EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

n°2026-39

Séance du mercredi 23 septembre 2026

Nombre de membres
- en exercice : 11
- présents : 09
- votants : 11

Nombre de suffrages Exprimés :
- Pour : 08
- Contre : 01
- Abstention : 02

Date de la convocation
Le 14 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six,
le mercredi vingt-trois septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de Saint Quantin de Rançannes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUCHET, le Maire.

Présents : BOUCHET Jean-Pierre, RABAUD Ginette, LYS Josiane, MARTIAL Lysa DUC-LEBERRIGAUD Emmanuelle, LE BERRIGAUD Nicolas, BERNON Cédric, GILLARDEAU Christophe

Absents excusés : GIRAUD Laëtitia, CUISINIER Rémi

CUISINIER Rémi a donné pouvoir à BERNON Cédric
GIRAUD Laëtitia a donné pouvoir à FAURE Damien

Secrétaires de séance : LE BERRIGAUD Nicolas

OBJET DE LA DELIBERATION : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Conseil Municipal de Saint Quantin de Rançannes, régulièrement convoqué et réuni en séance ordinaire le 23 septembre 2026 après avoir pris connaissance des éléments suivants :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-12, L.153-21 à L.153-23, ainsi que les dispositions réglementaires applicables ;

Vu la Carte Communale de Saint Quantin de Rançannes, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 06/06/2012 et par arrêté du Préfet de la Charente-Maritime en date du 12/08/2012 ;

Vu le Schéma de cohérence territorial de la Communauté de Commune de la haute Saintonge, approuvé le 19/02/2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/08/2022, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

Vu le débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tenu au sein du Conseil Municipal le 05/12/2025, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2025-22 du Conseil Municipal en date du 05/12/2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et des autres personnes et organismes consultés dans le cadre de la procédure ;

Vu l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 24/02/2026 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale tacite en date du 23/03/2026 ;

Vu l'arrêté municipal n° 20260511-01 en date du 11/05/2026, portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur en date du 27/07/2026, émettant un avis favorable assorti de réserves ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'ajustements destinés à tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public ainsi que du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur, dans les conditions prévues par l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont présentées et détaillées dans le bilan des modifications annexé à la présente délibération ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme, ainsi modifié, est prêt à être approuvé par le Conseil Municipal conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme approuvé a vocation à se substituer, sur l'ensemble du territoire communal, aux documents d'urbanisme actuellement applicables ;

Considérant que, conformément à l'article R.163-10 du Code de l'urbanisme, l'adoption du Plan Local d'Urbanisme couvrant le territoire actuellement couvert par la Carte Communale emporte abrogation de celle-ci à compter de la date à laquelle la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme devient exécutoire ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 8 voix pour,2 abstentions et 1 contre :

DÉCIDE :

- **D'approuver** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Quantin de Rançannes, tel qu'annexé à la présente délibération, intégrant les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique afin de tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public ainsi que du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire enquêteur, conformément au bilan des modifications annexé à la présente délibération ;
- **De préciser**, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Quantin de Rançannes aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;

- **De préciser**, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, que le Plan Local d'Urbanisme et la présente délibération seront publiés sur le portail national de l'urbanisme ;
- **De préciser** que, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, sous réserve de leur publication sur le portail national de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve seront exécutoires dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'État, le territoire communal étant couvert par un Schéma de cohérence territoriale approuvé ;
- **De prendre acte** que, conformément à l'article R.163-10 du Code de l'urbanisme, l'adoption du Plan Local d'Urbanisme emporte abrogation de la Carte Communale à compter de la date à laquelle la présente délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme devient exécutoire.

La présente délibération sera transmise aux autorités compétentes et fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par la réglementation en vigueur

Pour extrait conforme,
Fait et délibéré les jours mois et an susdits.

Le secrétaire de séance,
Nicolas LE BERRIGAUD

Le Maire,
Jean-Pierre BOUCHET

MAIRIE de ST-QUENTIN-LA-POTERIE - 17800 -

Annexe à la délibération d'approbation du PLU de Saint-Quantin-de-Rançannes

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I. EXAMEN DES AVIS PPA

Personnes publiques associées et date de l'avis	Observations formulées dans le cadre de la consultation	Réponses apportées par la collectivité
MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale 17/03/2026	**Absence d'avis** du 17 Mars 2026 - 010583/A PP	Dont acte
DDTM : Direction Départementale des territoires et de la Mer 17/03/2026	**Avis favorable tacite** en date du 17 Mars 2026	Dont acte
CDPENAF : Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers 24/02/2026	**Un avis simple favorable** au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N) **Un avis simple favorable** au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU)	Dont acte

CCI : Chambre de Commerce et Industrie Par mail en date du 27/02/2026	La CCI Charente-Maritime **n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier**.	Dont acte
CDCHS : Communauté de communes Haute-Saintonge	**Avis favorable tacite** en date du 17 Mars 2026	Dont acte
Chambre d'agriculture 26 /02/2026	**Avis favorable** au projet d'élaboration du PLU de la commune ***Rapport de présentation*** - Celui-ci recense en pages 178 à 180 du rapport de présentation, les activités agricoles présentes sur la commune avec un état précis des exploitations avec leurs localisations, leurs activités et production, leurs projets de développement. Ce diagnostic identifie 19 exploitations. Le recensement agricole 2020 faisait état de 10 exploitations agricoles sur la commune dont 6 exploitations viticoles, 2 exploitations en grandes cultures, 1 exploitation en ovins-caprins et 1 exploitation de polyculture-élevage. Nous rappelons que ce travail d'identification réalisé dans le cadre du diagnostic reste primordial afin d'une part de permettre la prise en compte et le développement de ces	- L'étude communale a identifié un ensemble de bâtiments agricoles rattachés à 19 exploitations distinctes. Des photographies aériennes ont été intégrées au rapport de présentation afin d'illustrer cette analyse. L'écart observé avec les données Agreste s'explique vraisemblablement par le fait que tous les sièges d'exploitation ne sont pas situés sur la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes.

		exploitations et des enjeux agricoles sur la commune et d'autre part de prendre en compte également pour certaines d'entre elles, des périmètres de réciprocité au titre de l'article L 111-3 du code rural. ***Projet communal*** - Le projet communal repose sur un taux de croissance annuel de la population de + 0.4 % soit 286 habitants projetés en 2035 (soit + 10 habitants de plus entre 2024 et 2035). Sur la période 2011-2023, le territoire de St Quantin de Rançannes a perdu 22 habitants soit une évolution de -7.8 %. De manière générale, l'étude de densification permet d'expliciter clairement les efforts de réinvestissement urbain et d'intensification (mobilisation de la vacance, changement de destination et mobilisation des dents creuses) avant de justifier d'un nombre de logements en extension de l'urbanisation. Aussi, selon l'hypothèse communale d'évolution démographique, qui parait relativement ambitieuse, 25 logements seraient à produire d'ici 2035 dont 19 en réinvestissements (1 changement de destination, 4 résorptions de la vacance et 14 densifications) et 6 logements seraient à produire en extension. Le projet ne porte que sur 1 zone à urbaniser (AUh) à proximité immédiate du bourg pour une surface de 0.6 ha. ***Règlement graphique*** Des bâtiments agricoles aux lieux-dits « Rançannes » et « Le Bourg » sont implantés en zone urbanisée. Ces exploitations agricoles, si elles présentent bien un caractère réel et professionnel, doivent être localisées en	- Dont acte

	zone A afin qu'un développement de ces dernières soient possibles. **Règlement écrit des zones A et N** Concernant les dispositions relatives aux extensions des habitations existantes en zone A et N, le règlement mentionne un plafond de 50 m2, en une ou plusieurs fois. Concernant les dispositions relatives aux annexes des habitations existantes le règlement écrit mentionne une limite d'emprise au sol de 60 m2, avec une implantation à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante. Ces dispositions sont conformes aux prescriptions usuelles en zone A et N. Concernant les dispositions relatives à la hauteur pour les constructions à usage agricole, le règlement fixe une hauteur à 11 mètres ce qui reste conforme aux dispositions usuelles pour ce type de construction. **La consommation foncière et la loi Zéro artificialisation nette (ZAN) :** Au regard de la loi climat et résilience, sur le territoire de St Quantin de Rançannes, 4.60 ha ont été consommés entre 2011 et 2020 selon les données du Portail National de l'artificialisation, et 1.20 ha a été consommé depuis 2021. Le projet de PLU qui porte sur 0.6 ha de consommation d'ENAF d'ici 2035 s'inscrit donc pleinement dans la trajectoire de réduction de 50% de la consommation foncière au titre de la loi ZAN.	- Après vérification, un seul ancien bâtiment agricole, ne présentant pas d'intérêt réel sur le plan professionnel, a été classé en zone U. Situé au cœur du bourg, enclavé et entouré d'habitations, il ne dispose pas de conditions favorables à un développement. Sa reconversion en logement apparaîtrait même pertinente. - Dont acte - Dont acte

CNPF : Centre National de la propriété Forestière 16/01/2025	**Avis favorable** à votre PLU. Dans le règlement graphique, nous avons constaté la diminution des surfaces forestières soumises à la réglementation des EBC (Espaces Boisés Classées). Le zonage semble plus pertinent. Dans le règlement écrit, vous n'avez pas modifié la surface des exploitations forestières possible. Elle reste à 50 m2 et nous regrettons toujours cette limite.	- La limite de 50 m² applicable aux constructions nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière en zone N sera augmentée à 150 m².

UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine Avis du 23/02/2026	• **Avis favorable** avec observations : Pièce 5.1 : Servitudes d'utilité publique AC1. Le service gestionnaire pour le monument historique (église Saint-Quentin) est la DRAC (prëfet de région, conservation régionale des monuments historiques - CRM H). Pour les abords des monuments historiques impactant le ban communal, le service gestionnaire est l'UDAP (Unitë départementale de l'architecture et du patrimoine) et non le STAP (ancienne dénomination du service). Règlement, article 2 : Les toitures inclinées en tuiles rouges de type canal participent du caractère du village et de la région. Compte tenu de leur impact visuel très important dans le paysage de ce secteur, il serait judicieux de limiter les emprises de toitures plates à 30% de l'emprise bâtie totale. En effet, la rédaction de l'article permettrait de prévoir des toitures plates sur la totalité des constructions neuves, ce qui peut aboutir à la dénaturation du paysage. En ce qui concerne l'implantation de panneaux solaires, il serait judicieux d'encadrer leur insertion discrète dans le paysage. La pose sur la partie inférieure des toitures et la pose de format rectangulaire sont des critères minimaux d'intégration. Eléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : L'inventaire du bâti patrimonial ne semble pas exhaustif. L'article L.151-19 vise, d'une part, à identifier ces éléments et, d'autre part, à mettre en place des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.	- STAP (ancienne dénomination du service) sera modifié par l'UDAP - La commune partage l'objectif de préservation de l'identité architecturale et paysagère du village, notamment à travers le maintien d'une dominante de toitures traditionnelles en tuiles canal, qui participent effectivement au caractère local. Toutefois, en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, il n'apparaît pas opportun d'imposer une limitation des toitures plates à 30 % de l'emprise bâtie totale. Une telle règle, trop rigide, pourrait contraindre des projets de qualité bien intégrés dans leur environnement. La rédaction actuelle vise ainsi à permettre une diversité architecturale, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des projets. - L'OAP thématique n°5, relative au défi énergétique, a été amendée afin d'encadrer l'installation de panneaux solaires en toiture, en préconisant l'usage de panneaux de forme rectangulaire, positionnés en partie inférieure des toitures. - L'inventaire recense les éléments du patrimoine bâti que la commune souhaite protéger et précise les prescriptions nécessaires pour en assurer la préservation, la conservation ou la restauration.

BNIC : Bureau National Interprofessionnel du Cognac 23/01/2026	Les dispositions constructives applicables aux chais de stockage et aux distilleries doivent être conformes à la réglementation en vigueur relative aux ICPE. A ce titre, la formation suivante, déjà présente à l'article 2 du règlement, pourrait être reprise : « des constructions plus contraignantes peuvent également être imposées dans le cadre de l'application d'autres réglementations, notamment celles afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).	- À l'article 3, cette mention n'a pas lieu d'être, dans la mesure où le point 2) a) précise déjà que : « Les constructions à usage économique en Ua et Ub doivent respecter les dispositions ci-dessous : a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions à usage économique, à l'exception des constructions industrielles. » Ainsi, les bâtiments industriels bénéficient déjà d'une dérogation aux règles relatives à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions.
INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité 02/03/2023	Une étude attentive du dossier amène l'INAO à formuler les observations suivantes : le diagnostic agricole fait état des principaux SIQO dont l'INAO est garant, et la place de la filière agricole et viticole dans la commune est mentionnée. Le recensement des exploitations agricoles a été réalisé ; leurs bâtiments ont été identifiés et localisés. Les parcelles agricoles et viticoles ont été cartographiées ; les vignes ne sont pas incluses dans le projet de zone urbaine ou à urbaniser. Ainsi, après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'observation à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IG-IGP concernées.	- Dont acte
SAGE SEUDRE : 26/02/2026	En l'état actuel de sa rédaction, le PLU de la commune de Saint-Quantin-de-Rançanne est compatible avec le SAGE Seudre. Le Président de la Commission locale de l'eau, après consultation dématérialisée des membres du Bureau, décide de rendre un avis favorable.	- Dont acte

II. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Selon l'extrait des conclusions sur le déroulement de l'enquête publique, le commissaire enquêteur informe que :

L'enquête publique s'est déroulée du 01 juin au 3 juillet 2026.

La publicité de l'enquête a été assurée de manière continue conformément à la réglementation, ce qui a permis au public d'être informé du projet.
Le déroulement de l'enquête a été marqué par une assez forte mobilisation du public, une dizaine de personnes et 7 observations. »

Le dossier d'enquête, conforme à la réglementation est complet et lisible pour le public.

A. REPONSES APPORTEES AUX REQUETES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1- Observations du public déposées sur le registre d'enquête mairie Saint-Quantin-Rançannes

Obs n° 1 Mr D.THIEBAUT (Projet Touristique et écologique)

Présentation du projet touristique et écologique

Suite à la visite du Commissaire Enquêteur du 8 juin, réalisée en présence de Monsieur le Maire, ainsi qu'à la réunion d'échange consacrée à la présentation et à l'explication de notre projet, nous souhaitons apporter les précisions suivantes :

Notre projet comprend :

- Un gîte attenant à la maison principale, d'une capacité de 8 personnes, actuellement en cours de rénovation complète ;
- Un chalet écologique d'une capacité de 4 personnes ;
- Une aire d'étape pour camping-cars composée de 6 emplacements.

Il a été convenu que cet aménagement s'intégrera pleinement dans un environnement naturel préservé, dans le respect de l'identité paysagère du site.

L'objectif de ce projet est de créer une activité touristique de qualité, génératrice de valeur pour la commune, tout en préservant l'environnement et en maintenant une capacité d'accueil volontairement limitée afin de garantir le calme, l'authenticité et le respect de la nature.

L'un des principaux atouts de ce projet réside dans sa localisation privilégiée. Le secteur offre de nombreuses possibilités de découverte et d'activités pour les vacanciers, contribuant ainsi à l'attractivité du territoire.

Les différentes composantes du projet porteront les appellations suivantes :

- **Aire de camping-cars :** *L'Escale Verte* ;
- **Chalet écologique :** *La Pause Nature* ;
- **Gîte :** *Chante Grelet*.

Au-delà de son intérêt touristique, ce projet participera au dynamisme économique de la commune en favorisant la fréquentation locale et en contribuant à la promotion des producteurs, artisans et commerces du territoire.

Nous espérons que ce projet pourra être mené à bien et qu'il contribuera positivement au développement et à l'attractivité de la commune.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre dossier et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

D.Thiebaut

Mobile: 0685194845

Le 18/06/2026

Réponse de la commune :

La commune soutient le projet touristique présenté et partage son objectif de développement d'une offre touristique qualitative, respectueuse de l'environnement et favorable à l'attractivité du territoire. Elle souhaite accompagner le porteur de projet dans sa réalisation.

Toutefois, à ce stade de la procédure d'élaboration du PLU, l'intégration de ce projet nécessiterait une évolution substantielle du document avant son approbation, ce qui fragiliserait juridiquement la procédure et entraînerait un report important de l'approbation du PLU.

En effet, la réalisation du projet suppose la création d'un STECAL (secteur de taille et capacité limitée), procédure dérogatoire nécessitant notamment la saisine de la CDPENAF, la réalisation d'études environnementales (zones humides, faune-flore), ainsi qu'une analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, le projet n'ayant pas été présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique, le public n'a pas pu formuler d'observations sur cette évolution du PLU.

La commune propose donc que ce projet soit examiné dans le cadre d'une procédure de modification du PLU engagée après son approbation. Cette démarche permettra d'approfondir l'analyse du projet, de réaliser les études de terrain nécessaires, de consulter les services compétents, de recueillir l'avis de la CDPENAF, d'évaluer précisément ses incidences sur l'environnement et le hameau, ainsi que d'assurer une information et une participation du public dans des conditions pleinement conformes à la réglementation.

Enfin, la communauté de commune et l'office de tourisme s'interrogent sur le dimensionnement du projet, qui cumule plusieurs offres d'hébergement (gîte, chalet et aire de camping-cars). Si cette complémentarité peut être pertinente, il apparaît nécessaire de préciser le phasage des opérations et de justifier les besoins en consommation d'espaces agricoles et naturels. Une réalisation progressive permettrait de mieux apprécier la viabilité du projet et son adéquation avec les objectifs de sobriété foncière.

