

COMMUNE DE SABLONCEAUX

Plan Local d'Urbanisme

7. ACTES ET DELIBERATIONS BILAN DE CONCERTATION

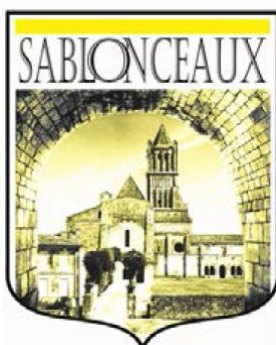
DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 28 Juillet 2025

Vu pour être annexé à la délibération du 28/07/2025



Le Maire,
Lysiane GOUGNON



ACTES ET DELIBERATIONS

REPUBLIQUE FRANCAISE

**Département de la CHARENTE-MARITIME
Arrondissement de SAINTES
Canton de SAUJON
Mairie de SABLONCEAUX
17600**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**



Nombre de Conseillers :

En exercice : 12
Présents : 08
Votants : 09

L'an deux mil seize
le douze avril
le Conseil municipal de la Commune de SABLONCEAUX
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Mme. GOUGNON Lysiane, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal :
4 avril 2016

OBJET :
N°20 – 12/04/2016
**Prescription de la révision du
Plan Local d'Urbanisme**

PRESENTS : Mmes. GOUGNON, CHARRY, GLEYZE,
MOREL,
Mrs. PACAUD, JAULIN, JOYET, PETITJEANNIN
ABSENTS EXCUSES : Mmes. LACQUEMENT, (pouvoir à
Mme. GOUGNON), de MONTBRON, Mr. GONTIER,
ABSENT : Mr. MORIN
SECRETAIRE DE SEANCE : Mme. CHARRY

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à loi solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

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 la loi sur 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) ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment ses articles L.22-41-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-11, L.153-32 et L.103-3 relatifs au contenu de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'article L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme relatif à l'obligation de concertation ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 12/02/2008

Vu la modification simplifiée du P.L.U approuvée par délibération le 06/04/2010

Vu la révision simplifiée approuvée par délibération le 26/10/2010,

Considérant la nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 avant le 1^{er} janvier 2017 ;

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

- 1- De prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire communal ;
 - 2- Que la révision du PLU a pour objectifs notamment de :
 - 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 et du 13 octobre 2014 ;
 - De permettre la réhabilitation/rénovation du bâti ancien
 - D'améliorer l'offre de l'habitat en privilégiant la qualité énergétique
 - De densifier les centre-bourgs afin d'optimiser les réseaux
 - 3- Que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :
 - affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de la révision du P.L.U, faisant apparaître les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du P.L.U et notamment au projet d'aménagement et de développement durable
 - Mise à disposition du public en mairie d'un registre où des observations pourront être consignées,
 - Tenue d'une ou plusieurs réunions publiques
 - Information dans le bulletin municipal et sur le site internet
- A l'issue de la concertation, l'autorité compétente arrêtera le bilan de la concertation.
4. De donner délégation au Maire pour choisir le(s) organisme (s) chargé(s) de la révision du PLU et de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations (ou de services) concernant les études nécessaires à la révision du PLU ;
 5. D'autoriser Madame Le Maire à solliciter de l'État, en application de l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais nécessaires à la révision du PLU, ainsi que toutes les autres subventions ;
 6. D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget de l'exercice 2016 en section d'investissement et qu'ils le seront en tant que besoin sur les exercices suivants ;
 7. De notifier la présente délibération :
 - à Monsieur le Préfet du département de la Charente-Maritime ;

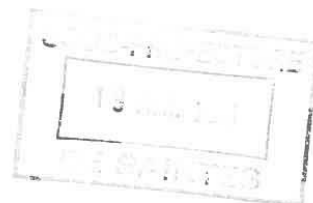
- au Président du Conseil Régional du Poitou-Charentes ;
 - au Président du Conseil Départemental de la Charente-Maritime;
 - au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
 - au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
 - au Président de la Chambre d'Agriculture ;
 - au Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, compétente en matière de schéma de cohérence territoriale, de transports urbains et de Programme Local de l'Habitat ;
8. De consulter les personnes publiques associées notamment celles visées à l'article L132-7, L.132.9, L.132-10 et L.132-12 du Code de l'Urbanisme au cours de la révision du PLU ;
 9. D'afficher la présente délibération, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, pendant un mois en Mairie et d'en insérer une mention dans un journal diffusé dans le département ;
 10. D'autoriser Madame le Maire ou son représentant, à signer tout document administratif et comptable corroborant cette décision.

