

Modification n° 1

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauvant

PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	09/06/2010	22/06/2016	02/10/2017
Mise en compatibilité n° 1	29/09/2021	-	15/12/2023
Modification n° 1	04/04/2025	-	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

*Le Président,
Bruno DRAPRON*



COMMUNE DE SAINT-SAUVANT
10 rue du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Éléments d'explication sur la procédure	4
1.1/ Préambule.....	5
1.2/ Cadre législatif et réglementaire.....	5
Chapitre 2/ Motifs de la modification du PLU.....	7
2.1/ Réexamen des règles de constructibilité des annexes dans les zones A et N.....	8
2.2/ Réduction des emplacements réservés n°3 et n°6.....	8
2.3/ Prise en compte d'un jugement du Tribunal Administratif de Poitiers (limite zone UX / zone N).....	9
Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU.....	12
3.1/ Modifications apportées au règlement graphique.....	13
3.2/ Évolution des superficies des zones	14
3.3/ Réduction d'emplacements réservés	14
3.4/ Modifications apportées au règlement écrit	16
3.5/ Légalité de la procédure	16
3.6/ Analyse de la pyramide normative	17
3.7/ Incidences de la procédure sur l'environnement	18



Chapitre 1

Éléments d'explication sur la procédure

1.1/ Préambule

Le présent rapport a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauvant, approuvé par délibération municipale en date du 02 octobre 2017, puis ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 avec une déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2023.

L'évolution du PLU de Saint-Sauvant par une procédure de modification a été prescrite par arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo, en vertu des exigences du Code de l'Urbanisme.

Suite à sa notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent dossier sera soumis à une enquête publique.

1.2/ Cadre législatif et réglementaire

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauvant est entré en vigueur fin 2017. Par ce dernier, la collectivité s'est donnée pour objectif de soutenir le développement de son territoire, tout en accompagnant cette démarche par de nombreux outils réglementaires pour assurer la protection de son environnement.

Après plusieurs années d'application, il apparaît que le règlement du PLU n'autorise pas l'implantation d'annexes en lien avec des habitations existantes en zone N, alors que l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme ouvre désormais cette faculté. La Collectivité souhaite rendre possible ces annexes et permettre ainsi l'évolutivité du bâti existant.

Par ailleurs, parmi les emplacements réservés qui avaient été inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLU, deux d'entre eux (ER n°3 et ER n°6) méritent aujourd'hui de voir leur périmètre réajuster pour tenir compte des occupations du sol et de la faisabilité des projets envisagés.

D'autre part, la présente modification du PLU constitue l'opportunité de prendre acte d'un jugement du Tribunal Administratif de Poitiers du 07 janvier 2021 ayant prononcé l'annulation d'un certificat d'urbanisme négatif en vue de la construction d'un bâtiment agricole, au motif d'une erreur manifeste d'appréciation constituée par le classement en zone UX des parcelles n°AL 271 et 333 situées rue de Chevessac à l'entrée sud du bourg de Saint-Sauvant.

Le choix de la procédure de modification du PLU s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations de développement énoncées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2.2/ L'autorité responsable de la procédure

En vertu de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Saintes - Grandes Rives - L'Agglo est maître d'ouvrage de cette procédure, et l'a menée en interne.

1.2.3/ Cadres légaux et réglementaires de la procédure

Concernant le choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux PLU d'être réajustés afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de faciliter la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis.

Ainsi, dans ces termes, Saintes - Grandes Rives - L'Agglo a engagé cette procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Sauvant par un arrêté de son président.

Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification dite « de droit commun » doit être soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées au PLU ont pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 dudit code.

Il n'y a que dans les autres cas que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite « simplifiée » (cf. articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

En conséquence, dans la mesure où l'ouverture d'une possibilité d'implantation d'annexes en zone N entraîne une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, c'est une procédure de modification dite « de droit commun » qui doit être employée.

1.2.4/ Finalité de la procédure de modification du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les parties graphique et écrite du règlement, en référence aux articles L.151-6 et suivants, et R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2.5/ Respect des étapes de la procédure

Notification du projet de modification du PLU aux PPA

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, Saintes Grandes Rives L'Agglo notifiera le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et ce avant l'ouverture de l'enquête publique.

Enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, seront soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement.

Pour ce faire, Saintes Grandes Rives L'Agglo sollicitera la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Poitiers. Les modalités de l'enquête publique seront définies par un arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo.