En conséquence, la commune émet un avis favorable sur le principe du projet, mais considère que son intégration ne peut intervenir dans le cadre de la présente procédure d'élaboration du PLU. Elle accompagnera le porteur de projet dans le cadre d'une future modification du PLU, dans des conditions garantissant la sécurité juridique de la procédure et la bonne prise en compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers.

Obs n° 2 -Madame Corinne MOULINET Faure, 18 rue de Rançannes à St Quantin (Changement Destination)

Je souhaite à terme modifier (changement de destination anciens bâtiments) la destination des 2 bâtiments situés sur la référence cadastrale D374 et D1488 en une maison d'habitation et garage les bâtiments situés au chemin des Genets à Rançannes en zone Ub.

Réponse de la commune :

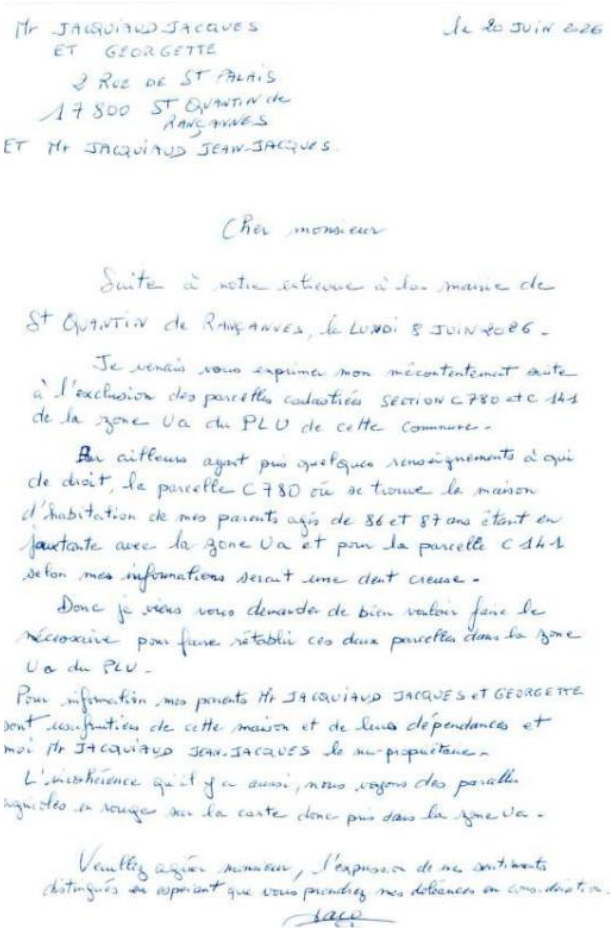
Les bâtiments concernés sont situés en zone Ub, où le changement de destination des bâtiments existants en habitation est autorisé par le règlement du PLU, sous réserve du respect des dispositions applicables. Cette demande est donc compatible avec le projet de PLU et ne nécessite pas de modification du document.

Obs n° 3 -Conseil Municipal de Saint Quantin Rançanne

DONT ACTE

2-Observations du public déposées au commissaire enquêteur par courrier

Lettre n°1 (Jacques JACQUIAUD)



Mr JACQUIAUD JACQUES
ET GEORGETTE
2 RUE DE ST PALAIS
17800 ST QUANTIN de RANÇANNES
ET Mr JACQUIAUD JEAN-JACQUES

Le 20 JUIN 2026

Chèr monsieur

Suite à notre entrevue à la mairie de St QUANTIN de RANÇANNES, le LUNDI 8 JUIN 2026.

Je venais vous exprimer mon mécontentement suite à l'exclusion des parcelles cadastrées SECTION C 780 et C 141 de la zone Ua du PLU de cette commune.

En ailleurs ayant pris quelques renseignements à qui de droit, la parcelle C 780 où se trouve la maison d'habitation de mes parents âgés de 86 et 87 ans étant en jouissance avec la zone Ua et pour la parcelle C 141 selon mes informations serait une dent creuse.

Donc je viens vous demander de bien vouloir faire le nécessaire pour faire rétablir ces deux parcelles dans la zone Ua du PLU.

Pour information, mes parents Mr JACQUIAUD JACQUES ET GEORGETTE sont usufruitiers de cette maison et de leurs dépendances et moi Mr JACQUIAUD JEAN-JACQUES le nu-propriétaire.

L'incohérence qu'il y a aussi, nous voyons des parcelles inscrites en rouges sur la carte donc pris dans la zone Ua.

Veuillez agréer monsieur, l'expression de nos sentiments distingués en espérant que vous prendrez nos doléances en considération.

Réponse de la commune :

Les bâtiments ont été initialement identifiés comme étant à usage agricole. Si les vérifications confirment qu'il s'agit uniquement de bâtiments à usage d'habitation, ils seront intégrés au secteur Ua afin de refléter leur usage réel.

Lettre n°2 (Jean Paul CHEVALIER)

M. CHEVALIER Jean-Paul
6 rue de Rançannes
17800 SAINT-QUANTIN-DE-RANCANNES
Tél : 05 46 70 90 36
jpm.chevalier@orange.fr

Saint-Quantin-de-Rançannes,
le 24 juin 2026

Monsieur Hervé HUCTEAU
Commissaire enquêteur
10 rue des Marchegays
17800 Saint-Quantin-de-Rançannes

Objet : Observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Quantin-de-Rancannes

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune, j'ai pris connaissance du document en mairie en date du 8 juin 2026.

Par la présente, je tiens à vous présenter, pour prise en compte, mes observations et propositions portant sur le zonage et la destination de la parcelle de terrain suivante :

- **Cadastre : section ZL, n°236 (feuille 000 D03)**
- **Superficie : 27 a et 52 ca**
- **Localisation : sur la commune à Rançannes au lieu dit « Les petits champs » (cf. annexe)**

Actuellement, dans le PLU opposable, la présente parcelle est urbanisable et, ainsi constructible.

Le projet de PLU consultable en mairie vient modifier le zonage et la destination de cette parcelle en la déclassant en espace agricole, zonage ne le rendant plus urbanisable et constructible.

Dès lors, je considère que ce déclassement n'est pas justifié et demande le maintien de cette parcelle en zonage urbanisable et constructible pour les raisons suivantes :

1. Terrain au contact de l'urbanisation existante : Le terrain se situe dans le prolongement direct et immédiat du tissu urbain existant. Il est localisé en face de mon habitation localisée 6 rue de Rancannes et au contact des habitations du hameau. Ce terrain est enclavé entre un massif boisé et le hameau bati. Il constitue une « dent creuse » dans un secteur urbanisé ; son urbanisation ne créerait pas de mitage ni d'extension dispersée de l'urbanisation. Elle permettrait une densification modérée conforme aux objectifs de limitation de l'étalement urbain.

2. Présence des réseaux et équipements : Le terrain est desservi par la voirie publique (rue de Rançannes). Les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunications (fibre/téléphone) ainsi que les conteners d'ordures ménagères sont présents à proximité immédiate. Aucun investissement public important n'est nécessaire pour permettre la construction sur ce terrain. Cette desserte par les réseaux et les infrastructures publiques favorise une utilisation rationnelle du foncier.

3. Absence d'enjeu environnemental particulier : à ma connaissance, le terrain ne semble pas présenter d'enjeux environnementaux incompatibles avec une urbanisation. Le terrain n'abrite pas d'habitat naturel remarquable, n'est pas situé dans une zone humide, n'est pas concerné par une protection écologique ou paysagère particulière ou encore ne participe pas à une continuité écologique identifiée. Par ailleurs, il apparaît ne pas résider de risque naturel identifié.

4. Permettre une offre de logements en secteur rural à revitaliser : Le maintien du terrain en zone constructible contribue à l'offre de logements sur la commune tant en accession à la propriété qu'en locatif. L'offre locative fait notamment défaut sur la commune. Ce maintien favorise l'installation de nouvelles familles et offre la possibilité aux enfants des habitants de la commune de pouvoir se maintenir sur la commune. Ainsi, il participe à la vitalité et la redynamisation de la commune ainsi qu'au maintien de la population et, tout particulièrement, du hameau de Rançannes ; démarche engagée ces dernières années avec l'arrivée de nouveaux habitants dans les habitats réhabilités juste à côté sis 9 rue de Rançannes et 8 rue de Rançannes.

5. Une destination agricole ne permettant pas l'exploitation agricole de la parcelle : Après consultation des agriculteurs locaux, ce terrain ne présente pas d'intérêt pour eux. Ce terrain est de trop petite superficie rendant son exploitation difficile, notamment, pour les engins agricoles qui sont aujourd'hui de grand gabarit. Par ailleurs, il est enclavé et entouré d'habitats et d'espaces boisés (2 côtés sur 4 sont au contact de lisières et un côté est au contact d'un verger) réduisant les rendements agricoles de cette parcelle déjà de faible superficie. Ainsi, ce terrain n'apparaît pas comme une zone agricole productive. Il est trop petit pour une exploitation agricole viable. Dès lors, il ne présente pas de valeur agricole et agronomique. Il est d'ailleurs laissé sans culture cette année.