Publié ou notifié
le : 14/04/2016

Tous les conseillers présents ont signé au registre.
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



Extrait conforme.
Le Maire,
Lysiane GOUGNON



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de la CHARENTE-MARITIME
Arrondissement de SAINTES
Canton de SAUJON
Mairie de SABLONCEAUX
17600

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL



Nombre de Conseillers :

En exercice : 12
Présents : 09
Votants : 09

L'an deux mil dix-neuf
le douze juin
le Conseil municipal de la Commune de SABLONCEAUX
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Mme. GOUGNON Lysiane, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal :
04 juin 2019

O B J E T :

N°01 - 12/06/2019

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PRESENTS : Mmes. GOUGNON, CHARRY,
LACQUEMENT, GLEYZE, de MONTBRON
Mrs. PACAUD, JAULIN, JOYET, GONTIER,
ABSENTS EXCUSES : Mme. MOREL, MORIN
ABSENT : Mr. PETITJEANNIN
SECRETAIRE DE SEANCE : Mme. CHARRY

Madame le Maire expose,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L 151-1 et suivants, notamment L151-5 et L153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12/04/2016 engageant la démarche de révision du PLU de la commune ;

Considérant la réalisation d'un atelier « Présentation du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement et mise en relief des enjeux » le 22/02/2018 ;

Considérant la réalisation de 4 ateliers « PADD » les 03/04/2018, 16/07/2018, 17/09/2018, 05/11/2018 ;

Considérant la réunion avec les personnes publiques associées du 15/01/2019 ;

Considérant les échanges sur le PADD en Conseil Municipal du 18/03/2019.

Rappelant que l'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD vise un développement équilibré et durable du territoire. Il doit préciser les ambitions et les orientations d'aménagement pour les prochaines années. En cela, le PADD constitue le projet politique et stratégique pour le développement de la commune.

Le PADD définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'appuie sur les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic ainsi que sur les orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, le projet de PADD du PLU définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

Madame le Maire, accompagnée du bureau d'études SCAMBIO Urbanisme expose le projet de PADD :

Orientation n°1 : Habiter un territoire rural en mutation, contigu aux marais de la Seudre : maîtriser le développement urbain et démographique

Orientation n°2 : Préserver et valoriser la qualité environnementale et paysagère du territoire

Orientation n°3 : Soutenir le développement économique du territoire

Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et les nuisances sur le territoire

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Après son exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert,

M. GONTIER souhaite exprimer que le PADD du PLU de Sablonceaux reprend les tendances nationales que ce soit d'un point de vue de l'environnement ou de la modération de la consommation d'espaces.

Concernant les nuisances générées sur le territoire notamment acoustiques, il est fait mention dans le PADD, de la présence de la RN150, qui traverse le territoire communal en son Sud ; toutefois, M. GONTIER soulève que la RD117 traversant la commune sur un axe Nord-Sud occasionne davantage de nuisances pour les habitants de Sablonceaux. En effet, cet axe traverse plusieurs ensembles urbanisés tels que le Pont ou encore le bourg Saint-André.

L'assemblée ne fait part d'aucune autre remarque.

Le Conseil Municipal, après clôture des débats par Madame le Maire,

Prend acte des échanges lors de ce dernier débat sans vote sur les orientations générales du PADD annexées à la présente délibération.