Finalisation de la procédure

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n° 1 du PLU de Saint-Sauvant, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Chapitre 2

Motifs de la modification du PLU

2.1/ Réexamen des règles de constructibilité des annexes dans les zones A et N

Dans la version initiale du PLU de Saint-Sauvant approuvé le 02 octobre 2017, le document n'avait pas intégré une faculté désormais ouverte par l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme permettant d'autoriser, sous certaines conditions, les annexes aux habitations existantes dans les zones A et N. Il est rappelé que cette disposition du Code de l'Urbanisme est une transposition de la loi du 06 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ».

Depuis l'entrée en application du PLU, la Collectivité s'est confrontée à la difficulté de donner une suite favorable à des projets de création d'annexes et de piscines dans ces zones, et plus simplement de reconnaître l'existence de certaines.

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (...)."

Dès lors, la Collectivité souhaite intégrer au PLU de Saint-Sauvant la possibilité d'implanter des annexes aux habitations existantes, en particulier en zone N où le règlement ne les mentionnait pas. La version initiale du règlement du PLU de Saint-Sauvant s'avère ainsi plus stricte et moins permissive que la doctrine de la Commission Départementale des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Il ressort ainsi que les règles d'implantations d'annexes peuvent être assouplies et clarifiées dans le règlement de la zone N, en les autorisant explicitement et en apportant une distinction entre piscines et autres annexes.

Par souci de cohérence, les règles et seuils retenus seront également appliqués en zone A afin d'harmoniser les rédactions.

2.2/ Réduction des emplacements réservés n° 3 et n° 6

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Sauvant en vue de la réalisation d'équipements ou d'aménagements d'intérêt général. Parmi eux, deux nécessitent aujourd'hui d'être réduits dans leur périmètre afin de prendre en considération les occupations du sol et la véritable faisabilité des projets d'aménagements envisagés.

D'une part, l'emplacement réservé (ER) n° 3, inscrit en vue d'un aménagement du carrefour de la route de l'Orgère et du chemin de Ribonnet, couvre la parcelle n°AD 508 qui est désormais occupée par une habitation [permis qui avait été accordé sous le régime de l'ancien Plan d'Occupation des Sols avant 2017 et dont les travaux de construction ont été très longs]. La volonté municipale est de réduire le périmètre de l'ER n° 3 afin qu'il n'empiète pas sur une construction existante.



1 Vue de l'intersection de la route de l'Orgère et du chemin de Ribonnet



2 Vue de constructions nouvelles (fondations) depuis le chemin de Ribonnet

D'autre part, l'emplacement réservé (ER) n°6, inscrit en vue de l'aménagement d'un jardin didactique entre la rue de l'Étang et la rue des Ecoles, couvre plusieurs parcelles dont certaines sont bâties. L'aménagement envisagé ne pourra pas raisonnablement concerner des bâtiments existants, il est donc convenu de les retirer du périmètre de l'ER ; il en est de même de terrains qui constituent aujourd'hui l'espace d'agrément d'habitations existantes. L'ER n°6 sera ainsi réduit dans sa partie située entre la rue de l'Étang et le ru du Pidou, mais maintenu dans sa partie située entre le ru du Pidou et la rue des Ecoles.



1 Vue de constructions existantes rue de l'Étang



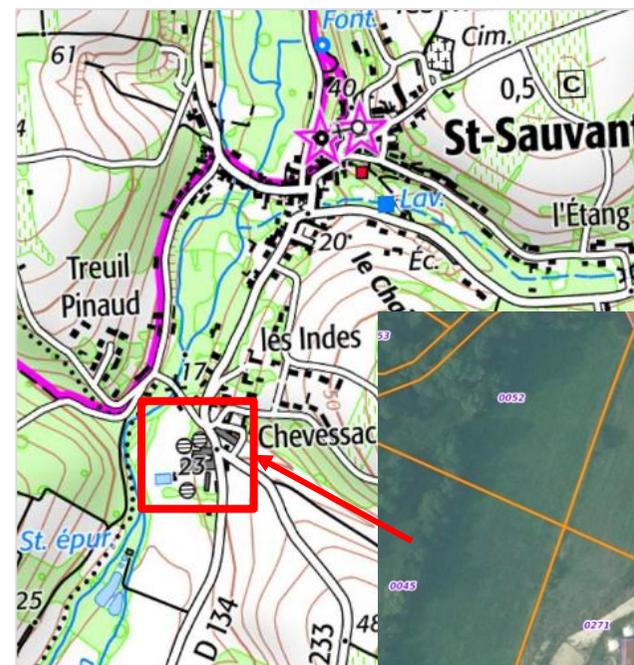
ER n°6



2 Vue de la rue des Ecoles

2.3/ Prise en compte d'un jugement du Tribunal Administratif de Poitiers (limite zone UX / zone N)