6. Ancien classement et attentes légitimes : Même si un terrain n'a pas de « droit acquis » à rester constructible, je tiens à rappeler qu'il était constructible depuis plusieurs années et qu'il est susceptible de s'inscrire dans un projet patrimonial et familial à moyen terme ou tout au moins dans la temporalité du PLU à venir. Ceci crée une attente légitime de constructibilité. Aucun changement notable ne semble, ainsi, justifier son déclassement. Un tel changement apparaît comme non proportionné.

Si je sollicite le maintien de la constructibilité de ce terrain pour les motivations exprimées ci-dessous, il n'est pas recherché une urbanisation intensive de ce terrain.

Le règlement du PLU encadre, par ces règles, la constructibilité des parcelles urbanisables. Par conséquent, il pourrait être envisagé le maintien en zone constructible avec un encadrement de la constructibilité limité, par exemple, à une ou deux constructions de type individuel, avec une densité encadrée, une emprise au sol plafonnée et une surface minimale d'espaces verts. Sans suppression totale des droits à construire, cela reviendrait à encadrer l'urbanisation de ce terrain (une partie restant constructible et le reste préservé) en poursuivant un objectif d'urbanisation équilibrée et raisonnée.

En conclusion, **je sollicite un reclassement en zone urbanisable et constructible le terrain visé ci-dessus dans le projet de PLU pour les motivations ci-avant exprimées et selon les propositions précédemment présentées.**

Je vous saurai gré de porter un examen et une attention particulière à notre demande et à nos propositions dans le cadre de la procédure.

Je vous prie de croire Monsieur, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

Jean-Paul CHEVALIER



Réponse de la commune :

La révision du PLU s'inscrit dans le respect des orientations du SCoT, qui imposent de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans ce contexte, la commune a dû opérer des choix afin de concentrer le développement au sein des secteurs les plus adaptés et de préserver les espaces agro-naturels.

Le terrain concerné ne constitue pas une dent creuse au sein du tissu urbanisé. Bien qu'il soit desservi par une voie, il n'est pas encadré par des constructions de part et d'autre et est, au contraire, en limite d'un Espace Boisé Classé, traduisant une sensibilité environnementale particulière. Il s'inscrit également dans un secteur marqué par la proximité d'activités agricoles, ce qui justifie le maintien de son classement afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Son ouverture à l'urbanisation entraînerait une consommation d'espace agricole et naturel qui n'apparaît pas compatible avec les objectifs de sobriété foncière poursuivis par le PLU.

Le choix du zonage résulte d'une réflexion d'ensemble à l'échelle communale, conciliant les besoins de développement avec les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers. En outre, le SCoT fixe comme priorité le développement résidentiel au sein du bourg et des espaces déjà urbanisés. La demande de classement en zone constructible ne peut donc être retenue.

Lettre n°3 (Damien FAURE)

Bonjour,

Conseiller sur la commune de St Quantin de Rançannes, j'ai pu constater une aberration sur certains tracés des zones urbanisables.

En effet, à chaque présence d'un siège d'exploitation les tracés de la zone urbanisable ont étaient repoussés, certainement dans le but de préserver les agriculteurs des différents aménagements aux alentours proches, cependant forcé de constater que les habitations retirées de la zone urbanisable appartiennent systématiquement aux propriétaires des exploitations visées par cette mesure de protection, ce qui revient à handicaper ces agriculteurs dans le but premier de les préserver.

Je suis pour ma part exploitant agricole en bordure de hameau, sur Rançannes plus précisément, et comme les autres agriculteurs les bâtiments et habitations familiales qui n'ont aucune vocation agricole ont été retirés de la zone urbanisable, et étant donné l'état d'une partie d'entre elles, des travaux seront à prévoir dans les années à venir, je me demande donc s'il est bien judicieux de retirer des habitations et dépendances pouvant obtenir un changement de destination et par ce faite, limité l'attractivité de la commune déjà bien endommagée par les nouvelles règles en vigueur, en effet l'intérêt de ce PLU est de prioriser la consolidation dans les zones déjà urbanisées ce qui peut se traduire par la rénovation et la mise au norme des actuelles et futures habitations présentes, ce qui sera limité en dehors des zones qui seront tracées à la suite du PLU, je vous demande donc de revoir les tracés sur les parcelles concernées, à savoir 0D1654, 0D0378, 0D1927, 0D1503, 0D1502.

Je tiens également à attiré votre attention sur le faite que les informations utilisées pour l'élaboration du PLU ne sont pas au faite des dernières implantations effectuées sur la commune et ne les intègrent donc pas dans les tracés de zone ce qui pourrait également devenir préjudiciable dans l'avenir pour les projets ayant été acceptés mais encore en cours de réalisation et donc d'aménagement et de travaux, ce qui m'amène à vous demander de tenir compte des maisons en cours de construction lors de votre tracé notamment pour ce qui me concerne, la parcelle 0D2008.

Cordialement, Damien Faure conseiller communale et agriculteurs, Martine Marionneau

Réponse de la commune :

En zone agricole (zone A), les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent tout à fait être réhabilités et faire l'objet d'évolutions, conformément aux dispositions du règlement du PLU. Ces possibilités permettent notamment de préserver et valoriser le bâti existant, contribuant ainsi à maintenir l'attractivité des secteurs ruraux. Les habitations existantes peuvent notamment bénéficier d'extensions dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'annexes dans la limite de 60m².

Par ailleurs, les élus souhaitent que soit identifier plus précisément les bâtiments agricoles existants sur le secteur concerné susceptibles de présenter un potentiel de changement de destination vers l'habitation. Cette analyse pourra, le cas échéant, permettre de compléter le PLU.

3-Observations du public déposées au commissaire enquêteur par mail

Mail N°1 (Nicole Jasmin)

Sujet : Terrains appartenant à N.Caurand à St Quantin de rancannes
De : Nicole Jasmin <nicolec1939@gmail.com>
Date : 24/06/2026, 13:45
Pour : mairie@saintquantinderancannes.fr

A l intention de M. J.P. Bouchet Maire de StQuantin / Commune Enquête

Bonjour M. le Maire,

Je fais suite à votre appel téléphonique d hier, mardi 23 juin, concernant les parcelles de terrain qui m appartiennent à St Quantin . A savoir : les parcelles n°. 660 - 634 - 670 - 671 - 34 - 33

Vous me dites que ces parcelles, jusque là classées zones constructibles , parce que situées en centre bourg de St Quantin, sont menacées d être reclassées en jardins protégés !....

La réalisation de ce projet, incompréhensible ,compte tenu de la faible population du bourg de StQuantin et de la situation géographique de mes parcelles, nuirait , non seulement à mes intérêts, mais encore plus aux intérêts de la commune de St Quantin.

J ajoute que le bourg dispose déjà d un vaste jardin, bien placé cette fois , à quelques pas de la Mairie.

Aussi, je déclare m'opposer formellement à ce projet et compte pour cela sur votre soutien.

Je n hésiterai pas, si besoin, à contester en justice, le reclassement de mes terrains.

Avec mes remerciements, recevez M. le Maire, mes cordiales salutations.

N. Caurand.

Réponse de la commune :

La commune est favorable à la suppression de l'outil « jardin protégé » afin de permettre une évolution du secteur et l'émergence de futurs projets d'habitation.

B. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Observation n°1

Suite à la nouvelle note DGALN du ministère de la transition écologique (DGALN/DHUP/UP3 de Mars 2026) il serait opportun que les règlements intègrent cette nouvelle interprétation de la DGALN concernant la sous destination bureau afin de permettre par exemple qu'une agence d'architecture ou un cabinet d'avocats soit autorisé dans un secteur U.

⇨ En effet, le règlement des secteurs U mérite d'être ajusté avec cette nouveauté

Observation n°2

Corriger le règlement graphique en supprimant la mention sans objet « Emplacement réservé n°1 » agrandissement de la ferme communale.

