

## SABLONCEAUX

### REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Compte rendu de la réunion publique de concertation du 29 Avril 2024

35 personnes étaient présentes

#### Introduction

Mme la Maire accueille les participants.

Elle présente les bureaux d'études qui travaillent sur le PLU

- Mme JAFFRE urbaniste chargée d'étude, bureau d'études GHECO
- Mme SIFFERT, environnementaliste, bureau d'études Eau Mega

#### I – PROCEDURE ET ETUDES

##### A – PROCEDURE - ETUDES

Mme JAFFRE rappelle l'« historique » des études de révision.

- **PLU en vigueur approuvé le 12/02/2008**  
Puis,
  - modification simplifiée approuvée le 06/04/2010
  - révision simplifiée approuvée le 26/10/2010
- **Délibération du Conseil Municipal en date du 12/04/2016, prescrivant la révision du PLU**
- 27/04/2017 : choix du cabinet initial pour la révision du P.L.U
- **2017/2020 : études PLU (dont période crise sanitaire)**
- 21/10/2021 : le Tribunal de Commerce de Saintes a placé ce cabinet en liquidation judiciaire sans reprendre
- Fin 2022 : consultation pour désigner un nouveau bureau d'études pour finaliser la révision
- **02/2023 : choix des bureaux d'études GHECO et EAU MEGA, relance des études**

Elle expose les objectifs retenus par le conseil municipal le 12/04/2016, date de prescription de la révision du PLU :

- se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences fixées par les lois du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014, du 13 octobre 2014 et du 24/08/2021 ...
- permettre la réhabilitation/rénovation du bâti ancien
- améliorer l'offre de l'habitat en privilégiant la qualité énergétique
- de densifier les centre-bourgs afin d'optimiser les réseaux

Les tâches et étapes de la relance des études pour la finalisation PLU sont énoncés :

Février à avril 2023 :

- 1- **Une expertise préalable du projet en l'état de 2020, de toutes les pièces** écrites et graphiques, réglementaires et non réglementaires, au regard :
  - . des évolutions récentes du territoire, propres à faire évoluer le projet
  - . des projets et aménagement en cours
  - . des projets réalisés, abandonnés
  - . du cadre réglementaire et législatif (code de l'urbanisme, code de l'environnement), qui a évolué depuis 2020 !

Avril à octobre 2023

## 2- Actualisations et rédaction du diagnostic sous la forme d'un RAPPORT DE PRESENTATION

notamment:

- État initial de l'environnement
- Diagnostic socio démographie, habitat, économique
- Diagnostic agricole
- Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers (« NAF »)
- Étude de densification
- Projections de développement, besoins en logements
- Bilan réseaux/risques
- ...

Nouveau débat PADD 13 novembre 2023

## 3- Actualisation du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en CM en 06/2019

- Orientations générales d'aménagement
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière

Le PADD débattu à jour, est en ligne sur le site internet de la mairie et à disposition à l'accueil.

Septembre 2023 / en cours avril 2024

## 4- Reprise du règlement écrit et graphique (plans de zonage)

- Requalification des zonages en lien avec les objectifs de modération de la consommation foncière (préservation des espaces agricoles)
- Compléments des dispositifs de préservation des espaces sensibles, soumis aux risques (notamment en lien avec la trame verte et bleue et avec la gestion de l'eau)
- Ré-écriture du règlement dans le respect du code de l'urbanisme
- ...

