

SABLONCEAUX - REVISION DU PLU

Mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur

Y:\Sablonceaux\enquete publique\SABLONCEAUX PLU-memoire en reponse au PV CE VF 2026-02-12 gheco CJ.docx

Gheco, Carole Jaffré , VF au 12/02/2026

1/ OBSERVATIONS FAITES PAR LE PUBLIC

1-1- Demande de maintien en classement N – Toulon (D1 PV)

Observation N° 10

M GLEMET souhaite garder en zone agricole ses vignes, parcelle AH10 et parcelles AE95 et A96. Il signale que la parcelle AH10 est très régulièrement inondée.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur prend acte de cet avis.

La vigne (parcelle AH 10) n'est pas notée en zone humide.

Y aurait-il une vérification à faire sur la délimitation des zones humides ?

Cette l'observation est à rapprocher des demandes N° 1, 2 et 4 examinées ci-après

Réponse en mémoire au PV de la commune

La commune a effectué un nouveau relevé des passages d'eau et zones inondées fin janvier 2026. Le caractère inondable de la parcelle AH10 et abords est confirmé.

Pas de zone « humide » identifiée au SAGE sur ce secteur.

Maintien du zonage N sur la parcelle AH10 en vignes, en partie inondable et parcelles AE95 et 96.

Pas de modification du PLU.

1-2 Demandes sur le bourg de Saint-André (D2-1 PV)

Observation N°6

M et Mme BERNARD Daniel et Gisèle demandent l'extension de la zone à urbaniser AU sur les parcelles 28 et 29, pour un lotissement résidentiel, avec création d'une voie de desserte reliant la rue des Genêts à la RD117.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Monsieur Bernard a insisté sur le fait que cette délimitation permettrait d'avoir une voirie reliant les deux voies routières ce qui pourrait sembler intéressant.

Une modification du périmètre amènerait également une refonte de l'OAP.

Réponse en mémoire au PV de la commune

La zone AU1 a été volontairement contenue réduite pour :

- Répondre aux besoins en logements
- Assurer la meilleure insertion de ce projet d'extension du bourg par rapport à l'abbaye (vues depuis la route de Nancras RD 117)

Aucun accès depuis la RD117 n'est souhaité ni envisagé (accès uniquement depuis la rue des Genêts).

Une extension de la surface constructible génèrerait :

- Une augmentation de la consommation des espaces NAF, encadrés par le PADD
- Un nouveau passage en CDPNAF (avec avis défavorable)
- Un avis défavorable du préfet

Pas de modification du périmètre de la zone AU1.

Observation N° 25

M BESSON demande la constructibilité de la parcelle AA09 partiellement, pour une constructions. Il propose de laisser une servitude de passage pour accéder au fond de la parcelle et terrains arrières, en cas d'aménagement ultérieur.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Une nouvelle opération d'ampleur sur cette partie du bourg n'apparaîtrait pas en conformité avec les exigences actuelles. Si cette parcelle était urbanisée se poserait le problème d'accès transversal à travers l'îlot.

Monsieur Besson propose qu'un passage soit préservé en gardant un accès à la rue du bois Chevalet.

En résumé une nouvelle construction sur cette parcelle au sein du bourg n'apparaît pas incongrue, il sera utile dans ce cas de prévoir une servitude d'accès aux parcelles situées à l'arrière, avec peut-être un emplacement réservé.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Un classement en zonage constructible génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (incompatibilité PADD, nouveau passage en CDPENAF) ;
- Un logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements

Ce secteur pourra être re-examiné à moyen terme en fonction de l'évolution du bourg et de projets résidentiels, aménagements des zones U et AU1 ; AU2 (modification ou révision du PLU).