⇨ Le règlement graphique sera corrigé

Observation n°3

Afin d'être complétement transparent vis-à-vis de la population, pouvez-vous préciser les critères qui vous ont amenés à exclure certaines habitations déjà construites des enveloppes Ua et Ub et donc de les classer en zone A

⇨ Aujourd'hui dans le cadre du PLU, il convient de définir en priorité la zone agricole et la zone naturelle. La question mérite d'être inversée. La zone U est définie par défaut correspondant à des ensembles suffisamment bâtis constituant des regroupements d'habitation organisés et assez compacts.
Extrait du rapport de présentation sur la définition des parties urbanisées page 214 : *Il convient de souligner que l'étude de l'enveloppe urbaine implique d'analyser la composition du bâti puisqu'il faut qu'il soit « groupé » au profit d'une organisation que l'on peut opposer à une urbanisation diffuse, qui ne fonctionne pas ensemble et ne présente qu'une très faible densité...*
Bon nombre d'écarts et de hameaux se situent dans un contexte agricole (cernés de terres de cultures et de vignes) ou proches d'exploitations et n'ont pas vocation à donner lieu à un nouveau développement résidentiel (accueil de population avec de nouvelles habitations). C'est alors le classement en zone A qui l'emporte mais les habitations existantes sont bien prises en compte. Le législateur a prévu la possibilité de les valoriser avec des extensions et des annexes sans avoir à les pastiller en zone U. Le PLU présente bien des dispositions à cet effet dans le règlement.

Observation n°4

Sous forme d'un tableau pouvez-vous préciser les aménagements possibles ou non entre une habitation classée en zone Ua ou Ub et A. Est-il toujours possible d'implanter un assainissement non collectif en zone A, si ce dernier n'est plus aux normes ?

⇨ Il convient de se référer au règlement

Pour un particulier souhaitant construire une habitation, la différence essentielle est la suivante :

- **En Ua ou Ub**, une maison individuelle est une destination normale de la zone.
- **En zone A**, une habitation n'est autorisée que si elle est **nécessaire à une exploitation agricole** et respecte plusieurs conditions strictes (lien avec l'exploitation, proximité des bâtiments agricoles, intégration paysagère, justification de la présence permanente de l'exploitant).

La mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif pour une habitation existante est toujours possible sauf contraintes techniques

Tableau de comparaison

Thème	**Zones Ua / Ub**	**Zone A**
Vocation de la zone	Secteurs urbanisés destinés à l'habitat (Ua : cœur de bourg, Ub : quartiers résidentiels)	Protection des terres agricoles et de leur potentiel agronomique
Construction d'une maison neuve	Autorisée	Interdite sauf si elle est directement liée et nécessaire à une exploitation agricole et répond à plusieurs conditions (exploitant, implantation, intégration paysagère…)
Extensions d'une habitation existante	Autorisées	Autorisées sous réserve de respecter les seuils et de ne pas générer de mitage (objectif valoriser le bien)
Rénovation / Réhabilitation	Autorisée	Autorisée sous réserve de préserver l'activité agricole et le paysage Possibilité de créer des logements, chambres d'hôtes… dans l'existant
Changement de destination	Généralement possible selon les règles de la zone	Uniquement pour certains bâtiments (anciens, ayant perdu leur vocation agricole) et sous conditions – A noter de nouvelles dérogations hors PLU sont désormais possibles

Thème	Zones Ua / Ub	Zone A
Commerces	Autorisés en Ua ; limités en Ub (services accueillant du public)	Non autorisés sauf activités directement liées à l'exploitation agricole (transformation, vente...)
Activités agricoles	Possibles mais la vocation principale reste l'habitat	Activité principale de la zone
Bâtiments agricoles	Peu adaptés à la vocation de la zone	Autorisés
Hauteur maximale d'une habitation	7 m à l'égout du toit (4,50 m pour les annexes)	Pas de hauteur générale spécifique aux habitations, les constructions autorisées doivent rester compatibles avec leur destination agricole
Implantation	Pas de règle sur l'unité foncière En limite séparative, continuité ou retrait minimum de 3 mètres sauf petites annexes (plus souple)	Sur l'unité foncière, Implantation des annexes à moins de 25 mètres de la construction principale pour ne pas générer de mitage En limite séparative, continuité ou retrait minimum de 3 mètres sauf petites annexes (plus souple)

Observation n°4

« La lutte contre le réchauffement climatique est une priorité nationale et par conséquent du SCoT Haute Saintonge. Le règlement précise p 19 (dispositions applicables aux zone U) et 29 dispositions relatives aux zones AU) que « les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entrainer une interdiction des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques » Cependant je déplore que la rédaction du règlement écrit préfère privilégier l'esthétisme au confort des habitants. En effet le règlement précise p19 article 3 (dispositions applicables aux zone U) et p 29 article 3 (dispositions relatives aux zones AU) « la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire » interdisant du coup les teintes claires permettant un gain important de température dans les habitations en été ; ainsi que des économies d'énergie sachant que du coup beaucoup de foyer s'équipent de climatiseurs renfermant de puissant gaz à effet de serre et très énergivores. »

- ⇨ Les teintes traditionnelles sont bien claires. Le règlement prévoit des possibilités de réaliser des toitures terrasses (végétales) et s'oppose bien au recours aux tuiles noires, grises, bleues dans le sens où il ne s'agit pas des teintes s'apparentant au style traditionnel.

« De même le règlement précise p 42 (Zones A et N) « les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme » ce qui peut aller à l'encontre du bien être animale en cas d'élevage »

⇨ Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation

Observation n°5

Afin de favoriser la biodiversité, de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et d'aider les habitants à supporter les périodes de fortes chaleurs, le règlement pourrait imposer la plantation d'un minimum d'arbres ou d'arbustes (zones U et AU), si le propriétaire fait le choix de ne pas implanter pas de haie végétalisée en clôture.

⇨ En effet, cette proposition sera étudiée avec les élus

Observation n°6

Corriger l'article 4 (les clôtures) du règlement p 12. Il fait référence à la délibération XXXX du conseil municipal. Préciser le n° de la délibération.

⇨ Il est coutume de prendre une nouvelle délibération sur les clôtures en même temps que l'approbation du PLU

III. CONCLUSIONS : EVOLUTION APPORTEES AU PLU SUITE A LA CONSULTATION DES PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

A. Suite aux avis des personnes publiques associées

A l'issue de la phase de consultation, le projet de PLU est actualisé et complété **en vue de répondre aux attentes des personnes publiques associées (cf tableau du chapitre I).**

Le règlement écrit évolue comme suit :

***Suite à l'avis de la CNPF** : Centre National de la propriété Forestière en date du 16/01/2025* :

«**Avis favorable** à votre PLU. Dans le règlement graphique, nous avons constaté la diminution des surfaces forestières soumises à la réglementation des EBC (Espaces Boisés Classées). Le zonage semble plus pertinent. Dans le règlement écrit, vous n'avez pas modifié la surface des exploitations forestières possible. Elle reste à 50 m2 et nous regrettons toujours cette limite. »

La limite de 50 m² applicable aux constructions nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière en zone N a été augmentée à 150 m² (voir page 38).

Les servitudes d'utilité publique évoluent comme suit :

***Suite à l'avis de UDAP** : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 23/02/2026 :*

« Pièce 5.1 : Servitudes d'utilité publique AC1. Le service gestionnaire pour le monument historique (église Saint-Quentin) est la DRAC (préfet de région, conservation régionale des monuments historiques - CRM H). Pour les abords des monuments historiques impactant le ban communal, le service gestionnaire est l'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) et non le STAP (ancienne dénomination du service). »

Sur la liste des servitudes d'utilité publique, la notion « STAP (ancienne dénomination du service) » a été modifié par l'UDAP.

L'OAP évolue comme suit :

Suite à l'avis d'UDAP *: Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 23/02/2026 :*

« En ce qui concerne l'implantation de panneaux solaires, il serait judicieux d'encadrer leur insertion discrète dans le paysage. La pose sur la partie inférieure des toitures et la pose de format rectangulaire sont des critères minimaux d'intégration. »

L'OAP thématique n°5, relative au défi énergétique, a été amendée afin d'encadrer l'installation de panneaux solaires en toiture, en préconisant l'usage de panneaux de forme rectangulaire, positionnés en partie inférieure des toitures.

Extrait OAP p.21

Orientations pour l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques

- Éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons traditionnelles au profit des annexes ;
- Privilégier le projet le moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines ;
- Pour une insertion discrète, sur l'ancien, implanter les panneaux solaires en saillie, sur la partie inférieure de la toiture, parallèlement à la pente existante du toit.
- Positionner les panneaux de manière à éviter un découpage excessif peu esthétique de la couverture ;
- Localiser les panneaux en composition harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures). Privilégier la pose de panneaux de format rectangulaire.