La présente modification du PLU constitue l'opportunité de prendre acte d'un jugement du Tribunal Administratif de Poitiers du 07 janvier 2021 ayant prononcé l'annulation d'un certificat d'urbanisme négatif, en vue de la construction d'un bâtiment agricole présenté par Monsieur Jack-Edouard MERLET, au motif d'une erreur manifeste d'appréciation constituée par le classement en zone UX des parcelles n°AL 271 et 333 situées rue de Chevessac à l'entrée sud du bourg de Saint-Sauvant.



Le jugement est repris ci-après pour mémoire :

N° 1902770

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. MERLET

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Damien Fernandez
Rapporteur

Le tribunal administratif de Poitiers

M. Frédéric Plas
Rapporteur public

(2^{ème} chambre)

Audience du 10 décembre 2020
Décision du 7 janvier 2021

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 18 novembre 2019 et le 22 mai 2020, M. Jack-Edouard Merlet, représenté par la SCP KPL avocats, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 4 novembre 2019 par lequel le maire de la commune de Saint-Sauvant lui a délivré un certificat d'urbanisme négatif ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Sauvant la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est recevable ;
- la décision contestée est illégale en raison de l'erreur manifeste d'appréciation du classement de la parcelle en zone UX du plan local d'urbanisme alors même que ce terrain s'inscrit dans un vaste espace naturel.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 mars 2020, la commune de Saint-Sauvant, représentée par Me Renner, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge du requérant la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que

- la requête est irrecevable dès lors que M. Merlet ne justifie pas être titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis en application de l'article 815-3 du code civil ;

N° 1902770

2

- le moyen soulevé par le requérant n'est pas fondé.

Par ordonnance du 12 mai 2020, la clôture d'instruction a été fixée au 13 juillet 2020.

Des pièces ont été enregistrées le 10 novembre 2020, en réponse à une demande présentée en application de l'article R. 613-1-1 du code de justice administrative, et communiquées aux parties.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code civil ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Fernandez,
- les conclusions de M. Plas, rapporteur public,
- et les observations de Me Pielberg, représentant le requérant, et de Me Nibaudeau, représentant la commune de Saint-Sauvant.

Considérant ce qui suit :

1. M. Merlet est propriétaire indivis d'un ensemble de parcelles situées 38 rue de Chevessac à Saint-Sauvant. Il a déposé une demande de certificat d'urbanisme pour connaître de la possibilité de réaliser un projet de construction d'un bâtiment agricole sur des parcelles cadastrées AL 271 et AL 333. Il demande l'annulation du certificat d'urbanisme négatif délivré par le maire de la commune de Saint-Sauvant le 4 novembre 2019.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. La demande de certificat d'urbanisme ne constitue pas un acte d'administration ou de disposition au sens de l'article 815-3 du code civil pour lesquels le consentement des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis est requis. Par suite, M. Merlet a intérêt lui donnant qualité pour agir pour contester le certificat d'urbanisme négatif litigieux et la fin de non-recevoir opposée par la commune de Saint-Sauvant ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ». Il appartient aux auteurs d'un plan

local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. A ce titre, ils peuvent identifier et localiser des éléments de paysage et définir des prescriptions de nature à assurer leur protection. Ce faisant, ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des divers secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

4. M. Merlet soutient, par la voie de l'exception, que le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sauvant est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il classe les parcelles AL 271 et AL 333 en zone UX. Le règlement du plan local d'urbanisme définit la zone UX comme accueillant des parties urbanisées à vocation d'activité économique et correspondant à l'activité de la distillerie. Cette zone a pour objet de permettre le développement de cette activité. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que les parcelles concernées par la demande de certificat d'urbanisme sont situées dans une zone Natura 2000, se trouvent en limite d'urbanisation dans un espace naturel et ne sont pas bâties. Au surplus, la commune compte seulement 492 habitants. Il s'ensuit que le classement des parcelles litigieuses en zone urbaine est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

5. Par suite, le moyen tiré de ce que le certificat d'urbanisme négatif litigieux est illégal en raison de l'illégalité tirée de l'erreur manifeste d'appréciation dont est entachée la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Sauvant approuvant le plan local d'urbanisme en tant qu'il a classé les parcelles AL 271 et AL 333 assiettes du projet en zone U doit être accueilli.