## 5 – Reprise des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

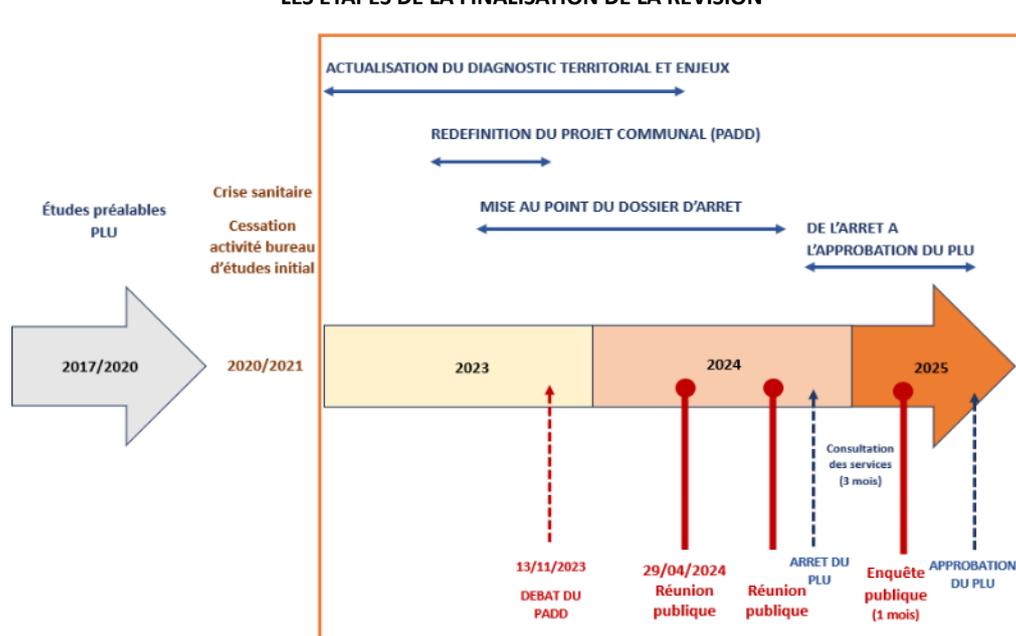
- Sectorielles (zones à projets)
- Thématiques (notamment continuité des corridors écologique, secteurs inondables, gestion des interfaces urbain/agricole)

## 6- Mise à jour des annexes :

- Plans réseaux
- Servitudes d'utilité publique
- ...

Mme JAFFRE précise que les « personnes publiques associées » (administrations, services et partenaires) sont associés tout le long des études, en réunions : notamment DDTm, CARA, Conseil Départemental, chambres consulaires, gestionnaires réseaux...

### LES ETAPES DE LA FINALISATION DE LA REVISION



## B – LA CONCERTATION

Mme JAFFRE :

La concertation avec la population est obligatoire et doit être menée tout le long des études jusqu'à l'arrêt du PLU. Elle fait l'objet d'un bilan au moment de l'arrêt du PLU.

*La concertation est à distinguer des demandes individuelles (« personnelles ») qui elles peuvent être adressées à Mme la Maire et évoquées dans le cadre de l'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur après l'arrêt du document.*

Sont à disposition des habitants (en mairie et en ligne) :

- **La délibération du 12/04/2016 du conseil municipal prescrivant la révision du PLU**
- **Le PLU en vigueur**
- **UN REGISTRE DE CONCERTATION POUR LES DEMANDES D'INTERET GENERAL**
- **Le Porter à connaissance du Préfet (PAC)**
- **Le pré-diagnostic territorial (04/2023)**
- **La carte agricole, le cahier des sites et exploitations agricoles (12/2023)**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 13/11/2023**

Seront ajoutés dans les jours à venir :

- Le support de présentation de la réunion, complet
- Le présent compte rendu

**Les réunions publiques :**

- 3 juillet 2019
- 29 avril 2024
- rentrée/automne 2024

## C – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET LE PROJET DE REVISION DU SCOT

Mme JAFFRE présente le contexte législatif et les documents avec lesquels le PLU doit s'articuler :

**1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec notamment :**

- La loi Grenelle II (2010)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)
- La Loi ZAN (2022)

**2/ Un SCOT en révision sur la CARA, arrêté le 25 mars 2024, dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU**

Le SCOT révisé sera exigeant :

- sur la maîtrise du développement foncier,
- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur le ré-investissement des centre-bourgs (habitat équipement, économie...)
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.

Les 3 axes/objectifs du projet sont énoncés :

*« Objectif 1. La CARA un territoire accueillant et vivant à tout âge /transition démographique*

*Objectif 2. La CARA un territoire attractif et rayonnant / Transition économique = développer une économie moins saisonnière et plus sobre en matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.*

*Objectif 3. La CARA, un territoire responsable envers les générations actuelles et futures /Transition écologique, énergétique et climatique / L'ambition est de préserver le cadre environnemental et patrimonial au service d'un développement durable et d'aménager l'espace autrement de manière à faire face au changement climatique et aux risques »*

## D - Le diagnostic environnemental : état initial de l'environnement

Mme SIFFERT explique la démarche de diagnostic renforcé.