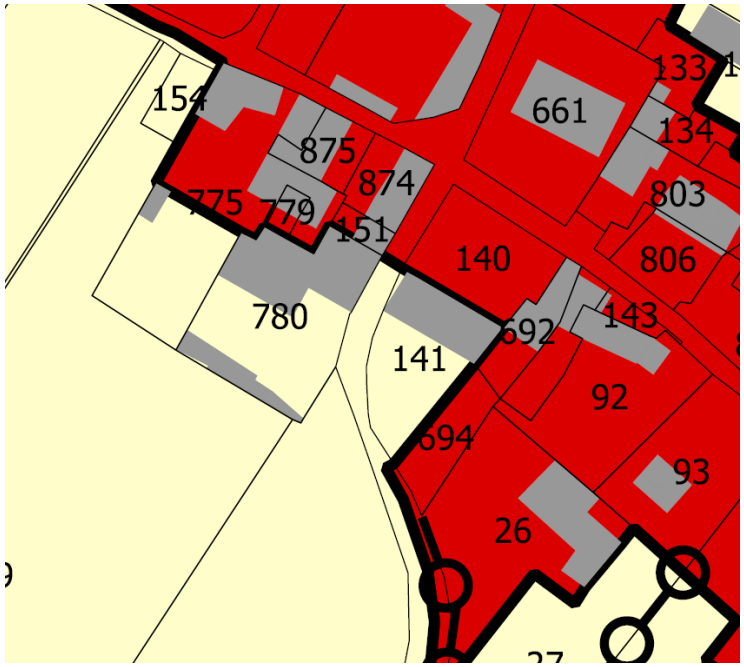
B. Suite à l'enquête publique

A l'issue de la phase de consultation, le projet de PLU est actualisé et **complété en vue de répondre aux conclusions de l'enquête publiques (cf tableau du chapitre I).**

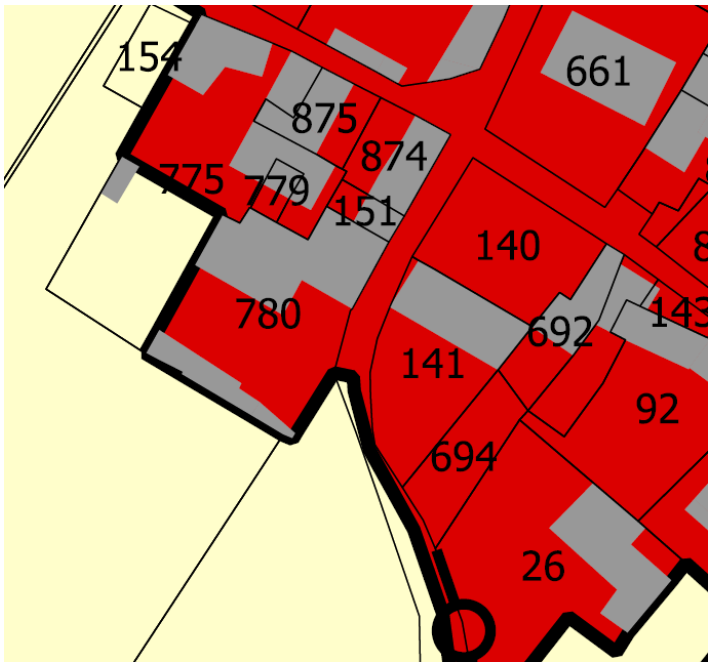
Le plan de zonage évolue comme suit :

- **Suite à l'observation n°1 de Monsieur Jacques JACQUIAUD**, la zone Ua a été modifié :

Version PLU arrêté

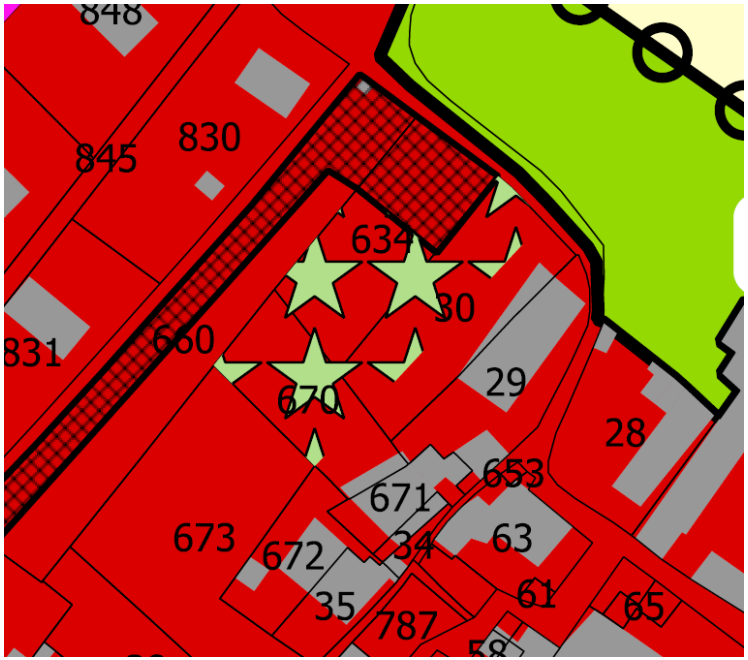


Version PLU approuvé

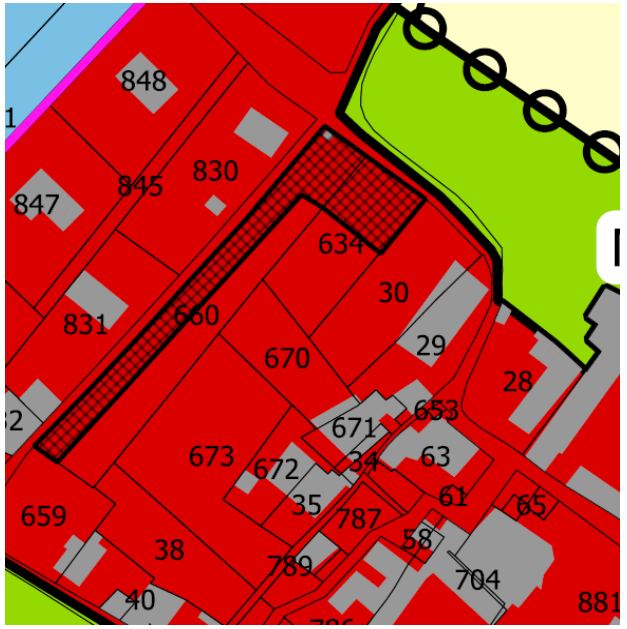


- **À la suite du mail de Madame Jasmin Nicole**, *(recommandation N°1du commissaire enquêteur)* l'outil « jardin protégé », identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les parcelles C 660, C 634, C 670 et C 30, a été supprimé.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



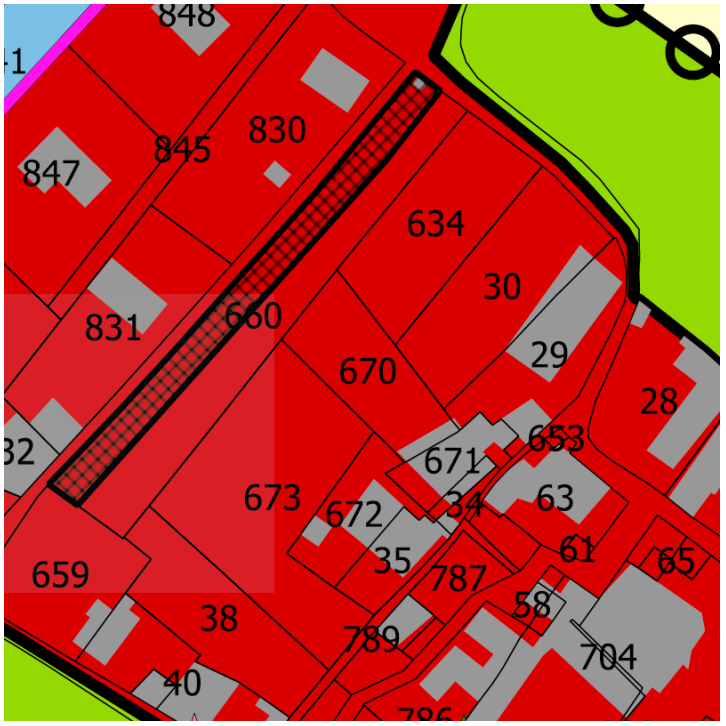
- **Suite à l'Observation n°2**, la légende identifiant l'emplacement réservé n°1 a été modifiée afin de préciser l'objet de l'agrandissement de la voie ainsi que la surface concernée de 850 m².