Il n'est pas retenu l'inscription d'un emplacement réservé pour accès à la zone A (en vue d'une future desserte dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble), toutefois un emplacement réservé peut être ajouté sur la parcelle, pour l'accès au bassin de rétention des eaux pluviales

- **Maintien en zone A**
- **Création d'un emplacement réservé n°9 pour accès au terrain et au bassin d'eaux pluviales**

Demande n° courrier

Mme VILLEMIN demande la constructibilité de la parcelle ZM20 à La Combe de Bray

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Mr Villemin considère que son terrain est en continuité urbaine avec le village de Saint-André, ce qui semble difficile à observer. La commune aura à donner son avis.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Bâti sans intérêt, en « mitage » agricole

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et enjeux retenus au PLU :

- préserver la zone naturelle et agricole (terres cultivées)
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 1 logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).
- **Maintien en zone A**

1-3-Demandes sur le secteur sud de la commune : Toulon, Chez Chailloux (D2-2 PV)

Demandes n°1, 2, 4

M SOMPS, M ALBERT, M CRETOUX demandent la constructibilité des parcelles 1394, 1395, 2 au lieu-dit « La Casse aux lièvres ».

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Ces parcelles font partie d'un groupe de trois maisons, Ces terrains étant déjà bâtis, cela n'engendrerait pas d'extension urbaine. Quelle réponse peut y être apportée, une densification de cette zone est-elle envisageable ou souhaitable ? Sur ce même secteur nous avons la demande de Mr Glermet (Observation N°10) pour conserver son terrain en zone agricole. D'autre part si le terrain voisin de ces maisons, la vigne (parcelle AH 10) est régulièrement inondée, qu'en est-il des propriétés riveraines ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le tissu bâti est insuffisamment dense pour constituer une enveloppe urbaine de « village ». La parcelle en vignes (AH10) constitue une rupture de l'enveloppe urbaine du village. Ce secteur est exclu des espaces urbanisés et aménagés objets de l'étude de densification (dents creuses).

De plus,

- Le chemin d'accès à ces parcelles est un chemin rural non revêtu, en terre.
- Les réseaux sont inexistants sur cette voie.

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 5 logements supplémentaires minimum : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements (en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

Par ailleurs, le PADD et le projet communal ont défini les enjeux suivants :

- préserver la zone naturelle et agricole (vignes proches)
- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)
- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

→ **Maintien du zonage N, pas de nouvelles habitations, uniquement extension et annexe de l'existant**

Demandes n°3, 11, 16

M TRIOU, M GERGOUIL, Mme TRIOU remettent en question la nature inondable de leurs terrains et demandent la constructibilité des parcelles B1034-1035-1037 ; B1036, 1019/1020, AH 242 ; AI 8

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Tous les propriétaires de parcelles dans cette zone au sud de la route ont affirmé que ces terrains étaient très secs et absolument pas en zone humide, le sol naturel serait nettement au-dessus de la voirie.

Quel que soit la décision communale, il sera important de préciser que la question soulevée porte principalement sur une extension du village de Toulon et pas seulement sur la définition de la zone humide.

Réponse en mémoire au PV de la commune

La commune a effectué un nouveau relevé des passages d'eau et zones inondées fin janvier 2026. Le caractère inondable de la voie de desserte et des terrains en partie, est confirmé..

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 4 logements supplémentaires minimum : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

Par ailleurs, le PADD et le projet communal ont défini les enjeux suivants :

- préserver la zone naturelle et agricole (vignes proches)
- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)
- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

→ **Maintien du zonage N, pas de nouvelles habitations**

Demandes n°15

M GRUMEL et M LATOUCHE demandent l'inconstructibilité des parcelles AH276 et AH278 (ex 5T) en raison du caractère inondable du secteur (5 ter chemin des Balerits).

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

La gêne occasionnée par les riverains semble réelle. L'écoulement des eaux de ruissellement selon les flèches portées sur le PLU n'apparaît pas effectif.

Il sera nécessaire de vérifier la validité de l'autorisation d'urbanisme accordée. Depuis quand le chantier est délaissé ? Y-a-t-il plus de trois ans ?