L'état initial de l'environnement a été mené conjointement au diagnostic territorial. Il constitue la première étape de l'évaluation environnementale. Cette première étape vise à **identifier les enjeux environnementaux du territoire.**

Pour cela, elle repose sur :

- La collecte des données à disposition
  - Auprès des acteurs locaux

- Au moyen de prospections terrain sur l'ensemble de la commune
- Le cadre réglementaire (code de l'urbanisme, documents de portée supérieure)

Mme SIFFERT expose les grandes lignes et les enjeux environnementaux du territoire :

- **Zonage des milieux naturels remarquables** : Natura 2000 (ZSC et ZPS), ZNIEFF : aucun sur la commune, mais plusieurs à proximité
- **3 cours d'eau affluents de la Seudre** (Le Mérard, la course de Sablonceaux, le canal de Dercie à la Pallud)
  - o En lien avec Natura 2000 et les ZNIEFF
  - o Supports de trame verte et bleue
- **La trame verte et bleue** :
  - Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :
    - Trame boisée
    - Trame humide et aquatique
    - Trame de milieux ouverts (prairies, pelouses calcaires...)
    - Des éléments fragmentants
- **Les risques et les nuisances**
  - Sablonceaux n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR)
  - Principaux aléas et nuisances identifiés :
    - Inondation (superficielle, remontées de nappes)
    - Retrait / gonflement des argiles
    - Nuisances sonores (RN 150 sud commune) + trafic RD117
    - Nuisances générées par les anciennes carrières et zones de stockages de déchets inertes (en activité ou non)

#### La capacité des réseaux – zoom sur la gestion des eaux pluviales

Eau potable

- Aucun captage d'eau potable
- Aucun problème d'approvisionnement connu

Assainissement collectif

- Schéma directeur d'assainissement existant
- 3 stations de traitement conformes
- 47 % des abonnés desservis

Eaux pluviales

- Réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées
- Schéma directeur à l'échelle intercommunale

Défense incendie

- 19 points d'eau incendie
- Quelques écarts bâtis non couverts, bâche incendie récente Chez Maulin

La révision du PLU doit intégrer ces sensibilités environnementales et traduire à l'échelle communale les principes de préservations et les réglementations identifiées à l'échelle supra communale (SAGE, SDAGE, SCOT...) ;

- Par des zonages adaptés
- Par la requalification des zonages constructibles/aménageables
- Par un règlement renforcé en faveur de la préservation des milieux, des paysages, du végétal et de l'eau, prenant en compte les risques

Mme JAFFRE ajoute que les élus ont travaillé sur le repérage des zones d'accumulation d'eau, de ruissellement, zones inondables pour mieux prendre en compte cette problématique, en l'absence de PPR « inondation ».

## D - Le diagnostic agricole

Mme JAFFRE :

Une concertation dédiée a été menée dès 2017/2018 avec les exploitants agricoles.

Les exploitants ont été relancés par courrier pour mettre à jour les informations utiles, projets éventuels sur leurs exploitations.

Les cartes agricoles ont été complétées avec les élus et notamment les élus exploitants. Elle présente des extraits de la carte agricole actualisée et complétée (10/2023)

**Les exploitants sont invités à faire part de leurs évolutions, besoins, projets agricoles, de diversification etc.**

Egalement ils peuvent signaler des demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (en logement). Ce type de changement ne sera possible que sur les immeubles repérés et après avis de la commission départementale CDPENAF, si le projet est compatible avec la ou les activités agricoles environnantes.

## **E - Projections démographiques et besoins en logements**

- 1396 habitants en 2020 (insee)
- **1361 habitants à l'année en 2020 (population des ménages = population des résidences principales)**

PROPOSITION : UNE PROJECTION EN 2 TEMPS sur la période 2020/2034

**Temps 1/ un taux de croissance « renforcé » sur un temps « 1 » (2020/2025) : de l'ordre de + 1%/an**

*pour « absorber » la population arrivée et attendue d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2025 sur le lotissement de la Vieille Forge et les PC diffus récents / en cours*

**Temps 2 : un taux de croissance « réduit » dans le temps « 2 » (2026/2034) : de l'ordre de + 0,35 à + 0,4 %/an**

*pour atteindre/proposer une projection démographique soutenable et un besoin en logements/ rythme réduit en temps « 2 » (réduction des terrains constructibles avec le PLU révisé, temps d'aménagement des zones à urbaniser à mettre en oeuvre...)*

Les logements projetés seront à répartir entre,

- logements « à produire » par :
  - reconquête de la vacance (logement inoccupés),
  - transformation/mutation de bâtiments existants
  - changement de destination d'ancien bâtiments agricoles
- logements neufs « à construire » (terrains nus, friches...)

