLU de Saint-Sauvant. Pour autant, c'est la thématique qui a retenu le plus l'attention du public avec 51 contributions en faveur du maintien de l'activité de maraîchage sur une propriété classée en zone Ap.

La requérante souhaite implanter une structure démontable « *non impactante* » pour conserver ses produits et développer son activité. Les contributeurs qui soutiennent son projet sont des clients de la commune et des communes des environs. Ils apprécient la qualité des « *produits bio* » qui répondent « *aux nouvelles orientations de l'agglomération de Saintes en faveur d'une alimentation locale saine et durable.* »

L'autorité responsable précise, dans son mémoire en réponse, que « *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, Mme 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.* »

Par ailleurs, « *le terrain est actuellement occupé par un mobile-home implanté sans autorisation* ».

« *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.* »

Une fois que le statut de l'activité sera clarifié auprès de la Chambre d'Agriculture, il conviendra que le règlement du zonage du terrain concerné permette l'implantation des bâtiments nécessaires à l'exploitation, voire à l'habitation de l'exploitante. Nous avons vu que seule une révision du PLU peut réduire le niveau de protection d'une zone (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) ; la révision du PLU actuel de la commune de Saint-Sauvant est prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo.

« *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. [...]. 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.* »

Pour la requérante, cette échéance est trop lointaine. Elle souhaite « *que le PLU soit révisé le plus rapidement possible afin de développer son entreprise.* »

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

La situation entre les différents intervenants semble cristallisée.

L'activité de maraîchage répond aux objectifs du projet alimentaire territorial (PAT) de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo et participe à l'attractivité du territoire communal. Elle répond également à l'attente des habitants du secteur qui sont sensibles à la qualité des produits qu'ils consomment et à leur provenance.

Pour autant, la collectivité ne peut tolérer des constructions illicites.

La requérante a été reçue en juin dernier par les représentants de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo, de la Mairie de Saint-Sauvant et de la Chambre d'Agriculture. Il semble que cette réunion n'ait pas obtenu les résultats attendus.

Le dialogue entre les différentes parties est indispensable pour débloquer la situation. Il est clair que le projet de modification N°1 du PLU ne pourra résoudre ces différents qui sont importants à prendre en considération pour le développement du territoire.

## 4. Conclusions et avis motivés

L'enquête publique s'est réalisée dans de bonnes conditions, le dossier d'enquête était précis et étayé, l'information du public satisfaisante. L'objet de l'enquête a bien été saisi par le public, même si la majorité des contributions portait sur une thématique qui ne fait pas partie du projet.

### Au vu de :

- La commune de Saint-Sauvant est une petite commune rurale de 504 habitants (INSEE 2021) comprise dans le périmètre de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo ;
- Le PLU de Saint-Sauvant a été approuvé le 2 octobre 2017 et a fait l'objet d'une mise en compatibilité N°1 approuvée le 15 décembre 2023 ;
- La vallée du Coran qui longe la partie ouest de la commune est en zone Natura 2000. Elle fait partie du patrimoine naturel de la commune et participe à son attractivité, notamment touristique ;
- Le projet de modification N°1 du PLU porte sur la modification des règles de constructibilité dans les zones A et N de la commune, en application de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme ;
- La modification des règles de constructibilité nécessite une procédure de modification de droit commun du PLU (selon les articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme) qui doit faire l'objet d'une enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Le projet de modification N°1 du PLU porte également sur la nécessité de revoir la surface des emplacements réservés N°3 et N°6 pour tenir compte des constructions et aménagements existants sur les parcelles concernées ;
- Il permet, enfin, de prendre acte du jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 7 janvier 2021 relatif à l'annulation du certificat d'urbanisme négatif (CU 017 395 19 P0025) au motif d'une erreur manifeste de classement des parties non bâties des parcelles AL 271 et AL 333 ;
- Les parcelles AL 271 et AL 333 sont en partie dans l'emprise de la distillerie Merlet et en partie dans la zone Natura 2000 ;
- Par extension, une annulation partielle du PLU sur ces parcelles a entraîné, en application de l'article L.174-6 du Code de l'Urbanisme, la prise en compte du zonage du POS du 18 avril 1986 entre le 7 janvier 2021 et le 7 janvier 2023, puis du Règlement National d'urbanisme jusqu'à ce jour ;
- La situation particulière a généré une confusion sur le classement en vigueur des parcelles qui s'est répercutée sur les autorisations d'urbanisme délivrées ;
- L'autorité responsable a considéré qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire et a sollicité un avis conforme de l'autorité environnementale, conformément aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme.

**Considérant que :**

- Le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Sauvant est conforme :
  - Au document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saintonge Romane approuvé le 18 mai 2017,
  - Au Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo
  - Aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur ;
- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux articles précités du Code de l'Urbanisme ;
- L'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- L'autorité responsable a apporté des éléments de réponse aux remarques de la DDTM, personne publique associée, sur la modification des règles de constructibilité dans les zones naturelle et agricole ;
- Les autres personnes publiques associées qui ont répondu ont rendu un avis favorable au projet N°1 de modification du PLU ;
- La participation du public est satisfaisante avec 58 contributions différentes prises en compte ;
- La majorité des contributions (51) porte sur le maintien d'une activité de maraîchage en zone agricole d'intérêt paysager (Ap) qui n'est pas intégrée dans le projet de modification N°1 du PLU ;
- L'autorité responsable a apporté des éléments de contexte et explique pourquoi le projet de modification N°1 du PLU ne peut répondre à la sollicitation du public sur ce thème ;
- Elle a également apporté les éléments nécessaires à la compréhension de la situation quant au classement en vigueur des parcelles AL 271 et AL 333 et à l'historique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

En conséquence, j'émetts un avis **favorable**  
au projet de modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Sauvant

Je tiens à remercier l'ensemble des participants à l'enquête publique pour la qualité de leurs observations ainsi que la commune de Saint-Sauvant et Saintes – Grandes Rives – L'Agglo pour leur accueil et leur collaboration tout au long de la procédure.

A Ballon, le 19/11/2025

Mylène Mazzocco  
Commissaire enquêteur