Une modification du zonage est toujours possible, peut-elle être introduite dans cette révision ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

La commune a effectué un nouveau relevé des passages d'eau et zones inondées fin janvier 2026. Le caractère inondable est confirmé sur ce secteur.

Le PC accordé le 02/08/2019 a été stoppé » : travaux arrêtés depuis quelques années. Le constat à effectuer par la commune.

La trame « zone d'accumulation des eaux pluviales » et « axe de ruissellement des eaux pluviales », rend inconstructible, de fait, la parcelle. Le changement de zonage n'est pas utile.

La commune pourrait envisager l'acquisition des parcelles pour la gestion du pluvial.

Un classement en zone N n'est pas pertinent car il est enclavé dans un quartier aménagé et bâti. Le zonage N a été retenu principalement sur des zones boisées et abords. Le secteur Np a été retenu sur des zones « humides » (SAGE) et abords directs.

→ **maintien du zonage UB, de la trame « zone d'accumulation des eaux pluviales » et « axe de ruissellement des eaux pluviales », recalé (traverse des parcelles).**

Demande n°21

M CASTIES demande la constructibilité des parcelles AI 62, 63 et 69. Il avait reçu un CU opérationnel favorable le 15/01/2024. Il a déposé un PA en sept 2025, refusé janvier 2025. Il a redéposé un PA le 06/11/2025.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Qualitativement le projet paraît intéressant tant au niveau de sa composition que de son programme. Au vu des éléments déposés est-il possible d'accéder à la demande ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et enjeux retenus au PLU :

- contenir les écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles sur les 63 et 64 (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 8 logements supplémentaires minimum : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

→ **Maintien en zone A**

Demande n°19

M TOUARHI demande la constructibilité des parcelles B1731/1728/67.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Quelle réponse est-il possible d'apporter à cette demande ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et enjeux retenus au PLU :

- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 1 logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements (en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

→ **Maintien en zone N**

Demande courriel

M TOUZEAU demande la constructibilité de la parcelle AK09.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Cette parcelle est située en extrémité de la zone urbanisée et en partie en zone humide. Quelle réponse est-il possible d'apporter à cette demande ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le caractère inondable du secteur est confirmé par les élus.

De plus,

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et enjeux retenus au PLU :

- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (incompatibilité PADD, nouveau passage en CDPENAF) ;
- 1 logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements (en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

→ **Maintien en zone A**

1-4- Demandes sur le secteur «Chez Maulin » (D2-3 PV)

Demandes n°20

M MILLET demande la constructibilité de la parcelle AL55 (en drapeau), sud Chez Maulin.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Ne sommes-nous pas en continuité urbaine directe avec le village de « Chez Maulin » ?

Une construction en retrait est-elle possible sur cette parcelle comme nous en avons sur les parcelles voisines ? Il n'y a pas d'emprise réelle sur le domaine agricole cultivé et la partie délimitée en espace vert semble importante.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le CU obtenu le 12/02/2024 est obsolète (délai 12/08/2025 - Non prorogé)

Le tissu bâti est insuffisamment dense pour constituer une enveloppe urbaine de « village ».
Il n'y a pas de constructions en second rang sur les parcelles voisines mais bien des fonds de jardins en interface agricole.

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait 1 logement supplémentaire : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements (en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

Par ailleurs, le PADD et le projet communal ont défini les enjeux suivants :

- préserver la zone naturelle et agricole (terres cultivées, horticulteur proche)
- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)
- contenir écarts, hameaux et villages

- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

→ **Maintien zonage A et espaces verts protégés**

pas de nouvelles habitations, uniquement extension et annexe de l'existant (sous réserve respect espace tampon en interface agricole sur l'espace vert protégé)

Demande n°7, 8, 9

Mme GIRAUDEAU et Mme BEDNARSKI demandent la constructibilité des parcelles AL83 et 84, sud Chez Maulin.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Ne sommes-nous pas aussi en continuité urbaine directe avec le village de « Chez Maulin » ?