## **F - Le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels (Loi ALUR, Loi Climat)**

La Loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé comme objectifs :

- la réduction par deux, sur les dix prochaines années (jusqu'en 2031), du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)
- puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN).

Il a été estimé qu'entre 2011 et 2021 (10 ans avant la loi Climat), environ 13 ha s'espaces agricoles ou naturels ou forestiers ont été consommés, dont 8,4 ha pour l'habitat et 4,6 ha pour l'économie (ZA de gîte Bien).

LE PLU DOIT REQUALIFIER LES ZONAGES CONSTRUCTIBLES SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NON ARTIFICIALISES,

- en respectant les orientations du projet SCOT (réduction de 60 % de la consommation, confortement des centre bourgs)
- en maîtrisant la diffusion des logements et des habitants, en les concentrant prioritairement dans le centre-bourg équipé
- En respectant les objectifs d'accueil de nouvelles population (projet soutenable/réseaux, équipements, déplacements voitures...)
- en maîtrisant ou en stoppant l'urbanisation dans les espaces les plus sensibles (espaces soumis aux risques d'inondation, de ruissellement d'eaux pluviales, « zones humides » (au sens du code de l'environnement), espaces sous-bois dans la trame « verte », proches d'activités agricoles, de carrières anciennes et en activités de stockages de déchets inertes...)

## **G - Etude de densification : potentiel de constructions dans les enveloppes urbaines (espaces résiduels)**

« Le rapport de présentation du PLU (...) s'appuie sur un diagnostic (...) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

### METHODE

1- DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES (étape 1/2) IDENTIFICATION DES ESPACES RESIDUELS NON BATIS NON AMENAGES

2 – REPERAGE DES RISQUES ET CONTRAINTES (

*cartes établies, pour chaque bourg et village faisant apparaître :*

- les risques et les nuisances
- la trame verte et bleue, les zones humides
- les bâtiments et sièges agricoles
- les anciennes carrières, les zones de dépôts en activités...

### 3 – REQUALIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES CONSTRUCTIBLES (étape 2/2)

*Pour exclure les secteurs les plus « sensibles » ou éloignés de réseaux, des enveloppes urbaines « pour l'habitat », sur lesquels il n'y aura pas de nouveaux logements (uniquement extension du bâti, annexes mesurées)*

### 4- ESTIMATION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

Bilan au 15 avril 2023 : 41 logements potentiels dans les espaces résiduels des zones maintenues constructibles au projet de PLU révisé dont,

- 25 environ dans le bourg St André
- 16 environ dans les autres villages

Tout ne sera pas forcément construit dans les 10 ans à venir...On peut estimer que le 1/3 du potentiel ne sera pas construit soit 14 logements (33 % de 41 logts). Ce bilan sera minoré après prise en compte de la rétention ou dureté foncière

## **II - LES ORIENTATION GENERALES DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)**

Elles ont été débattues en Conseil Municipal le 13/11/2023

### **AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie**

- 1.1 – Préserver les paysages identitaires
- 1.2 – Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye
- 1.3 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel
- 1.4 – Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune

### **AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances**

- 2.1 - Protéger les espaces naturels les plus sensibles et remettre en bon état les continuités écologiques et les composantes à respecter et à valoriser
- 2.2 – Intégrer la prise en compte des risques, des nuisances et la capacité des réseaux

### **AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux**

#### **3.1 – Conforter le bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements**

#### **3.2 – Contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux et sur la zone d'activités de Gâte-Bien**

### **AXE 4 – Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, sur le bourg de Saint André prioritairement et ponctuellement dans les autres bourgs et hameaux**

- 4.1 - Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités prioritairement dans le bourg de St-André
- 4.2 - Contenir l'urbanisation résidentielle dans les enveloppes bâties des bourgs de Toulon et du Pont, du hameau Chez Maulin, des quartiers résidentiels de Chez Chailloux et de Coupe Gorge, Brandet/Chagnechet
- 4.3 - Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels

### **AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire**

- 5.1 - Encourager le maintien et le développement des commerces, services et équipements de proximité dans le bourg principal de Saint-André
- 5.2 - Soutenir les activités de la zone artisanale de Gâte Bien (sans extension)
- 5.3 – Maîtriser la dispersion des activités (dont artisanales) sur le reste du territoire
- 5.4 – Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières

### **AXE 6 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative**

- 6.1 - Maîtriser la consommation des espaces agricoles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées
- 6.2 - Accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles

### **AXE 7 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale**

- 7.1 - Conforter le pôle touristique et culturel de l'Abbaye en accompagnant le programme de Centre d'interprétation de l'Art Roman et l'accueil des visiteurs
- 7.2 - Soigner l'image de la commune et cultiver son identité rurale

7.3 - Compléter l'offre d'hébergements et de services pour répondre à l'évolution des pratiques et diversifier les modes de séjour et de découverte du territoire

**AXE 8 - Inscrire les projets communaux dans un objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables**

8.1 - Assurer la qualité des déplacements et maîtriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans les bourgs et en valorisant les parcours de découverte « doux »

8.2 - Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère

8.3 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière :**

La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (« NAF ») sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares.

La révision doit être l'occasion de mieux prendre en compte les dispositions des lois en vigueur et les risques et nuisances, et d'établir un projet SOUTENABLE pour la commune (coût des réseaux, voirie, d'entretien...).

Le PLU doit être requalifié dans ses zonages constructibles pour,

- Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat) et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN),
- Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année »
- Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, zones humides, ...
- Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver)
- Prendre en compte les défauts ou insuffisances en matière de desserte et réseaux, stationnement, sécurité incendie...

Il est rappelé que la constructibilité est remise en cause à chaque évolution du PLU et aussi pour respecter d'éventuelles servitudes d'utilité publique (qui s'imposent au PLU) ou inventaires de zones humides ou zones polluées par exemple.

La commune doit adapter son règlement et les secteurs constructibles en fonction de ses besoins, de la configuration du territoire, de son niveau d'équipements et des services (on renforce d'abord le centre bourg principal proches des équipements, services, ...) et en préservant les secteurs les plus sensibles.

Mme JAFFRE présente les esquisses de schémas d'organisation des 2 secteurs dédiés à des opérations résidentielle d'ensemble en couronne du bourg : Coulimbre, rue des Genêts.

**III – QUESTIONS ET DEBATS**

Question des participants	Réponses de la commune
<p><b>1. Le secteur du Pont est en partie inondable et pourtant il n'apparaît pas sur la carte du risque « inondation » ?</b></p>	<p>Mme JAFFRE et Mme SIFFERT : la carte « risque inondation » est une carte d'aléa qui ne concerne que le risque inondation le long du canal au sud de la commune, en lien avec le marais de la Seudre.</p> <p>La carte avait été établie au moment des études du Plan de Prévention des Risques PPR du bassin de la Seudre aujourd'hui approuvé.</p>
<p><b>2. Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques sur Sablonceaux ; y en a-t-il un en cours d'étude, est-ce programmé ?</b></p>	<p>Le PPR approuvé sur le Bassin de Marennes concerne les risques littoraux. La priorité a été de produire ou de réviser les PPR littoraux. Les PPR sont établis par l'Etat.</p> <p>En l'absence de PPR et de carte des risques « inondation » c'est la commune qui doit renseigner au mieux et cartographier voire réglementer les sites soumis aux risques.</p> <p>Pour cela on s'est basé sur la carte établie dans le cadre d'une étude à l'échelle CARA existante, complétée par les élus et le bureau d'études Eau Mega à l'automne 2023.</p>