6. Il résulte de ce qui précède que M. Merlet est fondé à demander l'annulation du certificat d'urbanisme négatif du 4 novembre 2019.

Sur les frais liés au litige :

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Merlet, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par la commune sur ce fondement. En revanche, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Saint-Sauvant la somme de 1 000 euros à verser à M. Merlet au titre de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le certificat d'urbanisme négatif du 4 novembre 2019 est annulé.

Article 2 : La commune de Saint-Sauvant versera à M. Merlet la somme de 1 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Jack-Edouard Merlet et à la commune de Saint-Sauvant.

Délibéré après l'audience du 10 décembre 2020, à laquelle siégeaient :

M. Lemoine, président,
Mme Geismar, conseiller,
M. Fernandez, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 janvier 2021.

Le rapporteur,
signé

D. FERNANDEZ

Le président,
signé

D. LEMOINE

La greffière,

signé

G. FAVARD

La République mande et ordonne au préfet de la Charente-Maritime en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
La greffière,



G. Favard
FAVARD



Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

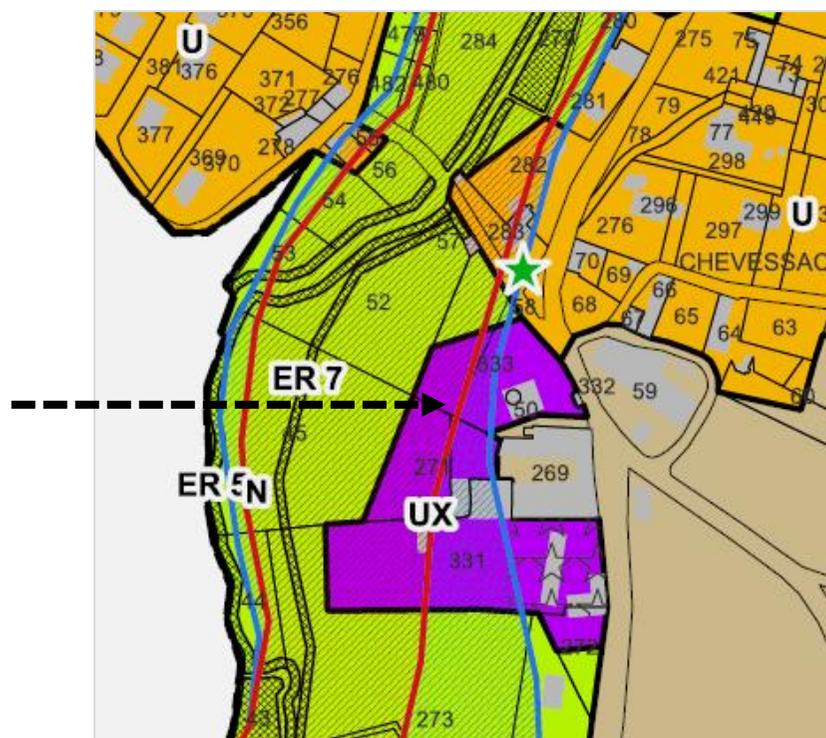
3.1/ Modifications apportées au règlement graphique

Le jugement rappelé au chapitre précédent caractérise l'erreur manifeste d'appréciation par le classement en zone urbaine (UX en l'occurrence) des parcelles n° 271 et 333 alors qu'elles ne sont pas bâties et qu'elles sont situées en espace naturel. Il convient dès lors de reclasser en zone N les parties non artificialisées des deux parcelles concernées.

