

## SABLONCEAUX

### REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Compte rendu de la réunion publique de concertation

du 1<sup>er</sup> Juillet 2025

environ 30 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

LE SUPPORT DE PRESENTATION EST DISPONIBLE EN MAIRIE DEPUIS LE 02/07/2025.

#### I – LE PROJET

Mme JAFFRE expose les principes qui structurent la politique de développement urbain retenue et traduite au projet de PLU révisé :

- Un projet de développement soutenable, axé sur le renforcement prioritaire du bourg principal de St André, la maîtrise de l'étalement urbain sur les autres bourgs et hameaux, la préservation du cadre de vie et des usages agricoles
- La protection des espaces naturels les plus sensibles et la remise en bon état des continuités écologiques, la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB)
- La valorisation des paysages et du site de l'Abbaye
- La préservation du territoire et activités agricoles
- La poursuite des démarches et programmes de requalification et la densification du bourg de Saint André : inscrire un développement urbain maîtrisé et organisé en continuité directe pour accueillir des habitants à proximité des équipements et services du bourg principal
- L'accueil maîtrisé d'habitations dans les enveloppes urbaines des villages et hameaux résidentiels (Toulon, Chez Chailloux, Brandet, Le Pont, Chez Maulin)
- L'évolution du bâti des hameaux en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination
- La protection des écarts et les logis isolés pour en préserver la valeur et l'intérêt patrimonial (architecture, arbres remarquables, alignement d'arbres, etc.)
- La prise en compte de la diversité des activités économiques, agricoles, artisanales, touristiques

Elle rappelle que la commune s'est engagée depuis une dizaine d'années, sur une politique foncière et des aménagements et opérations visant à requalifier, redynamiser et optimiser l'accueil d'habitants, d'activités et d'équipements sur le bourg principal de Saint-André.

- Le lotissement a été aménagé sur l'ancien terrain de sport, communal
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg
- Un espace petite enfance est programmé dans le bourg (mutation ancienne habitation)
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts ont été acquises progressivement pour accueillir commerces et logements
- Une étude pour l'aménagement d'une nouvelle salle polyvalente à l'est du bourg a été réalisée
- L'extension de la STEP est programmée

Le choix communal de recentrer les logements et habitants sur le bourg principal, avec les équipements, les commerces, stationnements utiles (pour les habitants ET pour les visiteurs de l'Abbaye est le BON choix au regard de :

- L'objectif de ré-investissement du centre-bourg et de l'animation bourg / abbaye
- Le souhait de ne pas poursuivre l'effet « commune dortoir » généré par l'installation des ménages en périphérie de Saujon (Chez Toulon, Chez Chailloux...) !

Le classement en secteur dédié (UBp) sans nouveaux logements sur le secteur Chagnechet/Coupe Gorge, sud de Toulon, Champs de l'Ormeau ne s'oppose pas aux objectifs de densification des dents creuses dès lors qu'on justifie ce choix sur des motifs environnementaux et fonctionnels (trame verte boisement, stockages déchets inertes, trafic RD117 sécurité accès, ...)

## II – CAPACITES D'ACCUEIL EN LOGEMENT

Bilan chiffré :

Sur les espaces libres résiduels des enveloppes urbaines bâties et aménagées du bourg St André, Le Pont, Toulon, Chez Maulin :

➤ 44 logements potentiels dans les espaces résiduels des zones maintenues constructibles au projet de PLU révisé Dont,

- 28 dans le bourg St André
- 16 dans les autres bourgs/villages

Tout ne sera pas forcément construit dans les 10 ans à venir...

On peut estimer que le 25 % du potentiel ne sera pas construit soit 11 logements (25 % de 44 logts)

Bilan minoré après prise en compte de la rétention ou dureté foncière

- environ 33 logements dans les 10 ans

A ce potentiel s'ajoute 10/12 logements potentiels sur le secteur des Genêts, en sortie nord-est du bourg.

## III - LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

- Principes de densité
- Accès et dessertes
- Gestion des interfaces agricoles
- Stationnement
- Gestion du pluvial
- ...