Question des participants	Réponses de la commune
	<p><b>Les cartes seront mises à disposition dans la semaine</b>, sur le site internet de la commune et en mairie pour que les habitants les consultent, les corrigent et les complètent.</p> <p>Le PLU doit permettre de réduire le risque pour les personnes et pour les biens. Sont repérés au plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cours d'eau</li> <li>- Les fossés</li> <li>- Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales</li> </ul> <p>A ces différentes légendes sont associées des dispositions réglementaires liées aux éléments identifiés, protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les axes de ruissellement</li> </ul> <p>Cette légende ne sera pas réglementée mais une orientation d'aménagement « thématiques » (recommandation) propre à la "gestion de l'eau" sera définie.</p> <p>La commune a également prévu des emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le long du ruisseau de la Course pour compléter les accès et l'entretien du cours d'eau</li> <li>- dans le secteur arrière de Chez Toulon pour améliorer la gestion du ruissellement</li> </ul>
<p><b>3. Pourquoi la zone constructible ne couvre pas le secteur ouest de Chez Toulon ? Peut-on envisager une évolution sur ce secteur ?</b></p> <p><b>4. Si le fossé était mieux entretenu et curé il n'y aurait plus d'inondation ?</b></p>	<p>Le PLU en vigueur ne permet pas la construction de nouveaux logements en extension de Chez Toulon dans ce secteur car il existe des passages d'eaux et il y a un risque inondation.</p> <p>Au-delà de l'entretien du fossé (curage en 2022) qui a pu améliorer la gestion des ruissellements sur la rue et pour des habitations existantes régulièrement autorisées, le passage d'eau existe et doit être préservé d'aménagements ou de constructions qui risqueraient de reporter les problématiques de ruissellement et d'inondations sur d'autres terrains, bâtis ou agricoles, ou voiries.</p> <p>En plus de la question de la gestion de l'eau, il est rappelé que la commune souhaite prioritairement accueillir des logements et habitants dans son bourg principal de St André, pour réinvestir son bourg et le revitaliser,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au plus près des équipements scolaires, administratifs, sportifs et de loisirs</li> <li>- dans la zone d'assainissement collectif (STEP)</li> </ul>
<p><b>5. Combien de personnes/nouveaux habitants sont arrivés dans le lotissement de la Vieille Forge ?</b></p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>15 lots sur les 18 sont construits, habités par des ménages de 2 personnes en moyenne, notamment de jeunes ménages (donc potentiellement des enfants à venir)</p> <p>Environ une trentaine d'habitants supplémentaires.</p>
<p><b>6. Pourquoi la commune n'aménage-t-elle pas les rues en entrée de Chez Toulon, alors que cela a été fait rue du Claireau au Pont ?</b></p>	<p>Mme la Maire :</p> <p>La commune programme à mesure les travaux, elle adapte les aménagements en fonction du budget communal.</p> <p>M JAULIN ajoute que les travaux se font quand toutes les constructions sont faites de part et d'autre de la rue car sinon il faut « reprendre » les travaux (enfouissement des réseaux, voirie).</p> <p>Mme JAFFRE précise que le PLU n'a pas vocation à inscrire ce type de travaux, sauf,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il est nécessaire d'inscrire des « emplacements réservés » pour acquérir des terrains (dans le cas d'élargissement de voirie, carrefours, parkings...)</li> <li>- si ces aménagements font l'objet d'une orientation d'aménagement dédiée</li> </ul> <p>Elle attire l'attention des habitants sur le coût de ce type d'aménagement.</p> <p>M PACAUD précise que les travaux de la rue des Fourneaux ont coûté entre 350 000 et 400 000 euros.</p>