Précise que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Informe que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Publié ou notifié
le : 14/06/2019

Tous les conseillers présents ont signé au registre.
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



Extrait conforme.
Pour le Maire,
Gilberte CHARRY
2è. Adjoint

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de la CHARENTE-MARITIME
Arrondissement de SAINTES
Canton de SAUJON
Mairie de SABLONCEAUX
17600

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 211703079 - 2023 <i>113</i> - <i>01-13/11/2023</i> - DE
Accusé de Réception Préfecture Reçu le : <i>21/11/2023</i>

Nombre de Conseillers :

En exercice : 14
Présents : 11
Votants : 14

L'an deux mil vingt-trois
le treize novembre
le Conseil municipal de la Commune de SABLONCEAUX
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie,
sous la présidence de Mme. GOUGNON Lysiane, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal :
06 novembre 2023

O B J E T :

N° 01- 13/11/2023

Débat du Projet d'aménage
ment et de développement
Durables (PADD)

PRESENTS : Mmes. GOUGNON, TOUVRON, GLEYZE,
Mrs. PACAUD, JAULIN, HAUSELMANN, MORIZOT, PHILIPPS
HAZARD, BETIZEAU, ARNAUD
ABSENTES EXCUSEES : Mme LAMY (pouvoir à Mme
GOUGNON), BESSON- CULOT (pouvoir à Mr. PHILIPPS),
DE MIRAS (pouvoir à Mr. HAZARD)
SECRETAIRE DE SEANCE : Mme. GLEYZE

Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Madame le Maire expose,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L 151-1 et suivants, notamment L151-5 et L153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12/04/2016 engageant la démarche de révision du PLU de la commune ;

Considérant la réalisation d'atelier « Présentation du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement et mise en relief des enjeux » ;

Considérant la réalisation d'ateliers « PADD » ;

Considérant la réunion avec les personnes publiques associées du 15/01/2019 et le 14/03/2023

Considérant un premier débat en Conseil Municipal le 12/06/2019

Considérant la reprise en cours d'étude par le bureau d'études GHECO Urbanisme, le 10/02/2023

Rappelant que l'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD vise un développement équilibré et durable du territoire. Il doit préciser les ambitions et les orientations d'aménagement pour les prochaines années. En cela, le PADD constitue le projet politique et stratégique pour le développement de la commune.

Le PADD définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce nouveau débat doit permettre d'actualiser et de compléter les orientations générales du PADD précédemment objet d'un débat en Conseil Municipal du 12/06/2019.

Le PADD est précisé principalement dans ses orientations relatives à l'urbanisme et à l'habitat pour mieux définir les secteurs prioritaires d'accueil de logements et de populations, ainsi que sur celles propres à la prise en compte des risques naturels et de la gestion de l'eau, problématique importante sur la commune.

Les objectifs chiffrés sont également modifiés pour mieux intégrer les enjeux de modération de la consommation de l'espace, dans le respect des objectifs de la Loi Climat et des réflexions en cours sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, le projet de PADD du PLU définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

Madame le Maire, accompagnée du bureau d'études GHECO Urbanisme expose le projet de PADD :

AXE 1 – Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'Abbaye et le cadre de vie

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

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

AXE 4 – Redéfinir et organiser l'accueil des 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.

AXE 5 – Soutenir le développement économique du Territoire

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

AXE 7 – Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'Abbaye, du cadre paysager et de sa position rétro littorale

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

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Après son exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert,

Les questions posées et échanges portent sur :

- Les possibilités d'hébergement et de logement sur des bâtis existants
- La gestion des activités dans la ZAE de Gâte Bien (compétence)
- Les possibilités de développer des dispositifs ou installations d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïques...) en dehors d'installations individuelles
- D'éventuels projets agricoles « importants » (type distillerie, méthanisation...)
- La gestion et l'entretien des ruisseaux

Ces points sont intégrés dans les orientations générales du PADD (joint à la présente délibération).

