

Service Aménagement

Affaire suivie par : Delphine LE BRIS

tél : 05 16 49 60 99

delphine.le-bris@charente-maritime.fr



Saintes, le **29 OCT. 2025**

Envoi en AR

Madame le Maire,

Par délibération du 28 juillet 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération a été transmise à mes services le 29 juillet 2025 et le dossier qui l'accompagne a été réceptionné le 04 août 2025. En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-dessous et ci-joint les remarques que le PLU arrêté appelle de ma part.

L'élaboration du PLU a été engagée le 12 avril 2016. Celle-ci a fait l'objet de plusieurs réunions des personnes publiques associées.

Le projet de PLU arrêté est plutôt de bonne qualité, avec la volonté de ralentir de manière significative la perspective de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier par rapport à la décennie passée, soit environ 3 ha pour les 10 ans du projet de PLU contre 15 ha pour les 10 années précédentes. Toutefois, si cet objectif respecte l'orientation que s'est fixée la commune dans le projet d'aménagement et de développement durables, il reste supérieur aux orientations du SCOT prévues pour ce type de commune (en moyenne 1,7 ha). Par ailleurs, l'analyse du tissu urbain montre des capacités résiduelles assez importantes permettant de répondre en grande partie aux besoins en logement. La consommation d'ENAF prévue correspondrait davantage à un projet à plus long terme que l'échéance visée par le projet de PLU (10 ans). Ceci devrait conduire la commune à orienter ses choix d'urbanisation plus clairement et à laisser en espace naturel ou agricole les espaces qui ne sont pas nécessaires pour répondre au projet de développement sur la durée du projet de PLU.

L'analyse du dossier m'amène à formuler un avis de synthèse favorable de l'État au projet de révision du PLU sous réserve de la prise en compte des observations émises ci-dessus et des points figurant à l'annexe technique jointe.

Cet avis et son annexe seront joints au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le sous-préfet de Saintes,
La sous-préfète de Jonzac par suppléance



Hélène LEMESLE

Madame Lysiane GOUGNON
Maire de Sablonceaux
86, rue de la mairie
17600 SABLONCEAUX

SABLONCEAUX

Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par le conseil municipal le 12 avril 2016. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues en séances du conseil municipal en date du 12 juin 2019, puis du 13 novembre 2023. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération à l'arrêt du projet le 28 juillet 2025.

Le dossier arrêté est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphiques, et ses annexes. Il est conforme au contenu défini à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme (CU).

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique approuvé le 18 décembre 2024.

Les orientations du projet de la commune s'articulent autour de plusieurs axes :

- Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie.
- Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances.
- Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux, la zone d'activité de Gâte-bien.
- 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.
- Soutenir le développement économique du territoire.
- Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative.
- Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position rétro-littorale.
- 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.
- Réduire de 50 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), avec une limite fixée à 3 ou 4 ha.

1 - Analyse du projet de développement au regard des enjeux de gestion économe de l'espace

1.1. Perspectives démographiques et besoins en logements

Le projet de PLU prend comme point de départ une population de 1413 habitants en 2022 et analyse plusieurs scénari de croissance aboutissant à 1520, voire 1639 habitants en 2035. Le scénario retenu table sur 86 habitants supplémentaires en 10 ans, avec une inflexion de la croissance par rapport aux dernières années, en cohérence avec les objectifs du SCoT sur la 2^e période.

Pour satisfaire les besoins liés à cette croissance, le rapport de présentation justifie d'un besoin d'environ 40 logements (soit une moyenne de 4 logements par an). Cet objectif rejoint ceux du PLH arrêté de la CARA qui prévoit la production de 24 logements en 6 ans.

1.2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la consommation passée

Le dossier présente les données de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) sur la dernière décennie, comme le prévoit le code de l'urbanisme.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est déclinée en 2 périodes (2011-2021 puis 2021-2025) avec un effort de croisement des différentes bases de données disponibles (Portail de l'artificialisation, OCS régional, données locales des permis de construire et déclarations d'ouverture de chantiers, comparaison de photos IGN et données cadastrales...) et de justification des écarts observés. Cet effort de justification est louable. L'analyse conclue à une consommation d'environ 15 ha d'ENAF sur les 10 dernières années (2015-2025). Le PADD, qui indique une consommation d'ENAF 2011-2021 estimée à 13ha, aurait mérité une actualisation afin de prendre en compte le travail d'analyse à la parcelle présenté au rapport de présentation.

L'objectif affiché au PADD est de réduire de plus de 50 % la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares. Le SCoT de la CARA approuvé en 2024 a territorialisé les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF fixé au SRADDET, dans le respect de la loi Climat et Résilience. Ainsi, le SCOT prévoit pour les communes rurales dont fait partie Sablonceaux, une consommation moyenne de 1,7 ha. A ce stade, l'objectif communal figurant au PADD du PLU semble donc surévalué.

1.3. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le rapport de présentation présente l'étude du potentiel de densification de la commune (pages 202 et suivantes). L'analyse a été menée sur les enveloppes urbaines pour le bourg Saint-André et les principaux hameaux.

La méthode ayant conduit à la délimitation des enveloppes urbaines (p. 204 et suivantes) mériterait d'être davantage explicitée. En effet, ces périmètres doivent être tracés au plus près du bâti le plus dense, ce qui a été réalisé sur plusieurs secteurs mais pas sur tous. Des justifications (distance entre bâtis, autre contrainte) sont à apporter et les limites à ajuster ponctuellement. Par ailleurs, certains secteurs posent question et des justifications sont à apporter :

- au niveau du bourg, l'espace en bordure de la route des Genêts est identifié en potentiel densifiable (Uaa au zonage) alors que ce secteur est en bordure d'espace urbanisé et n'est aucunement entouré de bâti. Une zone de convergence de ruissellements est d'ailleurs identifiée à cet endroit ;
- le secteur de Coulimbre (bourg) est comptabilisé dans l'étude de densification (18 logements potentiels) mais une partie (0,46ha) apparaît dans la consommation d'ENAF ;
- au lieu-dit Chez Maulin, les parcelles 0094-0095-0097 et en partie 0096 sont comptées en potentiel densifiable. Toutefois, la faible densité bâtie et les boisements présents auraient pu conduire à placer la limite urbaine au niveau de la rue. A l'inverse, des secteurs assez urbanisés (autour de Le Pont) ont été exclus ;
- des terrains ayant fait l'« objet de PC avancés » ont été exclus du potentiel densifiable. Sur ce point, il convient de ne prendre en compte que les terrains dont les travaux sont effectivement commencés.

L'étude de densification conclut à un potentiel théorique de 80 logements dans les enveloppes urbaines telles que définies. Une analyse plus fine, en resserrant la zone urbaine au plus près des zones bâties, génère un potentiel plus réduit estimé à 44 logements, dont 3/4 (33 logements) seront potentiellement construits dans les 10 années à venir.

Concernant les logements vacants, l'Insee recensait en 2021 quelques 62 logements vacants, ce qui semble contester la commune avançant le nombre d'une vingtaine de logements vacants. Le projet retient un potentiel retour sur le marché de 10 logements (1 par an). Le potentiel de logements vacants mériterait d'être mieux pris en compte dans le projet et la rénovation des logements davantage encouragée. L'analyse de la mutabilité du bâti existant a identifié 4 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Le nombre de logements correspondants devrait être précisé (4 à minima). Il conviendrait de préciser si du bâti en zone urbaine peut également être concerné (bâtiment en friche par exemple). L'analyse montre ainsi des capacités assez importantes dans l'espace bâti résiduel, en densification et en reconquête de logements vacants, qui mériteraient d'être davantage mobilisées dans le cadre du PLU.

Concernant la zone communautaire d'activités de Gâte Bien, le rapport de présentation affiche des terrains disponibles à destination d'activités économiques. Cependant, la partie sud de la zone est affectée par une zone inondable identifiée par l'Atlas des risques inondation (1998) rappelé dans le Porter à Connaissance de 2016. De ce fait, certaines parcelles de la zone sont inconstructibles (cf ci-après, Prise en compte des risques). Il conviendrait donc de revoir le périmètre du zonage.

1.4. Projet de développement urbain et consommation d'espaces

L'objectif affiché au PADD est de réduire de plus de 50 % la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares. Le SCoT de la CARA approuvé en 2024 a territorialisé les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF fixé au SRADDET, dans le respect de la loi Climat et Résilience. Ainsi, le SCOT prévoit pour les communes rurales dont fait partie Sablonceaux, une consommation moyenne de 1,7 ha. A ce stade, l'objectif communal figurant au PADD du PLU semble donc surévalué.

Le projet retient le besoin d'environ 42 nouveaux logements pour les 10 années à venir. La zone du bourg de Saint-André totalise à elle seule 28 logements potentiels, avec notamment le vide urbain de Coulimbre sur 1,08 ha où 12 à 18 logements sont envisagés en 2 tranches (2027-2032 puis 2032-2036). Ce secteur est zoné en AU2. La seconde zone d'urbanisation est prévue dans le secteur des Genêts correspondant à de la consommation d'espaces NAF. Le zonage prévu comprend de la zone UAa sur 0,75ha pour un parking (2028-30), 2 à 4 logements et du commerce (échéance 2030-35), de la zone AU1 sur 0,83ha destinée à 8 à 12 logements à échéance 2028-32, de la zone AUe sur 0,54ha dédiés à la création d'une salle polyvalente (2028-30).

Toutes vocations confondues (habitat, équipements, commerce...), le projet prévoit une consommation d'ENAF d'environ 3 ha. Cette perspective de consommation constitue un net ralentissement par rapport au rythme de consommation passé sur la précédente décennie (15 ha) et respecte l'objectif affiché au PADD. Néanmoins, elle dépasse les orientations du SCOT pour ce type de commune (1,7 ha en moyenne). En mobilisant davantage les logements vacants et divisions de parcelles déjà bâties, la réponse au besoin en logements aurait pu être augmentée sur des espaces déjà artificialisés, réduisant ainsi le prélèvement d'ENAF. A cet égard, le cumul des 2 zones AU ne semble a priori pas nécessaire pour la satisfaction des besoins en logements. La création de deux parkings assez proches (pour la salle polyvalente et pour l'école) pose également question. Une mutualisation des espaces de stationnement devrait être recherchée.

2. Analyse du projet au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Le territoire de la commune ne présente pas de périmètre d'espaces protégés (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO...). La présence de la Seudre et de ses marais, en limite sud, sont bien pris en compte. Le diagnostic reprend en détail les différents habitats présents sur la commune, avec un focus intéressant sur les zones humides, présentes en partie sud, et le long de la Course de Sablonceaux. La trame verte et bleue est abordée, avec des éléments de diagnostic supra-communaux et

communaux sur les réservoirs de biodiversité et les éléments fragmentants notamment. Cependant, une analyse des corridors indiquant les sens de déplacement des espèces est attendue afin de comprendre et de visualiser les enjeux. Une OAP thématique est dédiée à la trame verte et bleue mais elle n'aborde que des aspects généraux (protéger l'ensemble des boisements, entretenir et renforcer la trame bocagère...). Il conviendrait de la compléter avec des éléments cartographiques permettant de visualiser les réservoirs mais aussi les corridors à l'échelle de la commune, avec les éventuels éléments fragmentants et que soient abordées les dispositions pour les préserver ou les restaurer.

3. Prise en compte des risques naturels

La problématique des risques a été relativement bien intégrée. Le risque radon n'apparaît nulle part dans le rapport de présentation alors que la commune est concernée par un aléa faible. La commune est concernée par le risque de submersion marine. Le porter à la connaissance de 2016 s'applique pour les autorisations d'urbanisme. Il est également bien mentionné que la commune est concernée par la zone inondée de la Seudre de l'Atlas des risques inondations en Charente-Maritime (1998). Une cartographie plus précise aurait été nécessaire, concernant le sud de la commune, afin de préciser les secteurs concernés. Au niveau du zonage, les zones soumises à un aléa submersion ou inondation sont majoritairement situées dans les zones A ou N. L'extension d'une zone Ux est prévue dans la zone inondée de la Seudre par rapport au zonage du PLU actuel. Une partie de cette zone restera inconstructible au regard du niveau du risque. Si le zonage Ux est maintenu dans cette partie concernée par l'aléa fort, le règlement devra bien prévoir les restrictions qui s'y appliquent.

4. Remarques sur le règlement

En zone AU1, UAa et UB, la règle autorise des hauteurs de construction de 6m à l'égout du toit ou 8m au faîtage ou à l'acrotère. Compte tenu des co-visibilités avec l'abbaye et pour une meilleure intégration au contexte bâti environnant, les constructions en rez-de-chaussée sont à privilégier.

5. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La liste des servitudes d'utilité publiques figurant au dossier n'est pas à jour et comprend quelques erreurs qu'il convient de rectifier. Vous trouverez en pièce jointe la liste actualisée. Notamment, les servitudes MH sont à compléter : SUP AC1 Dolmen effondré appelé la Pierre Levée de Berthegille (classement par arrêté du 4 février 1937). Les deux SUP (monument historique et abords) existent et doivent figurer au PLU. SUP AC1 Eglise de la Nativité de la Sainte Vierge de Nancras (les abords de l'église font l'objet d'un périmètre délimité des abords, restreint à la commune de Nancras. La servitude des abords ne s'exerce plus sur la commune de Sablonceaux. Cependant, il est possible d'explicitier dans le rapport de présentation, l'existence d'un enjeu paysager, et de prévoir un règlement adapté pour le préserver). Le plan doit aussi être mis à jour pour correspondre à la liste. Il ne semble pas exister de SUP I4. Enfin, la SUP T7 n'est pas matérialisée.