Question des participants	Réponses de la commune
	Mme JAFFRE explique que la commune a un budget limité et doit hiérarchiser ses actions et travaux, dans l'intérêt général.
<p><b>7. Existe-t-il un plan de gestion des fossés et cours d'eau, avec cartographie et répartition des intervenants ?</b></p>	Mme la Maire et M JAULIN : non ce document de gestion n'existe pas.
<p><b>8. Pourquoi ne peut-on pas construire sur certains terrains pourtant classés constructibles au PLU (zonages U, AU...) ?</b></p>	<p>Cela peut être le cas, par exemple :</p> <p>- 1/ En raison d'un risque ou d'une contrainte environnementale connue et réglementée : par exemple si le terrain se trouve en « zone humide » au sens du code de l'environnement.</p> <p>Le code de l'environnement définit les zones humides comme « <i>les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année</i> » (article L211-1).</p> <p>L'arrêté du 24/06/2008 définit les critères de délimitation des zones humides : un critère pédologique (prospection par « carottage » dans le sol) et un critère phytosociologique (identification des communautés végétales). Si un seul de ces critères est validé, la zone est humide réglementairement.</p> <p>Les mesures du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) visent la protection des zones humides, milieux naturels revêtant de multiples fonctionnalités aujourd'hui en régression. Ces mesures priorisent l'inconstructibilité totale sur les zones humides (il s'agit d'une mesure d'évitement, la première à appliquer dans le cadre de la démarche « éviter-réduire-compenser » dite ERC).</p> <p>Ces terrains ne sont donc pas constructibles sauf « compensation » et à défaut de toute alternative pour éviter et réduire les impacts sur la zone humide. Le besoin en mesures d'évitement, de réduction et de compensation (« ERC ») est évalué selon les composantes « espèces, habitats et fonctions ». Des dispositions des SDAGES et de SAGES précisent l'application (territorialisation) de la mise en œuvre de la démarche « ERC » sur les zones humides entre-autre. La compensation acceptable doit restituer les mêmes espèces, habitats et fonctions que ceux endommagés/détruits.</p> <p>- 2/ En raison du règlement écrit du PLU : certains terrains ou zones sont constructibles sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinations interdites (habitat/activité...)</li> <li>- Opération d'ensemble imposée, ce qui peut impliquer un accord préalable entre propriétaires fonciers, pour aboutir à une opération cohérente dans laquelle on mutualise voiries et réseaux pour éviter les aménagements « au coup par coup », une mauvaise gestion de la voirie, des réseaux, de l'eau, du stationnement...</li> </ul>
<p><b>9. Comment sont définies les enveloppes de surfaces constructibles (à Sablonceaux, la consommation d'espaces est limitée à 3-4 hectares sur 10 ans) ?</b></p>	<p>Dans le cadre du SCoT, la CARA a raisonné dans le prolongement de la Loi Climat et Résilience, qui prévoit une réduction de 50% par rapport à la période 2011-2021 pour la décennie 2021-2031. En outre, la loi vise un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.</p> <p>L'objectif fixé à 50% couvre l'entièreté du territoire national et peut donc varier selon les caractéristiques locales.</p> <p>Au vu du caractère rural du territoire, la CARA a fixé son objectif de modération à 60%.</p> <p>Une fois les calculs réalisés pour définir les surfaces consommées sur la période 2011-2021 (à Sablonceaux : estimation 13 hectares), il ne « suffit pas » d'établir un PLU qui permette d'ouvrir à l'urbanisation 40-50% de la surface consommée précédemment.</p>

Question des participants	Réponses de la commune
	<p>Les chiffres de consommation de l'espace doivent être dûment justifiés au regard de la croissance démographique et du besoin en logements.</p> <p>Le cumul des surfaces consommées doit répondre à un « besoin » en aménagements, en logements, équipements, activités... et on devra démontrer que ces aménagement et constructions ne peuvent pas se faire dans les espaces résiduels ou friches.</p> <p>Rappel du code de l'urbanisme : article L.151-5 :</p> <p>« (...) <i>Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i> <u><i>Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.</i></u> (...) »</p>
<p><b>10. Dans les « dents creuses » des villages il n'est pas exigé de densité minimale... ne risque-t-on pas de créer des quartiers à « petites parcelles » dans le bourg pour les ménages modestes et de privilégier systématiquement l'installation de ménages plus « aisés » dans de grands terrains des villages et écarts ?</b></p>	<p>On ne peut pas imposer réglementairement ni via une orientation d'aménagement, une densité minimale ou des opérations d'ensemble que les quelques espaces résiduels des bourgs et villages du pont, Chez Chailloux, Chez Toulon, Chez Maulin, sauf à viser des propriétés « uniques » et isolées.</p> <p>Sur ces villages les conditions de desserte, réseaux sont limitées et l'éloignement au bourg principal (école, mairie, terrains de sports...) impliquent une maîtrise de la densification.</p> <p>L'objectif est triple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas renforcer l'effet de commune « dortoir » en favorisant l'accueil de logements en périphérie de Saujon et loin du bourg de St André</li> <li>- offrir encore quelques possibilités de « grands terrains » sur la commune</li> <li>- ne pas accueillir trop de logements et habitants sur des quartiers moins bien aménagés/desservis soumis pour la plupart à des risques inondation/ruissellement (surcoûts pour la commune)</li> </ul>
<p><b>11. A Sablonceaux tous les habitants ont besoin d'utiliser leur voiture, quel que soit le quartier où ils habitent</b></p>	<p>Oui, c'est pour cela que le développement urbain et démographique doit y être maîtrisé, les habitants travaillent, font leurs courses en dehors de la commune, ... Le PLU doit toutefois favoriser le rééquilibrage des logements et habitants vers le centre bourg principal de St André, même si les transports en commun n'y sont pas plus structurés.</p> <p>L'enjeu est aussi de maîtriser l'effet « commune dortoir » généré par l'installation de ménages en périphérie directe de Saujon au sud de la commune (Chez Toulon, Chez Chailloux...)</p>
<p><b>12. Comment a-t-on pu autoriser le site d'exploitation de déchets inertes au nord de Coupe Gorge/Chagnechet ? Cette installation génère des nuisances insupportables pour les riverains depuis des années sur tout le quartier : trafic, odeur, poussières...</b></p>	<p>Mme la Maire : un arrêté préfectoral a stoppé l'activité en décembre dernier. L'installation était enfouie et contenue lorsqu'elle était gérée par la commune.</p> <p>C'est lorsque la Préfecture a pris la gestion de cette installation que l'autorisation déchets inertes a été donnée et que les exhaussements ont été faits. Il faudra encore plusieurs mois avant que le site soit nettoyé et renaturé.</p> <p>Mme JAFFRE : le PLU traduit réglementairement cette démarche avec un sous-secteur spécifique et notamment l'interdiction d'exhaussements. Cette observation confirme bien l'enjeu de ne pas développer l'habitat sur ce secteur, tant que le site n'est pas nettoyé et renaturé (sachant qu'un autre site d'exploitation est en activité encore, au sud de Coupe-Gorge).</p>
<p><b>13. Un permis ou certificat d'urbanisme qui respecte le PLU en vigueur sera-t-il délivré ?</b></p>	<p>Il peut être fait un sursis à statuer sur une demande d'autorisation.</p> <p>Ce sursis à statuer peut notamment être mis en œuvre, sous certaines conditions sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.</p>