Les OAP prévoient

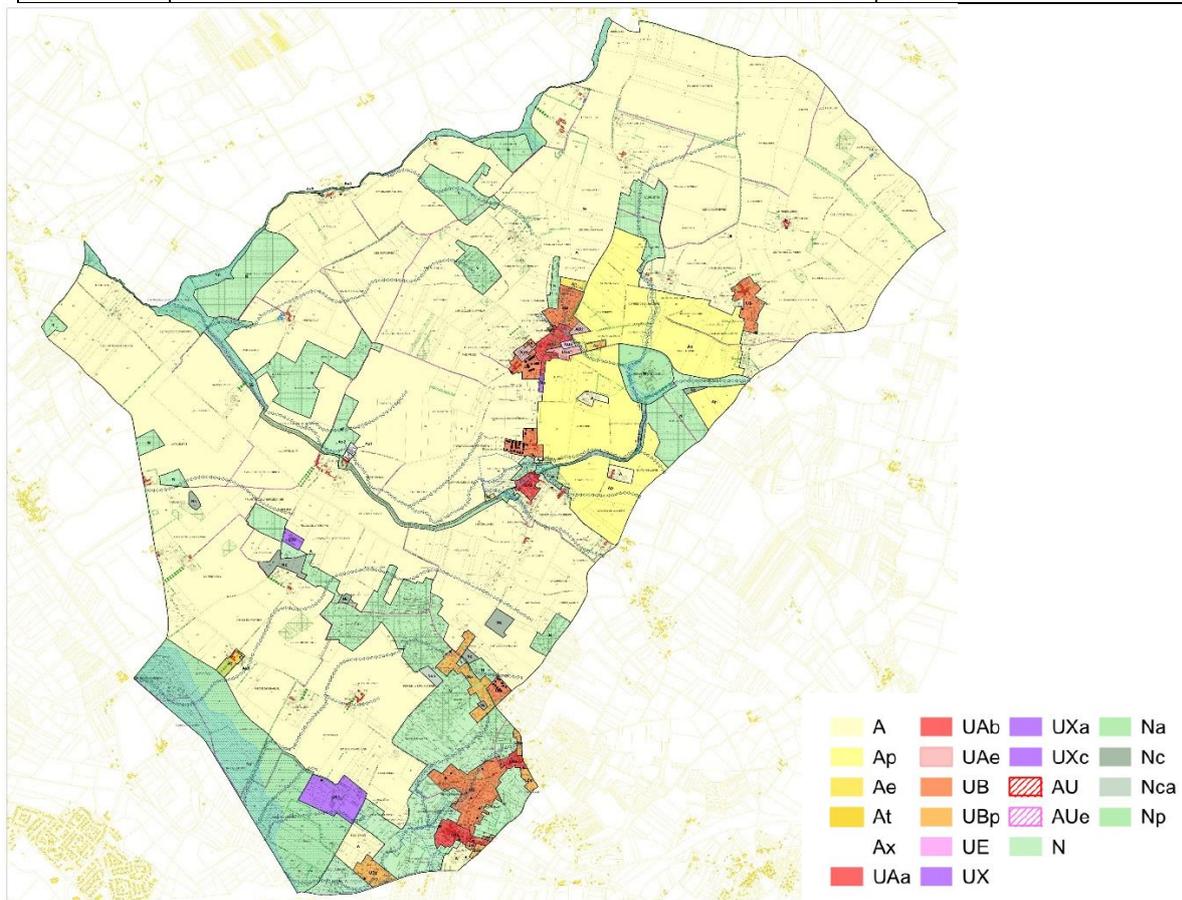
- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

## IV – LE PROJET DE REGLEMENT

Mme présente le projet de zonage, zones par zone.

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	VOCATIONS PRINCIPALES
<b>UAa</b>	Centre bourg St André	Habitat Commerces-tertiaire Equipements
<b>UAb</b>	Noyaux anciens des bourgs de Toulon et Le Pont	Habitat Evolution des commerces existants (sans création)
<b>UAe</b>	Secteur d'équipements bourg St André	Equipements
<b>UB</b>	Extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension des cœurs de bourgs et cœur de village Chez Maulin Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement » : bourg St André, Le Pont, Le Brandet/Chagnechet)	Habitat
<b>UBp</b>	Secteurs résidentiels peu denses, détachés des noyaux de bourgs et de villages, non organisés/structurés (urbanisation linéaire), et/ou sous-bois et/ou contraints par des risques potentiels (Le Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge, Champs de l'Ormeau)	Evolution maîtrisée des habitations existantes
<b>UX</b>	Zone d'activités économiques de Gâte Bien	

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	VOCATIONS PRINCIPALES
<b>UXa</b>	Secteur d'activité dans le bourg St André	Artisanat-mutation vers d'autres activités économiques dont bureaux, commerces, restaurant...
<b>UXc</b>	Secteur de la coopérative agricole (silo)	Agricole
<b>AU1</b>	Zone à urbaniser Les Genêts	Habitat (avec OAP)
<b>AU2</b>	Zone à urbaniser de Coulimbre	Habitat (avec OAP)
<b>AUe</b>	Zone à urbaniser destinée aux équipements d'intérêt collectif	Equipements d'intérêt collectif (avec OAP)
<b>A</b>	Zone agricole	Agricole Extension et annexes habitations cadrées/limitées
<b>Ap</b>	Zone agricole paysagère protégée (abords de l'Abbaye)	
<b>Ae</b>	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (STEP, lagunage, aire de jeux)	Equipements légers, installations techniques d'intérêt collectif
<b>Ax1 à Ax5</b>	Secteurs d'activités économiques diffuses (STECAL)	Activités économiques artisanales
<b>At</b>	Secteur d'hébergement touristique/de loisirs	Activité d'hébergement touristique, loisirs
<b>N</b>	Zone naturelle	Naturel Extension et annexes habitations cadrées/limitées
<b>Na</b>	Secteur de l'Abbaye (STECAL)	Accueil du public Activités liées à l'Abbaye
<b>Nc</b>	Secteur de carrières remblayées	Zone naturelle d'anciennes carrières Objectifs de renaturation Inconstructible
<b>Nca</b>	Secteur de carrières en activité	Maîtrise de l'activité Retour en zone naturelle
<b>Np</b>	Zone naturelle protégée (zones de marais et abords de cours d'eau)	Secteur naturel protégé SRICT Inconstructible



Le projet de PLU prévoit :

- une extension du bourg de St André pour l'habitat
- l'urbanisation d'un grand vide urbain à Coulimbre dans le bourg St André

Il concentre l'accueil des logements dans les enveloppes bâties du centre bourg et ponctuellement dans les villages chez Chailloux/Toulon, le Pont et chez Maulin.

Il supprime ou contient l'urbanisation dans les enveloppes urbaines de ces villages et supprime toutes les extensions de villages.

Il interdit la création de nouveaux logements

- sur le secteur de Chagnechet nord/Coupe Gorge à proximité des secteurs de carrières et enfouissements
- dans les secteurs sensibles aux circulations et passages d'eau (champs de l'ormeau, ouest Toulon)
- le long des routes dans les secteurs agricoles (sud chez Maulin, est chez Chailoux et Toulon)

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement, parcelles libres, ...) et des dents creuses des villages permettront d'accueillir des logements « libres ».

Les deux zones AU1 et AU2 des Genêts et de Coulimbre doivent permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes éventuellement (locatif, social...) dans le bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces projetés.

- **Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé (12/2024).**
- **Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).**

#### **SECTEURS POUR ACTIVITES ECONOMIQUES ISOLEES**

La commune doit prendre en compte quelques activités artisanales dispersées au sein de la zone agricole dans des hameaux et écarts.

En zone A pas de possibilité de développement d'activités économiques autres qu'agricoles.

Des secteurs Ax, STECAL destiné aux activités économiques :

- Ax1 - Berthegille
- Ax2 - Berthegille
- Ax3 - La Sicarde
- Ax4 - La Sicarde
- Ax5 - Le Mortier

Un secteur de taille et de capacité limitée Nt est également inscrit sur le domaine du Mortier (projet hébergement touristique, locatif saisonnier, 10 chambres avec petits équipements de loisirs légers)

#### **PROTECTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**,
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers :**
  - Le patrimoine bâti
  - Les alignements d'arbres
  - Les espaces verts protégés (espaces libres, parcs, jardins, espaces verts en interfaces agricoles...)
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique:**
  - Les haies
  - Les zones humides
  - Les cours d'eau
  - Les fossés
  - Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales
  - Les axes de ruissellement

Une OAP THEMATIQUE – CORRIDORS ECOLOGIQUES (obligatoire) est définie au PLU.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES POUR AMENAGEMENTS PUBLICS**

Sont prévu 8 emplacements réservés pour des aménagement d'intérêt collectif :

ER1 : parking sud école  
 ER2 : aménagement carrefour bourg/route abbaye  
 ER3 : aménagement carrefour RD117/ rue des Genêts  
 ER4 : extension de la STEP  
 ER5 et ER6 : chemin et accès au ruisseau  
 ER7 : aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales (mare)  
 ER8 : parking rue des Genêts

### III – QUESTIONS ET DEBATS

Question des participants	Réponses de la commune et bureau d'études Gheco (C Jaffré)
<p><b>1. Dans quels cas peut on faire évoluer le PLU, par modification ou révision allégée ?</b></p>	<p>Plusieurs types de procédures existent pour faire évoluer, modifier, compléter le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification simplifiée (sans enquête publique) pour corrections d'erreur matérielle ou petites modifications sans réduction de zonage agricoles A ou naturels N, ou d'éléments d'intérêt paysager ni espaces boisés classés</li> <li>- Modification avec enquête publique (diem modification simplifiée,), lorsque la modification peut conduite à une augmentation &gt;0 % de la constructibilité</li> <li>- Révision allégée avec enquête publique et concertation, pour un objet « unique » (si suppression/réduction d'un zonage A ou N) Pour ces 3 procédures l'objet doit être compatible avec le PADD du PLU révisé.</li> <li>- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans le cas d'un projet d'intérêt général (avec enquête publique)</li> </ul> <p>L'évaluation environnementale du projet est exigée dans le cas de la révision.</p>
<p><b>2. Quelles possibilités pour le photovoltaïque et le agrivoltaïque ? un document cadre a été établi par la Chambre d'agriculture, comment est-il pris en compte ?</b></p>	<p><b>Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques</b> peuvent être autorisés sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.</p> <p>Notamment, L'installation agrivoltaïque devra apporter directement à la parcelle au moins un des services suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques</li> <li>- l'adaptation au changement climatique</li> <li>- la protection contre les aléas</li> <li>- l'amélioration du bien-être animal</li> </ul> <p>Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.</p> <p>Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole</li> <li>- elle n'est pas réversible.</li> </ul>
<p><b>3. Que prévoit le PLU pour l'éolien ? Il y a des projets sur les communes voisines, cela semble très impactant sur le paysage et les abords de l'abbaye en particulier, visible de très loin</b></p>	<p>Le projet de PLU interdit le grand éolien sur tout le territoire</p> <p>Le projet est bien en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET : page 40 du DOO, objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh.</p>

Question des participants	Réponses de la commune et bureau d'études Gheco (C Jaffré)
<p><b>4. Est il possible de classer en 2 zonage une même parcelle ? en zone urbaine devant, en zone agricole dans le fond ?</b></p>	<p>Oui tout à fait Selon la configuration parcellaire et le tissu bâti ou agricole environnant, la limite de la zone « U » va suivre la limite de l'enveloppe urbanisée/ aménagée/artificialisée et pas la limite parcellaire. Cela permet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de contenir l'urbanisation et de maîtriser la consommation foncière et l'artificialisation</li> <li>- de réduire les conflits potentiels avec agriculteurs exploitants (interfaces agricoles)</li> <li>- d'imposer une zone tampon avec des espaces boisés, friches (risque feu)</li> <li>- d'éviter la multiplication de construction en 2d rang, voire, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> rang.... (problématiques d'accès, desserte, accès défense incendie, gestion du pluvial...)</li> </ul> <p>Il reste possible de clôturer son terrain en zone A et d'occuper le fond de jardin sans constructions ni aménagements (stationnement, potager...)</p>
<p><b>5. Quel est l'intérêt de classer en zone A des espaces enclavés, sans valeur agronomique, inexploitable ?</b></p>	<p>Voir réponses ci-dessus</p> <p>Le code de l'urbanisme prévoit 4 types de zonages U, AU, A ou N. Il n'existe pas de zonage dédié aux secteurs en friches, entre agricole et naturel.</p> <p>On classe en A ou N les espaces interstitiels en franges urbaines, agricoles ou boisés.</p>
<p><b>6. Quel est le rôle du commissaire enquêteur ? A quelle étape du calendrier intervient-il ?</b></p>	<p>Le commissaire enquêteur sera présent lors de permanences organisées au cours de l'enquête publique.</p> <p>Son rôle sera de vous guider, de vous aider à trouver les pièces du PLU que vous souhaitez consulter. Il collectera vos avis et remarques et les compilera dans un recueil.</p> <p>L'enquête publique est l'occasion pour la population de donner son avis sur le PLU révisé : un bâtiment remarquable non identifié, une problématique pluviale qui n'a pas été prise en compte, des besoins qui ne seraient pas ou partiellement traduits réglementairement... Les avis seront compilés et pris en compte, avec les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la préparation du dossier d'approbation du PLU.</p>
<p><b>7. Qu'entend-on pas « changement de destination » ?</b></p>	<p>Le code de l'urbanisme prévoit 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activité de service, Équipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire) et 23 sous-destinations.</p> <p>Le changement de destination concerne ces 5 « destinations », cela recouvre plusieurs possibilités, notamment :</p> <p>1/ transformation d'un ancien bâtiment agricole en logement ou hébergement : le PLU doit identifier ces anciens bâtis agricoles au PLU (4 identifiés au projet) Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme</p> <p>Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;</li> <li>- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.</li> </ul> <p><i>Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).</i></p>

Question des participants	Réponses de la commune et bureau d'études Gheco (C Jaffré)
	<p>2/ transformation d'un bâti artisanal/d'activité en logement</p> <p>3 / transformation d'une habitation en activité ou équipement (exemple du projet de déplacement de la Mairie)</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**

**Suite procédure**

Juin/ juillet : finalisation du dossier d'arrêt

Fin juillet : arrêt du PLU

Aout-septembre-octobre consultation des PPA (3 mois)

**Novembre : enquête publique**

Janvier 2026 : approbation du PLU