Ces terrains au moins partiellement ne peuvent-ils pas être considérés comme des « dents creuses » ?

Pour ces deux demandes (N° 9 et N° 20) la délimitation de la zone urbaine existante peut-elle être interprétée différemment ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le tissu bâti est insuffisamment dense pour constituer une enveloppe urbaine de « village ».

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 2 à 4 logements supplémentaires : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements

Par ailleurs, le PADD et le projet communal ont défini les enjeux suivants :

- préserver la zone naturelle et agricole (terres cultivées)
- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)
- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

→ **Maintien zonage A**

Demandes n°13 et n°27

M BOCHEREAU demande la constructibilité de la parcelle AL23, Chez Maulin.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Cette personne estime que ces terrains sont en continuité avec le village de la « Chez Maulin » et de « Chez Machefert », est-ce justifié et quelle interprétation en donner ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

La parcelle jouxte les parcelles résidentielles du village mais elle est occupée par l'activité agricole horticole (bâtiments, serres).

La chambre d'Agriculture a demandé la réduction du zonage UB à l'est de ces installations agricoles sur des parcelles résidentielles déjà bâties (fonds de jardins)

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait 1 logement supplémentaire : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements

→ **Maintien en zone A**

M BOCHEREAU demande la constructibilité de la parcelle ZR76 - Chez Machefert

Cette personne estime que ces terrains sont en continuité avec le village de la « Chez Maulin » et de « Chez Machefert », est-ce justifié et quelle interprétation en donner ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

- Le tissu insuffisamment dense pour constituer une enveloppe urbaine de « village »
- Il n'y a pas de second rang sur parcelles voisines, grands jardins en interface agricole
- Fort enjeu agricole

Par ailleurs, le PADD et le projet communal ont défini les enjeux suivants :

- préserver la zone naturelle et agricole (abbaye proche)
- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)
- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait 1 logement supplémentaire : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

→ **Maintien en zone A et espaces verts protégés**

pas de nouvelles habitations, uniquement extension et annexe de l'existant

Demande n°23

Mme FERREIRA demande la constructibilité de la parcelle AL25, Chez Maulin.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Nous sommes en continuité urbaine avec le village de « Chez Maulin », mais ce terrain jouxte une exploitation agricole. Il appartiendra à la commune de se prononcer.

Réponse en mémoire au PV de la commune

La chambre d'Agriculture a demandé la réduction du zonage UB à l'est de ces installations agricoles sur des parcelles résidentielles déjà bâties (fonds de jardins)

La parcelle est occupée par déchets / dépôts (enfouis)

→ **Maintien en zone A**

Demande n°5

M NEXON demande la constructibilité de la parcelle ZV26, lieu-dit « Cornaud »

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Le terme dent-creuse semble peu approprié.

Il appartiendra à la commune de se prononcer.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le terrain ne constitue pas une dent creuse.

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et enjeux retenus au PLU :

- préserver la zone naturelle et agricole (terres cultivées)
- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 1 logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).
- **Maintien en zone A**

1-5- Demandes en secteur diffus (D2-3 PV)

Demande n°24

M et Mme DELCROIX demandent la constructibilité des parcelles AD164 et 169.

Commentaire et questionnaire du commissaire enquêteur :

Si une construction pouvait être autorisée, ce ne serait que sur la plus petite, la AD169.

Il appartiendra à la commune de se prononcer sur cette éventualité.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le zonage N retenu se justifie par le caractère non urbanisé, la trame verte avecboisement/sous bois proches, le carrefour avec la RD et surtout la présence des dépôts enfouis voisins

Le règlement en N ou secteur UBp sur ce quartier, ne conforte pas l'habitat sur ces secteurs résidentiels aménagés et bâtis :

- moyennent denses à peu denses,
- **détachés des noyaux de bourgs et de villages,**
- non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux)
- **en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117)**
- et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet),
- **proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge),**
- proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales
- (...)