- **Suite à la recommandation n°3 du commissaire enquêteur,** l'emplacement réservé n°1 destiné à la création d'un parking sur la parcelle C 664 est supprimé, ce projet ayant été abandonné par la commune et n'étant plus d'actualité.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé

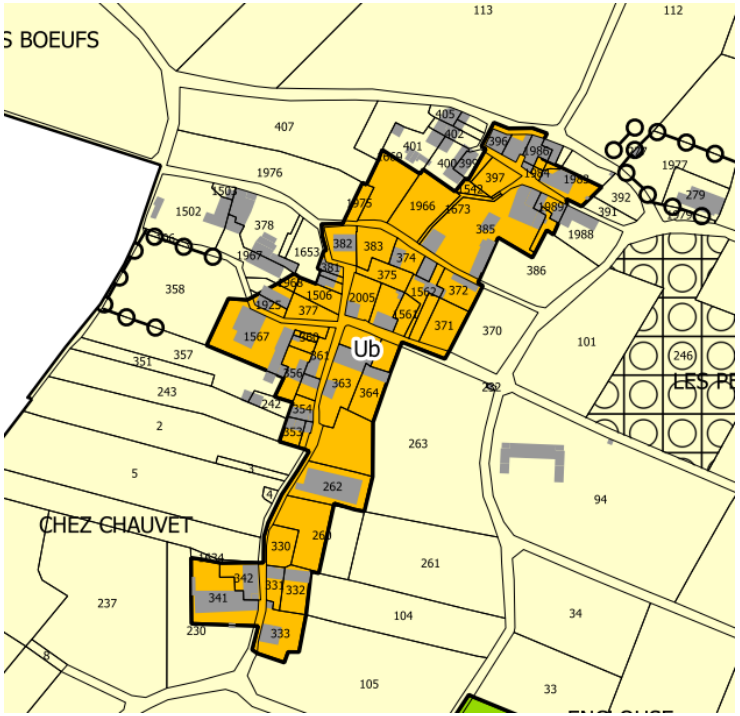


<u>Le plan de zonage et le rapport de présentation évoluent comme suit :</u>

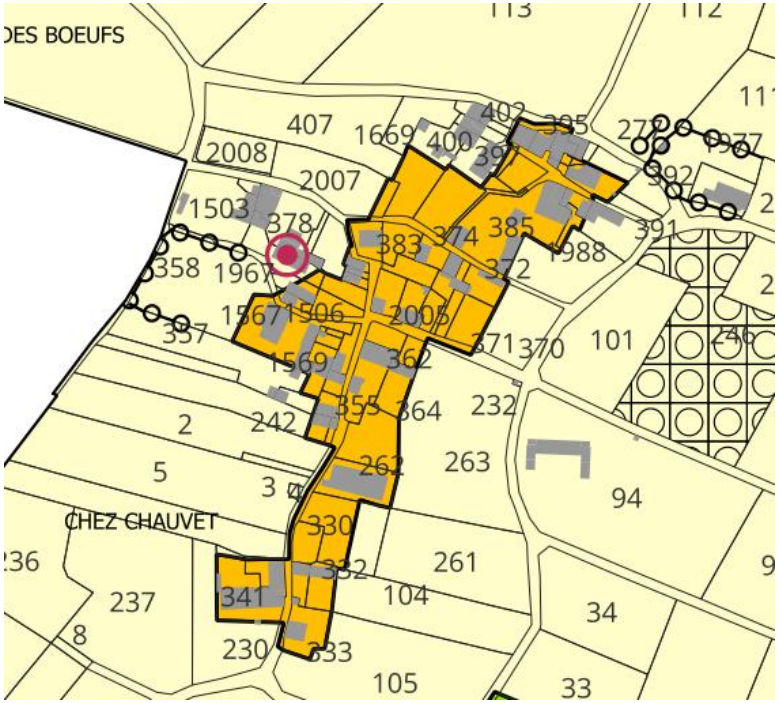
(Suite à la lettre n°3 et la recommandation n°1 du commissaire enquêteur)

À la suite d'échanges plus précis avec le requérant, un bâtiment agricole a été identifié comme étant susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en habitation. Le plan de zonage a ainsi été modifié en conséquence, et le rapport de présentation a également été complété en page 289.

Version PLU arrêté



Version PLU approuvé



Le règlement écrit évolue comme suit :

- **Suite à l'observation n°1 du commissaire enquêteur,** le règlement intègre désormais la nouvelle interprétation de la DGALN. Ainsi, la sous-destination « bureau » est désormais autorisée en zone U, page 16**.**

- **Suite à l'observation n°5 du commissaire enquêteur,** le règlement a été compléter p.21, p.3, p.40. Afin de favoriser la biodiversité, de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique, le règlement écrit : « Pour toute construction nouvelle sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 500 m², il est exigé la conservation et/ou la plantation d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 200 m² de surface de pleine terre. Les arbres et arbustes existants peuvent être comptabilisés sous réserve de leur maintien et de leur bon état. Les arbres et/ou arbustes plantés doivent l'être en pleine terre et les essences choisies doivent être adaptées au contexte local *(se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU)*.

AR Prefecture
017-211703889-20251205-2025_22-DE
Reçu le 15/12/2025

MAIRIE DE SAINT QUANTIN DE RANCANNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

n°2025-22

Séance du vendredi 5 décembre 2025

Nombre de membres :

- En exercice : 9
- Présents : 7
- Votants : 7

Nombre de suffrages exprimés :

- Pour : 7
- Contre : 0
- Abstention : 0

Date de la convocation
Le 27 Novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
le vendredi cinq décembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Saint Quantin de Rançannes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUCHET, Maire.

Présents : BOUCHET Jean-Pierre, FAURE Damien, BAUDRY Jean-Michel FERCHAUD Corine, GIRAUD Laëtitia, GILLARDEAU Christophe, BERNON Cédric

Absents excusés : IMBERT Nadia, CUISINIER Guillaume

Secrétaires de séance : BERNON Cédric

Objet de la délibération : ARRET DU PROJET DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Monsieur le Maire, en charge de l'Urbanisme, rappelle que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été engagée par délibération n° 2022aout19 du Conseil municipal en date du 26/08/2022 ainsi que par la délibération du 6/06/2023 créant une commission municipale d'urbanisme.

La commune a confié, après consultation, la réalisation du dossier de PLU au bureau d'étude Agence UH.

Il est rappelé au Conseil municipal les différentes étapes de la procédure d'élaboration du PLU, et le projet est présenté aux élus.

Il est également précisé qu'en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, il doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU ; et qu'en application de l'article L.153-14 du même code, le PLU doit être arrêté par délibération du Conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu Monsieur le Maire :

Vu le Code Général de la Fonction Publique,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et suivants, et R.153-3 et suivants,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 26 août 2022 prescrivant l'élaboration générale du Plan Local d'Urbanisme et organisant les modalités de concertation,
Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévu par l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, lors du Conseil municipal en date du 07/11/2024,

AR Prefecture
017-211703889-20251205-2025_22-DE
Reçu le 15/12/2025

Vu le projet d'élaboration du PLU de la commune, et notamment le rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et ses documents graphiques, ainsi que ses annexes,

Considérant le débat du Conseil municipal sur les orientations du PADD,
Considérant les pièces du dossier finalisé du projet de PLU,
Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis sans délai aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

---

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- De transmettre le projet de révision du PLU pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, notamment :

- Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
- Le Président du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine,
- Le Président du Conseil Départemental de la Charente-Maritime,
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Le Président de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge, compétente en matière de transports urbains et de Programme Local de l'Habitat,
- Le Président de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCoT.

- De transmettre pour information :

- Aux Maires des communes limitrophes,
- Aux Présidents des EPCI voisins,
- Au Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine,
- Au Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement,
- Au Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière,
- Aux Présidents d'associations agréées qui en feront la demande.

- De soumettre l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise en Préfecture, accompagnée du projet de Plan Local d'Urbanisme.

AR Prefecture

017-211703889-20251205-2025_22-DE
Reçu le 15/12/2025

En application des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait et délibéré les jours mois et an susdits.
Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Cédric BERNON

Le Maire,
Jean-Pierre BOUCHET

MAIRIE de ST-QUANTIN-de-RANCANNES
17800

AR Prefecture
017-211703889-20251205-2025_21-DE
Reçu le 15/12/2025

MAIRIE DE SAINT QUANTIN DE RANCANNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

n°2025-21

Séance du vendredi 5 décembre 2025

Nombre de membres :

- En exercice : 9
- Présents : 7
- Votants : 7

Nombre de suffrages exprimés :

- Pour : 7
- Contre : 0
- Abstention : 0

Date de la convocation
Le 27 Novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
le vendredi cinq décembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de Saint Quantin de Rançannes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUCHET, Maire.

Présents : BOUCHET Jean-Pierre, FAURE Damien, BAUDRY Jean-Michel FERCHAUD Corine, GIRAUD Laëtitia, GILLARDEAU Christophe, BERNON Cédric

Absents excusés : IMBERT Nadia, CUISINIER Guillaume,

Secrétaires de séance : BERNON Cédric

Objet de la délibération : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le Maire rappelle que, simultanément à la prescription de l'élaboration du PLU de la commune, a été initiée la concertation prévue par le Code de l'urbanisme.
Cette concertation a pour objectif, d'une part, d'informer le public du travail réalisé tout au long de la constitution du projet de PLU et, d'autre part, d'offrir au public la possibilité de donner son avis, de formuler des remarques ou des demandes particulières.

Pour cela, la commune a procédé à plusieurs affichages en mairie, à la tenue d'un registre de concertation, à l'organisation de réunions publiques et à la publication d'articles dans le bulletin municipal.

En vue de l'arrêt du projet de PLU, la commune doit tirer le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure.
Cette concertation a permis d'informer et d'échanger avec toutes les personnes souhaitant s'exprimer, et de nourrir le projet. Elle n'a pas remis en cause les orientations du projet communal, les remarques portant principalement sur des requêtes de particuliers (demandes de terrains constructibles).

Après avoir entendu le rapporteur,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 et suivants,
Vu la délibération du conseil municipal n°2022auout19 du 26 août 2022 prescrivant l'élaboration du PLU du 06/06/2023 créant une commission municipale d'urbanisme,

Considérant que la délibération de prescription de l'élaboration du PLU a défini les modalités de concertation suivantes :
• Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir les remarques et propositions du public pendant toute la durée de la procédure,

AR Prefecture
017-211703889-20251205-2025_21-DE
Reçu le 15/12/2025

- Mise en ligne sur le site internet communal des documents soumis à la concertation,
- Un minimum de deux réunions publiques au cours de la procédure,
- Informations régulières dans le bulletin municipal et la presse locale,
- Affichages et expositions de documents,

Considérant que l'ensemble de ces modalités ont été mises en œuvre, le bilan suivant est présenté :

Le registre de concertation

Un registre d'observations a été mis à disposition du public au secrétariat de mairie dès la prescription de l'élaboration du PLU.
Il est clos ce jour par l'autorité délibérative.
Le registre comprend six observations (2 courriers, 4 remarques écrite directement).
Elles concernent principalement des demandes de passage en constructible, ou le maintien des terrains en zone constructible. Elles ont conduit à des ajustements mais sans remettre en cause les orientations ni l'intérêt général.

La mise en ligne sur le site internet

Des informations concernant l'élaboration du PLU ont été publiées tout au long de la procédure sur le panneau d'affichage de la Mairie,

Les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées :

- le **30 janvier 2025** à la salle des fêtes de Saint Quantin de Rançannes,
- le **15 octobre 2025** à la salle des fêtes de la commune,

Les questions ont principalement porté sur la constructibilité des terrains et les possibilités d'aménagement en zone N et A,

---

Les affichages en mairie

Plusieurs panneaux ont été affichés : présentation de la procédure, des enjeux du diagnostic, puis du PADD final.

Les publications

Des articles ont été publiés dans chaque bulletin municipal depuis 2023 (1 par an) et dans la presse locale, notamment dans *Sud-Ouest*, sur PanneauPocket.

AR Prefecture
017-211703889-20251205-2025_21-DE
Reçu le 15/12/2025

Autres échanges

Une permanence a été organisée avec les exploitants agricoles.
Les élus ont également reçu de nombreux administrés, permettant de préciser et d'ajuster certains éléments du zonage et du règlement, toujours sans remettre en cause l'intérêt général.

Association des personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme, les PPA ont été associées tout au long de la procédure, notamment lors de réunions :

- le 25 septembre 2024,
- le 30 septembre 2025,

Conclusion

Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU ont été entièrement respectées.

Le projet d'élaboration du PLU étant prêt à être arrêté, la concertation doit désormais être close.

DÉCISION

Le Conseil municipal, après en avoir entendu le rapporteur et après en avoir délibéré, **décide à l'unanimité** :

- D'approuver le bilan de la concertation reprenant l'ensemble des démarches entreprises tout au long de l'élaboration du PLU de la commune de Champagne,

- De clore la phase de concertation,

- D'informer que, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois.

Fait et délibéré les jours mois et an susdits.
Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Cédric BERNON

Le Maire,
Jean-Pierre BOUCHET

MAIRIE de ST-QUANTIN-de-RANCANNES - 17800 -

AR Prefecture
017-211703889-20220826-2022AOUT19-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

n°2022aout19

Séance du vendredi 26 août 2022

Nombre de membres

- en exercice : **10**
- présents : **5**
- votants : **6**

date de la convocation

le 19 août 2022

date de publication

le 26 août 2022

L'an deux mille vingt deux
le vendredi 26 août à 18 heures 30, le Conseil Municipal de Saint Quantin de Rançannes, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUCHET, Maire.
Présents : Jean-Pierre BOUCHET, FERCHAUD Corine GIRAUD Laëtitia, BAUDRY Jean-Michel, BERNON Cédric

Absents excusés : DECLUNDER Marie, FAURE Damien GILLARDEAU Christophe, CUISINIER Guillaume IMBERT Nadia

Secrétaires de séance : BERNON Cédric

Mr GILLARDEAU a donné procuration à Mr BERNON

DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)ET LES MODALITÉS DE CONCERTATION

Monsieur le maire rappelle les éléments suivants :

Il apparaît nécessaire de procéder à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les motifs suivants : la carte communale n'es pas compatible avec le SCOT de la Communauté des Communes de Haute Saintonge

Il est précisé que conformément à l'article L. 103-2, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Monsieur le maire propose aux membres du conseil municipal,

- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) ;
- Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relatif à l'urbanisme et à l'habitat (dite loi UH) ;
- Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) ;
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) ;
- Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite loi LAAF) ;

AR Prefecture
017-211703889-20220826-2022AOUT19-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

- Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 101-1 à L 101-3, L.103-2 à L 103-6, L 151-1 et suivants, L.153-1 et suivants ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020,
- Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial de Haute Saintonge approuvé le 24 mars 2021 ;

de prescrire l'élaboration du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal afin de :
- Élaborer un document d'urbanisme compatible avec les évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents supra-communaux tels que le SCOT et le PCAET de Haute Saintonge ;
- Développer le territoire en assurant la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements pour répondre aux besoins de la population existante et future,
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et réduire la part de logements vacants ;
- Valoriser les gisements fonciers et les friches urbaines ;
- Soutenir les activités économiques du territoire ;
- Pérenniser et dynamiser les services et les commerces ;
- Prioriser l'urbanisation en densification du bourg notamment par la réhabilitation du bâti existant et l'évolution des formes urbaines ;
- Intégrer les effets du changement climatique dans les choix d'aménagements des espaces urbains ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti et le patrimoine naturel ;
- Encourager les activités agricoles qui participent à l'aménagement durable du territoire et à sa résilience en lien avec les objectifs du Projet Alimentaire Territorial.
- Renforcer et valoriser la trame verte et bleue ;
- Renforcer la protection des populations au regard de l'augmentation des risques dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique ;
- Promouvoir un aménagement urbain favorable à la santé, au bien-être des habitants et à la résilience du territoire ;
- Permettre un développement massif des énergies renouvelables, favoriser la performance et la sobriété énergétique ;
- Préserver la ressource en eau et améliorer le cycle de l'eau ;
- Faciliter l'intermodalité, faciliter les déplacements durables et actifs, réduire les besoins de mobilité.

de fixer, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes

- Article dans le bulletin municipal,
- Registre de concertation disponible en mairie,
- panneau d'affichage en mairie pour présenter l'avancement de l'étude,
- Organisation de plusieurs réunions publiques, avec à minima: une pour présenter le PADD, une pour présenter la traduction réglementaire du projet de PLU ;

de décider, qu'à l'issue de la concertation, selon les articles L 103-6 et R 153-3 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation sera établi par délibération du conseil municipal, au plus tard, au moment de l'arrêt du projet de l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

de demander, au Maire de solliciter auprès de M. le Préfet l'association des services de l'État et auprès du Président de la Communauté de Communes l'association des services de la collectivité, pour l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

AR Prefecture
017-211703889-20220826-2022AOUT19-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

~~de décider, de consulter, conformément~~ à l'article L 132-13 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques.

de donner, tout pouvoir au Maire pour choisir le (ou les) organisme(s) chargé(s) de l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

de décider, que le document sera numérisé au format CNIG (conseil national d'information géographique) et que le maire le publiera sur le portail national de l'urbanisme ;

d'autoriser, le Maire à signer tout contrat, avenant, convention ou marché nécessaire à l'accomplissement de l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

d'autoriser, le Maire, conformément à l'article L 132-15 du Code de l'urbanisme, à solliciter de l'État l'attribution d'une dotation financière destinée à compenser les dépenses entraînées par les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

de décider, que les dépenses afférentes à l'élaboration du document d'urbanisme seront inscrites en section d'investissement comme stipulé à l'article L 132-16 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L 153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet de la Charente-Maritime ;
- au Président du Conseil régional de la Nouvelle Aquitaine ;
- au Président du Conseil départemental de la Charente-Maritime ;
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- au Président de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge porteuse du schéma de cohérence territoriale ;

Elle sera transmise pour information :

- au directeur du centre national de la Propriété forestière ;
- au directeur de l'Institut national de l'Appellation d'Origine ;
- aux maires des communes de l'espace de vie et des communes limitrophes ;
- aux établissements publics en charge des SCoT limitrophes du territoire.
- le représentant de l'ensemble des organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements sur le territoire.
- au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime (CAUE 17)
- aux concessionnaires et aux gestionnaires des réseaux et des voiries ;
- et tout autre établissement ou organisme qu'elle jugera utile

Conformément aux articles R. 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré en Mairie, le 26 août 2022

1. Le Maire, J-P BOUCHET