Question des participants	Réponses de la commune
	<p>2 sursis à statuer possibles :</p> <p><b>1/ Sursis à statuer justifié par les orientations générales du PADD</b>  Il peut être sursis à statuer notamment, lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) <u>dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séance du conseil municipal</u> (L. 153-11 code de l'urbanisme).</p> <p><b>2/ Sursis à statuer « ZAN »</b>  Il peut être sursis à statuer, lorsqu'un projet pourrait mettre en péril l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation à l'horizon 2031 (art.6 de la loi). La décision doit être motivée au regard de l'ampleur de la consommation foncière résultant du projet ou de la faiblesse des capacités résiduelles de consommation.</p>
<p><b>14. Comment va évoluer le zonage « Nh » (habitat isolé) du PLU ?  Que doit-on faire si on envisage de transformer un ancien bâtiment agricole en logement, en hébergement touristique ?</b></p>	<p>La révision va de fait classer en zone agricole A, les habitations isolées : groupes de maison, domaines, écarts isolés.</p> <p>Dans cette zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de nouveau logement sauf <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitat agricole (à justifier)</li> <li>- par mutation/changement de destination d'anciens bâtiments agricoles : à identifier au plan de zonage</li> </ul> </li> <li>- Extension limitée des habitations existantes (emprise, auteur, implantations à réglementer)</li> <li>- Annexes limitées emprise, auteur, implantations à réglementer)</li> </ul> <p>Ces points seront examinés et validés en commission CDPENAF</p>
<p><b>15. Comment seront traitées les demandes particulières ?</b></p>	<p>La concertation n'est pas une enquête publique, on ne règlera pas de cas particuliers par l'intermédiaire de la concertation.</p> <p>Les demandes particulières adressées par écrit à l'attention de Madame le Maire seront examinées en commission PLU (et avec la DDTm au besoin), lorsque le projet de zonage et de règlement seront suffisamment avancés, traduisant les orientations du PADD débattu. Il sera examiné pour chaque demande,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le rapport de compatibilité avec le PADD</li> <li>- les incidences sur l'environnement (trame verte et bleue, risques),</li> <li>- les incidences sur les activités agricoles, risques de conflits d'usages</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Chaque pétitionnaire devra vérifier au moment de l'enquête publique si sa demande a été prise en compte au PLU révisé.  Il existe aussi un registre en mairie, dédié à ce type de demandes, distinct du registre de concertation.</p>

**Le support de présentation et le compte rendu seront versés sur le site internet de la commune et mis à disposition du public en mairie**

**Une réunion publique sera organisée à la rentrée/automne prochain.**