Objectifs :

Le règlement vise à permettre le développement maîtrisé des constructions à usage d'habitation existantes (extension, annexes) , sans création de nouveaux logements, dans des quartiers à densité moyenne ou faible, détachés des principaux bourgs/villages, inscrits dans ou proches de secteurs sensibles à préserver de l'urbanisation et de la densification : sous-bois, ancienne carrières, carrières en activités, proximité de secteurs de passage et d'accumulation d'eaux pluviales..

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait 1 ou 2 logements supplémentaires (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

→ **Maintien zonage N**

Demande n°14

Mme LECUROUX demande la constructibilité pour une ou plusieurs tiny house sur la parcelle des parcelles ZH103 et 104.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur cette demande.

Une meilleure information devrait être apportée sur le sujet des « Tiny House ». Des personnes de bonne foi estiment que ces installations sont autorisées suite à certaines publicités ambiguës.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et les enjeux du projet de PLU :

- préserver la zone agricole stopper le mitage résidentiel en zone agricole
- contenir écarts, hameaux et villages

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles générerait 1 ou 5 logements supplémentaires (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements (en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

→ **Maintien zonage A**

Demande n°19

Mme HAUSELMANN et GFA de la Chauvillière demande la création d'un STECAL en zone A pour création camping à la ferme (6 emplacements mobiles sans emprise au sol et hivernage install.) / tiny house

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Cette demande est à rapprocher de la précédente. La dénomination « camping à la ferme » ne correspond plus à un dispositif réglementaire, il s'agit donc d'un projet de création d'un camping avec des constructions à demeure puisque l'on parle d'hivernage. Ce terrain est en zone agricole.

Faut-il encourager ce type d'installation ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

La création d'un STECAL pour ce projet exige :

- un périmètre restreint, délimité précisément
- un descriptif des aménagements, installations, constructions souhaitées

car son règlement devra :

- limiter les sous destinations autorisées
- chiffrer les surfaces maximales : d'emprise au sol, distances d'implantation par rapport aux constructions existantes, limites séparatives

Il sera considéré que le projet va générer de la consommation agricole, même avec installations mobiles stationnement = perte de foncier agricole).

Un passage en CDPENAF pour avis sur STECAL doit être programmé avant l'approbation, ce qui retarde l'approbation de 2 mois minimum (voire plus avec période électorale, mise en place du CM)

→ **Maintien zonage A en attente d'un avant-projet précis et pour ne pas retarder la procédure de révision**

→ **Possibilité de modification du PLU à court terme**

Demande n°17

M et Mme BOUTIN demandent la constructibilité de la parcelle AD14 (2^e maison).

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

L'indication jardin empêche-t-elle la réalisation de cette deuxième maison ? Si non l'indication « jardin » est-elle justifiée et peut-elle être modifiée ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

En UBp le règlement prévoit:

pas de nouvelle construction à usage d'habitation, même hors espaces verts

Seuls autorisés :

- une extension de l'existant sans création de nouveau logement dans la limite de 50 m² de surface plancher, en une ou plusieurs fois
- les annexes aux habitations

Dans le respect de l'art UB-II-1

Dans les trames d'espaces verts protégés

Et en Ubp, uniquement autorisés : les aires de stationnement paysagères

L'habitation existante peut être agrandie hors trame d'espaces verts protégés

Même en supprimant la trame d'espace vert le zonage Ubp ne permet pas la construction d'une 2^e habitation sur la parcelle.

L'accès à la parcelle est dangereux (RD117).

Le secteur UBp correspond à des secteurs résidentiels aménagés et bâtis :

- moyennement denses à peu denses,
- détachés des noyaux de bourgs et de villages,
- non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux)
- **en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117)**
- et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet),
- proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge),
- proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales

Objectifs :

Le règlement vise à permettre le développement maîtrisé des constructions à usage d'habitation existantes (extension, annexes) , sans création de nouveaux logements, dans des quartiers à densité moyenne ou faible, détachés des principaux bourgs/villages, inscrits dans ou **proches de secteurs sensibles à préserver de l'urbanisation et de la densification** : sous-bois, ancienne carrières, carrières en activités, proximité de secteurs de passage et d'accumulation d'eaux pluviales..

Cette proposition permet :

- de reconnaître le caractère urbanisé et équipé du secteur
- de **maîtriser la densification par de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux résidents, qui seraient incompatibles avec la nature des contraintes et nuisances de ce secteur**

→ **Maintien du zonage UBp et de l'espace vert protégé**

Demande n°C

M et Mme NADEAU demandent la constructibilité de la parcelle ZN 51 à La Sicarde

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Ces personnes estiment que leur terrain est en continuité avec le village de la SICARDE, est-ce justifié et quelle interprétation en donner ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Ce projet n'est pas compatible avec les orientations du PADD et enjeux retenus au PLU :

- préserver la zone naturelle et agricole (terres cultivées)
- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André
- stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé (l'urbanisation en « doigts de gants » le long des routes)

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 1 logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

- **Maintien en zone A**

Demande n°12

M BOUCHEREAU pour Mme SELZER et M PELISSON, demande la régularisation d'une piscine déjà réalisée.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Cette régularisation de piscine semble possible sous réserve que les règles d'implantation soient bien respectées. La commune devra se prononcer.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le règlement de la zone A du PLU révisé prévoit pour les annexes :

« Le nombre des annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière.

L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe.

Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul. Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 50 m² et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

→ La construction d'une piscine est possible en zone A.

Pas de modification

Demande n°26

M BETIZEAU demande la constructibilité de la parcelle ZL15 (nord « Le Pont »)

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

La commune devra se prononcer.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Rappel du PADD et enjeux :

- contenir écarts, hameaux et villages
- privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André

de plus,

- usage agricole (déclaré PAC, culture blé)
- accès dangereux/RD

Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;
- 1 logement supplémentaire (minimum) : incompatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT en production de logements en l'état, avec projets résidentiels des 2 zones AU1 et AU2 et résiduels en zones U).

- **Maintien en zone A**

Demande n°19

M et Mme CARABASA demandent de préciser l'affectation de certains de leurs bâtiments.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Ces personnes ont apporté des précisions sur l'affectation de certain bâtiment, il sera nécessaire de le modifier après vérification sur les documents du PLU.

Réponse en mémoire au PV de la commune**→ Correction de la carte agricole**

68 : agricole pas distillerie

55-79 : hangar + bâti agricole, pas d'animaux

78 habitation exploitant

77 habitation tiers

→ Pas de modification de zonage

1-6- Demandes pour développement de l'éolien (D2-4 PV)

Demande

La société WOLKWIND demande la modification du règlement PLU pour le développement de l'éolien.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

La commune s'oppose à l'implantation d'éoliennes sur la commune de Sablonceaux, principalement en raison de la préservation des vues sur l'abbaye Notre-Dame. Ce monument emblématique, qui orne le blason de la commune, domine le paysage grâce à son clocher imposant, visible de loin dans cette région au relief peu marqué.

Il est important de souligner que le périmètre de protection actuel de 500 mètres semble insuffisant, notamment face à la hauteur croissante des éoliennes modernes. Dans l'hypothèse où ce périmètre serait jugé inadapté, et en l'absence d'un Périmètre Protégé Modifié, la commune ne pourrait-elle pas instaurer un secteur d'interdiction pour l'implantation d'éoliennes, en s'appuyant sur des cônes de vue pour préserver la visibilité de l'abbaye ?

D'autre part la commune de Sablonceaux a de nombreuses zones humides ou zones d'accumulation d'eau, où l'implantation d'éolienne peut être interdite. Pour mieux protéger ces zones, un périmètre protection autour de celles-ci ne pourrait-il être créé ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Un PLU ne peut pas interdire, par principe, sur tout son périmètre le grand éolien. **Les arguments avancés par la société Volkswind sont recevables et doivent être pris en compte par la collectivité.**

Proposition, pour le « grand éolien » :

. Interdiction stricte maintenue,

- sur les zones de types U (habitat, équipements, ZAE), respect de fait du code de l'environnement distance minimale de 500 m éolien/habitations
- sur le secteur Ap : abords du monument historique « abbaye », entrée du bourg, espaces entre bourg et abbaye
- sur les STECAL d'activités artisanales ou touristique avec habitat proche
- sur le STECAL de l'Abbaye Na (monument historique et ses abords)
- sur les zones N (boisements), Np (zones humides)
- dans les zones humides, zones d'accumulation des eaux pluviales (art L 151-23 du cu)
- sur les trames d'axes de ruissellement et dans une bande « tampon » de 200 m de part et d'autre des axes identifiés au plan de zonage

. autorisé en zone A sous réserves :

- **Du respect de l'article L 515-44 du code de l'environnement notamment le respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités et les zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur au 13 juillet 2010 et ayant encore cette destination dans les documents d'urbanisme en vigueur, cette distance étant, appréciée au regard de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1. Elle est au minimum fixée à 500 mètres. (...) »**
- **Que les installations soient implantées en dehors des cônes de vues sur le site de l'abbaye**
- **De recherche d'insertion paysagère et environnementale du projet**
- **De ne pas porter atteinte aux activités agricoles et à la qualité agronomique des terres agricoles**

→ **Modification du règlement écrit**

2/ OBSERVATIONS FAITES PAR LES PPA

2-1 -CONSOMMATION DES ESPACES NAF (E1-1 PV)

L'Objectif du PADD est de réduire de plus de 50 % la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) sur les 10 prochaines années, soit une enveloppe totale de 3 à 4 hectares. Cet objectif, déjà territorialisé dans le SCoT de la CARA en 2024, s'aligne sur la loi Climat et Résilience et prévoit une consommation moyenne de 1,7 ha pour les communes rurales. Cela dépasse les orientations du SCoT en termes de type de communes (1,7 ha en moyenne)

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

Cette question est très importante. J'ai eu un entretien préalable avec la DDTM qui devait vérifier ces données, la commune a-t-elle de nouveaux éléments ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

LE SCOT inscrit au DOO,

- une moyenne de consommation de 1,7 ha par commune rurale sur une décennie.
- une moyenne de consommation de 3,3 ha par commune rurale pour « 20 ans » : 2021/2040.

En prenant en compte les critères du PADD du SCoT, **la moyenne a été augmentée à 4,5 ha pour la commune de Sablonceaux (pour des raisons démographiques et pour favoriser un rééquilibrage littoral/rétro-littoral en développant l'axe Royan/Saintes).**

Donc,

- 2,3 ha sur la 1ère décennie moins ce qui a été consommé (0,1ha pour l'instant)
- et 2,3 ha sur la 2ème décennie (soit 0,23 ha en moyenne /an).

Ainsi sur la période 2026 - 2036, la commune peut fixer pour répondre à ces besoins une enveloppe d'environ **2,2 + 1,15 ha, soit un total de 3,25 ha au total pour l'habitat et les projets communaux.**

La consommation d'espaces NAF cumulée de celle « passée 2021/2025 (à intégrer au calcul) et de celle projetée pour l'habitat seul (surfaces constructibles) dans les « 10 ans » du PLU (2026/2036) correspond à 2,9 ha. Ces 2,9 ha sont déjà consommés (950 m²) ou projetés au-delà de la 1ère période SCOT 2021/2030.

La consommation cumulée de surfaces destinées aux équipements et infrastructures de « vie communale » (salle des fêtes, parkings, aménagements de carrefours) correspond à 1,07 ha.

L'enveloppe projetée inscrite au projet de PLU, de 2,9 ha est donc compatible avec les objectifs du SCoT.