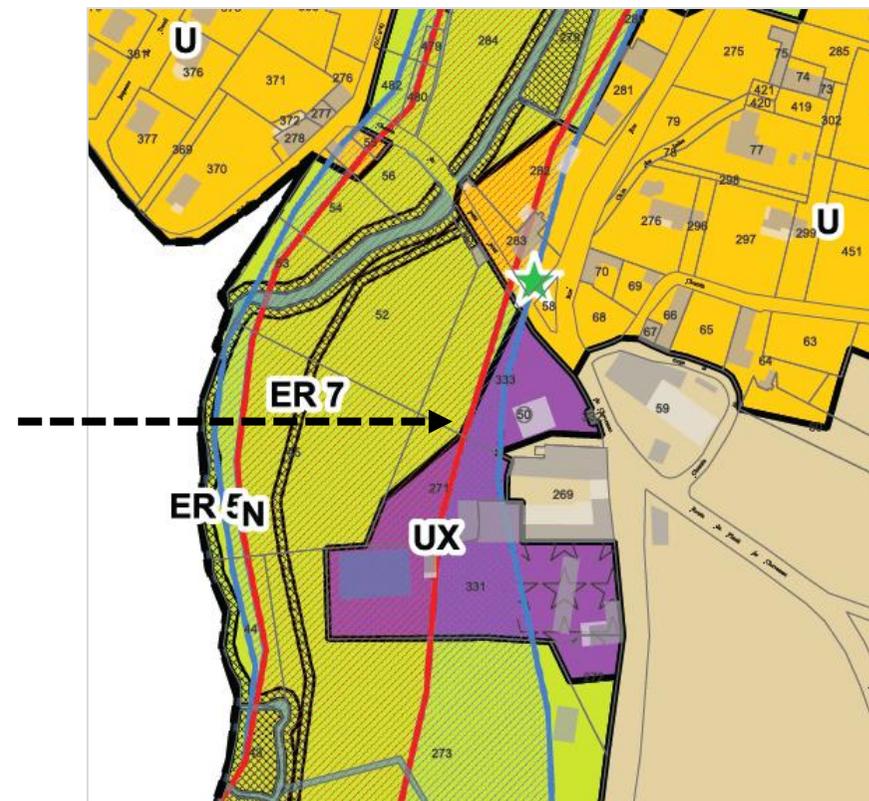
C'est ainsi que la limite de la zone UX est repositionnée de manière à reclasser en zone N la frange qui a conservé un caractère d'espace naturel : la partie arrière des parcelles n° 271 et 333 est retirée de la zone UX conformément aux « considérant » formulés dans le jugement.

En revanche, les parties aujourd'hui occupées par des installations (bassin de récupération, aire de dépotage, citernes, aires de manœuvre,...) resteront classées en zone UX de manière à reconnaître le caractère artificialisé et imperméabilisé de ces espaces.

Extrait du règlement graphique
avant modification



Extrait du règlement graphique
après modification



Le repositionnement de cette limite de zone UX/N permet aussi de reconnaître davantage la sensibilité de l'espace naturel situé à l'arrière de la distillerie et de l'exploitation agricole, en particulier au regard de son classement en site Natura 2000.

3.2/ Évolution des superficies des zones

Le reclassement en zone N de la partie arrière des parcelles n° 271 et 333 concerne une superficie de 0 ha 15 ; la zone UX se voit donc réduite d'autant.

Avant modification n°1		Après modification n°1	
U			
U	12 ha 40	U	12 ha 40
Up	4 ha 70	Up	4 ha 70
UE	2 ha 70	UE	2 ha 70
UX	2 ha 22	UX	2 ha 07
AU			
1AU	0 ha 80	1AU	0 ha 80
2AU	0 ha 30	2AU	0 ha 30
A			
A	289 ha 56	A	289 ha 56
Ap	202 ha 90	Ap	202 ha 90
N			
N	187 ha 80	N	187 ha 95
Ne	2 ha 60	Ne	2 ha 60
Nh	1 ha 50	Nh	1 ha 50
Nj	0 ha 10	Nj	0 ha 10

3.3/ Réduction d'emplacements réservés

L'emplacement réservé (ER) n° 3, inscrit en vue d'un aménagement du carrefour de la route de l'Orgère et du chemin de Ribonnet, couvre la parcelle n° AD 508 qui est désormais occupée par une habitation [permis qui avait été accordé sous le régime de l'ancien Plan d'Occupation des Sols avant 2017 et dont les travaux de construction ont été très longs]. La volonté municipale est de réduire le périmètre de l'ER n° 3 afin qu'il n'empiète pas sur une construction existante.