Suite au débat, sont complétés au PADD pour clarifier les orientations et pour permettre de mettre en œuvre des projets propres aux activités agricoles et de soutenir le développement 'énergie renouvelables sous conditions :

- Les orientations relatives aux activités agricoles, en permettant le développement d'activités / constructions liées à l'agriculture, telles que distilleries, méthanisation, ... (comme la coopérative) sous réserve de leur bonne intégration et de la gestion des risques et nuisances (sans les localiser) (axe 6.2)
- Les orientations relatives aux énergies, en ajoutant des conditions : de prise en compte des usages agricoles, de préservation des terres exploitées, de maîtrise de la consommation foncière (axe 8.2)

Il est précisé que la PADD pourra être redébatu pour préciser les objectifs chiffrés de modération de l'espace, avant l'arrêt du PLU.

Le Conseil Municipal, après clôture des débats par Madame le Maire,

Prend acte des échanges lors de ce dernier débat sans vote sur les orientations générales du PADD annexées à la présente délibération.

Précise que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

Informe que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits
Extrait certifié conforme

Publié ou notifié
le : 20/11/2023

Tous les conseillers présents ont signé au registre.
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Extrait conforme.
Le Maire,
Lysiane GOUGNON



BILAN DE CONCERTATION

BILAN DE CONCERTATION

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2016 prescrivant la révision du PLU,

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

La révision du PLU a été lancée en juin 2017, la concertation avec le public se déroule depuis le début des études.

**1 - La tenue d'un registre d'observations du public en mairie dès 2017, avec documents et supports d'études annexés :
Durant toute la concertation, les données ont été actualisées tout au long de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU par mise à disposition de documents en Mairie, à côté du registre.**

Entre mi 2017 et mi 2023 :

En mairie :

- Le Registre de concertation (06/2017)
- La délibération prescrivant la révision du PLU du 12/04/2016
- Le Porter à Connaissance Préfet (PAC), mi 2019

Sur le site internet de la commune commune (<https://www.sablonceaux.fr/vie-quotidienne/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>) :

- Le PLU complet en vigueur

A partir de juin 2023 et jusqu'à l'arrêt du PLU : (reprise des études après le COVID et le changement de bureau d'études) :

En mairie :

- Le Registre de concertation
- le Porter à Connaissance Préfet (PAC)
- le Compte-rendu de concertation agricole du 28/09/2023 et la carte agricole (11/2023)
- Le 1er PADD débattu (12/06/2019), puis le 2^e PADD (CM 13/11/2023), et les PV correspondants,
- Panneaux divers

En Mairie et sur le site internet de la commune (<https://www.sablonceaux.fr/vie-quotidienne/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>) :

- La Délibération prescrivant la révision du PLU (12/04/2016)
- Une note d'information sur la révision du PLU et la concertation
- Le PLU complet en vigueur
- Les supports des réunions de concertation agricole, artisans-commerçants (11/2017)
- Le pré-diagnostic territorial (04/2023)
- La carte agricole, le cahier des sites et exploitations agricoles (12/2023)
- le 2^e PADD débattu en CM du 13/11/2023
- Les 2 supports de présentation et compte rendus des 2 réunions publiques du 12/09/2024 et du 25/03/2025
- Les compte-rendus des 2 réunions publiques

2 – Le 16/11/2017 : une réunion de concertation agricole (exploitants agricoles)

3 – Le 16/11/2017 : une réunion de concertation avec les commerçants et artisans

4 – La réunion publique de concertation n°1 du 03/07/2019

Mise à disposition en mairie, à côté du registre et du support de la présentation de réunion publique n°1

5 – La mise à disposition des différentes versions du PADD débattus en conseil municipal

- **PADD débattu en conseil municipal du 12/06/2019**
- **PADD débattu en conseil municipal du 13/11/2023**

6 – La réunion publique de concertation n°2 du 29/04/2024 (diagnostic actualisé, enjeux, PADD)

Mise à disposition en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la commune <https://www.sablonceaux.fr/vie-quotidienne/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>:

- du support de la présentation de réunion publique n°2
- du compte rendu de réunion publique n°2 (05/2024)

7 – La réunion publique de concertation n°3 du 01/07/2025 (projet d'ARRET)

Mise à disposition en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la commune <https://www.sablonceaux.fr/vie-quotidienne/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>:

- du support de la présentation de réunion publique n°3
- du compte rendu de réunion publique n°3

8- Affiches annonçant la tenue des réunions publiques

- affichage en mairie et lieux publics
- avis des réunions publiques n°2 et n°3 sur le site internet

A - Registre de concertation ouvert en juin 2017

Aucune observation n'a été relevée sur le registre de concertation.

B – Bilan de la concertation agricole

Les questions portent principalement :

- sur le changement de destination des bâtiments agricoles et les possibilités de faire évoluer ces bâtiments
- sur des projets de constructions et installations agricoles
- sur des départs en retraite avec ou sans reprise
- sur le déplacement d'installations agricoles (dans le cas de reprises ou de mutation notamment)

Les réponses apportées aux questionnaires adressés par courrier/courriel et/ou distribués en réunion, ont permis à la commune de mettre à jour les données relatives aux activités agricoles implantées sur le territoire dans le cadre notamment du diagnostic communal et d'appréhender les projets de chacun des acteurs afin de les intégrer au mieux dans le règlement d'urbanisme.

Ces éléments ont été mis à jour avec la commune, élus et exploitants courant 2023, 2024 et 2025 (réunions techniques élus, relance des exploitants par courriel).

BILAN

Points forts :

- La rencontre et les échanges réguliers avec les exploitants a permis la mise en perspectives de grands enjeux agricoles : interfaces agricoles, vignobles, prise en compte des sièges d'exploitation, projets divers
- Une collaboration : un diagnostic territorial enrichi par des acteurs experts de leur territoire.

Enjeux :

- Protéger le potentiel de production agricole.
- Préserver un périmètre suffisant autour des exploitations et des terres exploitées (y compris bandes tampons, recul des construction par rapport à la zone agricole) pour ne pas nuire au travail des agriculteurs et à la tranquillité des habitants.
- Protéger par le zonage et par la réglementation.
- Ne pas enclaver les terres exploitées avec les espaces urbanisés : lutter contre le mitage, et ainsi limiter les sources de conflits.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS ET DES PROJETS
- ➔ PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET DECLARES PAC
- ➔ ZONAGES A ELARGIS, REDUCTION DES ZONAGES AU
- ➔ SECTEUR Ap SUR SECTEURS PAYSAGERS AUTOUR DE L'ABBAYE

C – Bilan de la concertation avec les commerçants et artisans

Les questions portent principalement sur les activités diffuses hors bourg, villages et ZA de Gâte Bien.

Les réponses apportées aux questionnaires adressés par courrier/courriel et/ou distribués en réunion, ont permis à la commune de mettre à jour les données relatives aux activités économiques implantées sur le territoire dans le cadre notamment du diagnostic communal et d'appréhender les projets de chacun des acteurs afin de les intégrer au mieux dans le règlement d'urbanisme.

Ces éléments ont été mis à jour avec la commune, élus et exploitants courant 2023, 2024 et 2025 (réunions techniques élus, rencontres élus/artisans).

BILAN

Points forts :

- La rencontre et les échanges réguliers avec les artisans a permis de bien identifier et de prendre en compte les activités diffuses sur le bourg, les villages et les écarts

Enjeux :

- Favoriser l'accueil de commerces et activités génératrice d'animation et de revitalisation du bourg principal, attractives pour les habitants et pour les visiteurs de l'Abbaye
- Encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances, ne pas développer les activités dispersées et/ou susceptibles d'altérer l'image du bourg

- Prendre en compte les activités artisanales et industrielles diffuses existantes et permettre de répondre à leurs besoins (mises aux normes, extension mesurée, stockages et stationnements...), en prenant en compte les capacités de desserte et problématiques de circulation et de stationnement, en encadrant leur bonne insertion dans le site et en anticipant les risques et nuisances
- Intégrer les activités économiques de l'Abbaye, en lien avec la vocation culturelle et touristique du site

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ **PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES ARTISANALES DISPERSEES**
- ➔ **CONFORTER LES COMMERCES ET ACTIVITES DE PROXIMITE SUR LE BOURG PRINCIPAL**

D – Observations effectuées dans le cadre des réunions publiques de concertation

Les observations relevées dans le cadre des réunions publiques concernent les questions et problématiques suivantes :

D1 - Questions relatives aux problématiques de gestion de l'eau

Questions :

- 1. Le secteur du Pont est en partie inondable et pourtant il n'apparaît pas sur la carte du risque « inondation » ?**
- 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 ?**
- 3. Pourquoi la zone constructible ne couvre pas le secteur ouest de Chez Toulon ? Peut-on envisager une évolution sur ce secteur ? Si le fossé était mieux entretenu et curé il n'y aurait plus d'inondation ?**
- 4. Existe-t-il un plan de gestion des fossés et cours d'eau, avec cartographie et répartition des intervenants ?**

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

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. La carte avait été établie au moment des études du Plan de Prévention des Risques PPR du bassin de la Seudre aujourd'hui approuvé.

Le porter à connaissance ETAT de 2016 est annexé au PLU révisé.

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.

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. 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, dans le cadre de la reprise du diagnostic territorial.

Les cartes ont été mises à disposition mi 2024 en mairie pour que les habitants les consultent, les corrigent et les complètent.

Le PLU doit permettre de réduire le risque pour les personnes et pour les biens. Sont repérés au plan de zonage :

- Les cours d'eau
- Les fossés
- Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales

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.

- Les axes de ruissellement

Une orientation d'aménagement « thématique » (recommandation) propre à la "gestion de l'eau" est versée au PLU révisé.

La commune a également prévu des emplacements réservés :

- le long du ruisseau de la Course pour compléter les accès et l'entretien du cours d'eau
- dans le secteur arrière de Chez Toulon pour améliorer la gestion du ruissellement (création d'une mare)

Il n'existe pas de document de gestion des fossés et cours d'eau ; le PLU peut apporter des règles et orientations pour en améliorer la gestion.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ ajustement des zonages constructibles sur les passages d'eaux
- ➔ identification au plan de zonage, au titre de l'article L 151-23 du CU : des cours d'eaux, fossés, passages d'eau, zones d'accumulation des eaux pluviales,
- ➔ OAP pour la gestion de l'eau
- ➔ Emplacements réservés :
 - le long du ruisseau de la Course pour compléter les accès et l'entretien du cours d'eau

- dans le secteur arrière de Chez Toulon pour améliorer la gestion du ruissellement (création d'une mare

D2 - Questions relatives à la constructibilité de zones U, AU et fonds de jardins

Questions :

- 1 .Pourquoi ne peut-on pas construire sur certains terrains pourtant classés constructibles au PLU (zonages U, AU...) ?**
- 2. Est-il possible de classer en 2 zonages une même parcelle ? en zone urbaine devant, en zone agricole dans le fond ?**
- 3. Quel est l'intérêt de classer en zone A des espaces enclavés, sans valeur agronomique, inexploitable ?**

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Inconstructibilité de terrains classés en U, AU :

Cela peut être le cas, par exemple :

- 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.
Le code de l'environnement définit les zones humides comme « *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* » (article L211-1).
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.
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).
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.
- 2/ En raison du règlement écrit du PLU : certains terrains ou zones sont constructibles sous conditions :
 - Destinations interdites (habitat/activité...)
 - 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...

Zonages différenciés sur l'avant de parcelle bâti ou à bâtir et le fond de jardin inconstructible

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 par la limite parcellaire.

Cela permet :

- de contenir l'urbanisation et de maîtriser la consommation foncière et l'artificialisation
- de réduire les conflits potentiels avec agriculteurs exploitants (interfaces agricoles)
- d'imposer une zone tampon avec des espaces boisés, friches (risque feu)
- d'éviter la multiplication de construction en 2d rang, voire, 3^e, 4^e, 5^e rang.... (problématiques d'accès, desserte, accès défense incendie, gestion du pluvial...

Il reste possible de clôturer son terrain en zone A et d'occuper le fond de jardin sans constructions ni aménagements (stationnement, potager...)

Justification de zonages agricole A sur des friches enclavées proches de quartiers bâtis

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.

On classe en A ou N les espaces interstitiels en franges urbaines, agricoles ou boisés.

Cela permet de contenir l'urbanisation et de maîtriser la consommation foncière et l'artificialisation.

La constructibilité (maintenue ou nouvelle) n'est pas la « solution », ni le « levier » satisfaisant pour traiter l'entretien et la résorption des friches, des problématiques de débroussaillage (par ailleurs imposée aux propriétaire riverains des boisements).

Le PLU ne peut pas régler les questions d'accès et d'entretien aux parcelles non entretenues, en friche.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ ajustement des zonages constructibles pour prendre en compte les secteurs sensibles (trame bleue, gestion du pluvial...)
- ➔ possibilité de quelques constructions sur les petites dents creuses très enclavées, accessibles, éloignées de terres cultivées et bâtis agricoles
- ➔ prise en compte des capacités d'accueil potentielle dans les dents creuses (bourg et hameaux-quartiers-écarts)
- ➔ zonages agricoles ou naturels sur les grands fonds de jardins et espaces en friches pour contenir l'urbanisation et limiter l'étalement urbain, la consommation foncière, l'artificialisation

D4 - Questions relatives aux objectifs chiffrés de consommation d'espaces agricoles et naturels

Question :

Comment sont définies les enveloppes de surfaces constructibles (à Sablonceaux, la consommation d'espaces est limitée à 3-4 hectares sur 10 ans) ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

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.

L'objectif fixé à 50% couvre l'entièreté du territoire national et peut donc varier selon les caractéristiques locales. Au vu du caractère rural du territoire, la CARA a fixé son objectif de modération à 60%.

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. Les chiffres de consommation de l'espace doivent être dûment justifiés au regard de la croissance démographique et du besoin en logements.

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.

Rappel du code de l'urbanisme : article L.151-5 :

« (...) 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.

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. (...) »

Dispositions retenues au PLU :

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).

D5 - Question relative au devenir du site d'exploitation de déchets inertes et du quartier résidentiel proche

Question :

1. 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...

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Un arrêté préfectoral a stoppé l'activité en décembre 2023.

L'installation était enfouie et contenue lorsqu'elle était gérée par la commune. 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 faut attendre plusieurs mois avant que le site soit nettoyé et renaturé.

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).

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Zonage Nc sur ancienne carrières sans possibilité de constructions, exhaussements, affouillements (carrières interdites, dépôts interdits)
- ➔ Le classement en secteur dédié (UBp) sans nouveaux logements sur le secteur Chagnechet/Coupe Gorge, sud de Toulon, Champs de l'Ormeau se justifie par des motifs environnementaux et fonctionnels (trame verte boisement, stockages déchets inertes, trafic RD117 sécurité accès, ...)

D6 - Questions relatives aux objectifs chiffrés de consommation d'espaces agricoles et naturels

Questions :

1. Qu'entend-on par « changement de destination » ?

2. 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 ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

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.

Le changement de destination concerne ces 5 « destinations », cela recouvre plusieurs possibilités, notamment :

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).

La révision va de fait classer en zone agricole A, les habitations isolées : groupes de maison, domaines, écarts isolés. Dans cette zone A :

- Pas de nouveau logement sauf
- habitat agricole (à justifier)

- par mutation/changement de destination d'anciens bâtiments agricoles : à identifier au plan de zonage
- Extension limitée des habitations existantes (emprise, auteur, implantations à réglementer)
- Annexes limitées emprise, auteur, implantations à réglementer)

Ces points seront examinés et validés en commission CDPENAF.

Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- 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 ;

- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

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).

2/ transformation d'un bâti artisanal/d'activité en logement

3 / transformation d'une habitation en activité ou équipement (exemple du projet de déplacement de la Mairie)

Dispositions retenues au PLU :

➔ **Identification de 4 changement de destination pour d'anciens bâtis agricoles au PLU révisé**

D7 - Observation relative aux installations photovoltaïques et agrivoltaïques

Question :

Quelles possibilités pour le photovoltaïque et le l'agrivoltaïque ?

Un document cadre a été établi par la Chambre d'agriculture, comment est-il pris en compte ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques peuvent être autorisés en zone A agricole, 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.

Notamment,

L'installation agrivoltaïque devra apporter directement à la parcelle au moins un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques
- l'adaptation au changement climatique
- la protection contre les aléas
- l'amélioration du bien-être animal

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.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole
- elle n'est pas réversible.

Dispositions retenues au PLU :

➔ **règlement écrit et graphique soumis aux dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024**

D8 - Observation relative au grand éolien

Question :

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

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le projet de PLU interdit le grand éolien sur tout le territoire

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.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Le projet de PLU interdit le grand éolien sur tout le territoire

D9 - Observation relative à l'examen des demandes particulières

Question/observation :

Comment seront traitées les demandes particulières ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

La concertation n'est pas une enquête publique, on ne règlera pas de cas particuliers par l'intermédiaire de la concertation.

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,

- le rapport de compatibilité avec le PADD
- les incidences sur l'environnement (trame verte et bleue, risques),
- les incidences sur les activités agricoles, risques de conflits d'usages
- ...

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.

L'enquête publique dure 1 mois, elle peut être prolongée à la demande du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le dossier d'arrêt (conseil municipal du 28/07/2025) sera à disposition dès août, il sera consultable et cela peut permettre aux habitants de préparer leurs requêtes en amont de l'enquête publique.

Mais il importe que les demandes soient bien datées pendant la période d'enquête sinon on ne peut pas les examiner et apporter une réponse.

Les réponses apportées en réunions publiques ont permis d'expliquer les choix retenus ET les modalités d'intégration des textes, en particulier les lois ALUR, Paysage, Grenelle (évaluation environnementale, trame verte et bleue...), Climat et Résilience, APER, ZAN.

Le bilan de la concertation peut être considéré comme POSITIF.

- ➔ Il intègre les activités agricoles et les projets, prend en compte les questions de cohabitation entre résidents et acteurs agricoles
- ➔ Il renforce la préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques
- ➔ Il prend en compte les problématiques de risques naturels et de gestion de l'eau (passage d'eaux, cours d'eaux, zones humides...)
- ➔ Il maîtrise l'étalement urbain et favorise le remplissage des « dents creuses », « friches » et vides urbains dans le bourg principal de St André, équipé, tout en préservant le cadre de vie du centre bourg « rural »
- ➔ Il ajuste les zonages naturels et agricoles et réduit la consommation d'espaces et l'étalement urbain, tout en intégrant les dents creuses enclavées au sein des quartiers résidentiels les plus importants « hors bourg », constitués, éloignés de terres et installations agricoles
- ➔ Il contient et maîtrise la densification des quartiers résidentiels contraints ou sensibles notamment à proximité directe d'anciennes carrières et dépôts de déchets inertes
- ➔ Il intègre les besoins en matière de logements de manière « raisonnée », en fonction des capacités d'accueil de la commune (capacité en réseaux, équipements, services, entretien des voiries)
- ➔ Il prévoit l'aménagement d'une salle polyvalente et d'espaces de stationnement, l'extensions de la STEP à l'est du bourg St André
- ➔ Il intègre les besoins économiques en matière de commerces et services dans le bourg ainsi que les possibilités d'évolution des sites économiques dispersés (villages, STECAL)
- ➔ Il renforce la préservation du patrimoine bâti et paysager (identification, règlement adapté)
- ➔ Il intègre le projet de valorisation de l'abbaye

Tous les objectifs traduits au PLU révisé sont compatibles avec le SCOT de la CARA approuvé en décembre 2024.