Pas de modification

2-2 -ABBORDS DE L'ABBAYE (E1-2 PV)

Il a été demandé en CDPENAF de redélimiter le STECAL Na aux seuls espaces construits, aménagés, objets d'éventuels besoins d'extensions/aménagements.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

De la discussion sur le devenir de l'abbaye de Sablonceaux, il apparait qu'il y aura peu d'évolution importante possible dans l'enceinte existante. Par contre les conditions d'accès restent délicates. Si l'activité touristique se développe un accueil et surtout un stationnement hors du périmètre actuel serait à rechercher, son indication sur le document d'urbanisme me semble utile, un périmètre du STECAL encore plus resserré serait à étudier. Serait-il possible de créer un STECAL multi-sites pour y intégrer une aire stationnement ?

Réponse en mémoire au PV de la commune

Le STECAL doit bien être maintenu pour permettre les aménagements et constructions éventuelles, en particulier extensions ou locaux techniques, pour l'abbaye et pour le cimetière.

En zone A, Ap ou N stricte qui couvrent de grandes surfaces du territoire on ne pas autoriser ce type d'aménagement et de constructions.

En l'absence de projet concret, défini et programmé par la commune pour le stationnement (une 1ère étude avait été réalisée il y a 20 ans au nord de l'abbaye), il n'est pas possible de définir un STECAL, ni même un sous-secteur dédié, ou emplacement réservé.

Si l'aménagement de parking(s) génère une artificialisation d'espaces, ces surfaces seront compatibles comme consommatrices d'espaces.

Il est proposé :

- Un zonage Ap sur la parcelle 0049 déclare PAC, cultivée (nord-ouest site abbaye)
- Un zonage N sur l'enveloppe autour du site aménagé et bâti (abbaye, annexes, cimetière, parkings) y compris sur les zones humides, secteurs d'accumulation et passages d'eaux pluviales (trames réglementaires applicables de fait)



projet approbation

Evolutions des surfaces de zonages :

- Na : moins 11,44 ha (2,86 ha au lieu de 14,3 ha)
- Ap : plus 2,3 ha
- N : plus 9,1 ha

+ ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT pour tenir compte de la nouvelle surface Na
Définition d'une emprise maximale de 100 m² pour les seules constructions autorisées, surface cumulée d'une ou plusieurs constructions, en une ou plusieurs fois.

2-3-HAUTEUR DES BATIMENTS (E1-3 PV)

Demande de l'UDAP et de la Préfecture :

Ne pas autoriser de constructions à étage pour préserver les vues sur l'abbaye de Sablonceaux.

Commentaire et questionnement du commissaire enquêteur :

On peut constater que le bâti traditionnel est pratiquement toujours à un étage, comme c'est le cas dans le village de Saint-André. Je n'ai pas identifié de cône de vue sur l'abbaye qui serait obéré par l'existence de construction à un étage sur rez-de-chaussée. La volumétrie d'une partie agglomérée est généralement plus attrayante lorsqu'elle est variée.

On peut constater que le bâti traditionnel est pratiquement toujours à un étage, comme c'est le cas dans le village de Saint-André. Je n'ai pas identifié de cône de vue sur l'abbaye qui serait obéré par l'existence de construction à un étage sur rez-de-chaussée. La volumétrie d'une partie agglomérée est généralement plus attrayante lorsqu'elle est variée.

En conséquence il me semblerait préférable d'autoriser les étages, la hauteur maximale autorisée à l'égout pouvant s'apprécier au vu des constructions existantes.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Maintien de la hauteur proposée au projet d'arrêt.

Complété au besoin sur proposition du commissaire enquêteur et UDAP

2-4 -VERIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (E2 PV)

le cabinet GHECO a communiqué une note portant sur quelques coquilles relevées dans le règlement.
Ces quelques corrections devront être apportées dans son dossier définitif.

Réponse en mémoire au PV de la commune

Corrections ponctuelles du règlement écrit.