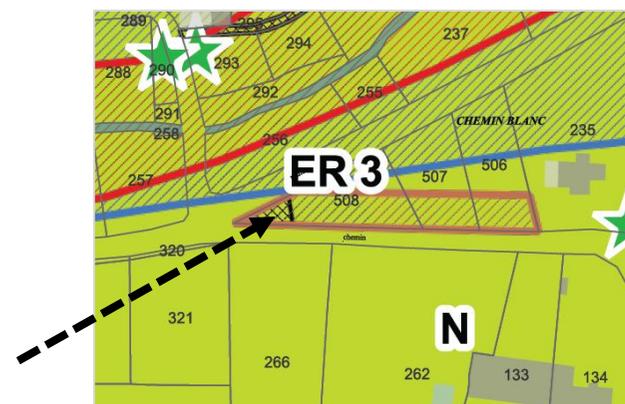
La superficie de l'ER n° 3 passe ainsi de 300 m² à 100 m² (triangle de 20 m x 20 m désormais, contre 30 m x 30 m auparavant).

Extrait du règlement graphique **avant modification**



Source : Géoportail de l'Urbanisme

Extrait du règlement graphique **après modification**



3.4/ Modifications apportées au règlement écrit

3.4.1/ Autorisation des annexes en zones A et N

Comme exposé au chapitre précédent, le PLU de Saint-Sauvant approuvé le 02 octobre 2017 n'avait pas intégré une faculté désormais ouverte par l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme permettant d'autoriser, sous certaines conditions, les annexes aux habitations existantes dans les zones A et N. Il est rappelé que cette disposition du Code de l'Urbanisme est une transposition de la loi du 06 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ».

Or, depuis l'entrée en application du PLU, la Collectivité s'est confrontée à la difficulté de donner une suite favorable à des projets de création d'annexes et de piscines dans ces zones, et plus simplement de reconnaître l'existence de certaines.

En zone N, le règlement ne mentionnait aucune disposition autorisant explicitement les annexes. Il convient ainsi de clarifier ce régime d'autorisation par l'adoption de la rédaction présentée ci-dessous. Il est ainsi proposé d'autoriser 50 m² pour les piscines et 50 m² pour les autres annexes (sans création de logement supplémentaire), et ce à une distance maximale de 30 m de l'habitation existante.

- Les annexes aux habitations existantes, classées en N, à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation en son point le plus proche ; les piscines, autorisées suivant les mêmes conditions de surface et d'implantation, peuvent s'ajouter aux annexes autorisées.

Il est précisé que cette modification est apportée dans le règlement de la zone N, mais pas dans le secteur Nh correspondant au hameau de Pidou qui avait été défini précisément pour y restreindre les droits à construire (en raison en particulier de contraintes topographiques).

En outre, par souci de cohérence, les seuils exposés ci-avant sont également retenus dans la zone A, où le règlement initial autorisait d'ores-et-déjà les annexes, mais sur la base d'une rédaction très restrictive (30 m² pour les piscines, 20 m² pour les autres annexes, et à moins de 10 m de l'habitation), rédaction qui s'avère moins permissive que la doctrine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

~~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 surface de plancher et une emprise au sol de 30 mètres² pour les piscines et de 20 mètres² pour les autres annexes~~

- Les annexes aux habitations existantes, classées en A, à condition de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation en son point le plus proche ; les piscines, autorisées suivant les mêmes conditions de surface et d'implantation, peuvent s'ajouter aux annexes autorisées.

3.5/ Légalité de la procédure

3.5.1/ Articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme relèvent du champ d'application de la procédure de modification telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification dite « de droit commun » doit être soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées au PLU ont pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 dudit code.

Il n'y a que dans les autres cas que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite « simplifiée » (cf. articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

3.5.2/ Effets de la procédure au regard du PADD

Le Code de l'Urbanisme dispose qu'une procédure de modification ne peut contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La modification d'une limite de zone (au profit de la zone N), de même que la réduction du périmètre de deux emplacements réservés, ne génèrent aucune remise en cause des orientations du PADD dans la mesure où elles ne conduisent pas à une évolution des silhouettes bâties.

Il en est de même des ajustements réglementaires apportés en zones A et N s'agissant des annexes aux habitations, ajustements qui ne contreviennent pas aux objectifs énoncés dans le PADD.

3.6/ Analyse de la pyramide normative

3.6.1/ Orientations nationales de lutte contre l'étalement urbain

La mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 résulte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Bien que le PLU de Saint-Sauvant, approuvé en 2017, ait été élaboré antérieurement à ce renforcement législatif, il n'en demeure pas moins que la lutte contre l'étalement urbain avait prévalu au moment de l'élaboration du PLU, étant souligné que la commune tend à s'inscrire dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace au regard de l'analyse du rythme de construction dans la période 2011-2021.

Les effets réglementaires de la présente modification du PLU ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire.

Enfin, il convient de rappeler que Saintes - Grandes Rives - L'Agglo s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui renforcera l'inscription du territoire dans cette perspective.

3.6.2/ Documents supra-communaux

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

La modification du PLU, de par son contenu, ne comprend pas de dispositions allant à l'encontre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020, puis modifié par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2024.

A terme, la planification sur le territoire de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo sera mise en pleine compatibilité avec le SRADDET dans le cadre du futur PLUi.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane ayant été approuvé le 18 mai 2017 et le PLU de Saint-Sauvant ayant été approuvé postérieurement le 02 octobre 2017, le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

La présente modification ne remet en cause aucune des orientations portées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

Autres documents-cadre supra-communaux

Cette modification du PLU ne suggère aucune contrariété au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo dans la mesure où le PLU de la commune a été précisément élaboré dans un contexte de mise en compatibilité avec le PLH. Pour mémoire, le PLH 2017-2022 a été prorogé pour deux ans par délibération du 15 décembre 2023, tandis que la révision du PLH a été prescrite par délibération du 7 juin 2022.

Enfin, s'agissant des documents-cadre relatifs à la ressource en eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019), cette modification du PLU est sans incidence.

3.7/ Incidences de la procédure sur l'environnement

3.7.1/ L'évaluation environnementale de la procédure

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.104-1 et suivants et R.104-8 et suivants.

L'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, "les Plans Locaux d'Urbanisme" (article L.104-1,3° bis).

Par ailleurs, l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Cet article précise qu'un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen "au cas par cas". Il s'agit du décret du 13 octobre 2021, transposé à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme disposant que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- de leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- de leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Dès lors, selon les modalités du décret susvisé, il revient à la personne publique responsable (Saintes - Grandes Rives - L'Agglo), de procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale, en optant pour l'une des deux hypothèses permises par les textes :

- soit la personne publique responsable estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide alors de réaliser « d'office » une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l'Urbanisme ; cette évaluation environnementale est alors soumise à l'Autorité Environnementale pour avis (délai de 3 mois) ;
- soit la personne publique responsable estime qu'une évaluation environnementale n'est pas requise (considérant l'absence d'effets notables sur l'environnement), et saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme (délai de 2 mois).

Or, au regard du contenu de la présente modification du PLU de Saint-Sauvant, Saintes - Grandes Rives - L'Agglo a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise et qu'il convenait ainsi de procéder à la saisine « cas par cas » selon les modalités précisées ci-avant.

Cette position avancée par Saintes - Grandes Rives - L'Agglo (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) fait l'objet d'une décision de la MRAe dans un avis joint au dossier soumis à enquête publique.

3.7.2/ Étude des incidences du PLU sur l'environnement

En l'absence présumée d'évaluation environnementale de la présente procédure, il revient à celle-ci de démontrer qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner d'effets notables sur l'environnement, étant rappelé que la procédure d'élaboration du PLU de Saint-Sauvant avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Paramètres du milieu physique et du milieu nature

La modification apportée au PLU ne génère pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale qui avait été menée. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit). Toutes les mesures sont non seulement reconduites, et même confortées s'agissant de la réduction de la zone UX au profit de la zone N dans un espace concerné par Natura 2000.

**Espace
reclassé en
zone N**



Par ailleurs, l'évolution du règlement relative à la possibilité d'implanter des annexes dans les zones A et N, en vertu de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, prend soin de circonscrire cette faculté dans un rayon maximal de 30 m d'une habitation existante de manière à éviter tout mitage de l'espace ; la surface des annexes admises est également restreinte dans un même objectif.

Paramètres du milieu humain

Les évolutions apportées au PLU ne concernent pas les règles de gabarit et d'aspect extérieur des constructions ; la morphologie du bourg et les grands équilibres paysagers ne s'en trouveront donc pas modifiés.

Par ailleurs, la modification du PLU n'entraîne aucun besoin supplémentaire en matière d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées.