

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES,

Enquête publique portant sur la révision du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Sablonceaux
Charente-Maritime

Enquête réalisée du lundi 05 janvier 2026 à 14 heures
au mercredi 04 février 2026 à 12 heures

Sommaire

A Préambule

B Déroulement de l'enquête

C Bilan de l'enquête

D Analyse des observations faites par le public

D1- Avis favorable

D2- Demandes de modifications du projet

D2-1 Demandes portant sur le bourg de Saint-André

D2-2 Demandes concernant le secteur sud de la commune, Toulon et Chez Chaillou

D2-3 Demandes sur le secteur de « Chez Maulin »

D2-4 Demande de modification du projet pour le développement de l'éolien

E Questions relatives aux observations faites par les personnes publiques associées (PPA)

E1- Questions d'ordre général

E1-1 La consommation d'espaces NAF

E1-2 Les abords de l'abbaye

E1-3 Règlement portant sur la hauteur des bâtiments

E2- Vérification du règlement.

F Conclusions du commissaire enquêteur sur la synthèse des avis

A PREAMBULE

Le présent document fait suite à l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sablonceaux. Par délibération le Conseil municipal de Sablonceaux a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme le 12 avril 2016, et après le déroulement de la procédure a arrêté le projet de PLU le 28 juillet 2025.

Madame GOUGNON, Maire a pris un arrêté le 16 décembre 2025 sous le numéro 31/2025, prescrivant l'enquête publique pour la révision du PLU de Sablonceaux. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers sous le numéro E25000194 / 86_mod 1 TA a désigné le 16 décembre 2025 le commissaire enquêteur Jacques Boissière et Madame Mazzocco comme suppléante.

Rappel du cadre juridique de l'enquête publique :

L'article R123-18 du Code de l'environnement précise que :

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui... Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ... rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ... du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations »

Le présent procès-verbal de synthèse des observations et propositions, qu'elles soient écrites ou orales, formulées au cours de l'enquête publique est établi et présenté à Madame la Maire représentant la commune de Sablonceaux, maître d'ouvrage du projet par le commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée normalement pendant 31 jours consécutifs aux dates et heures précisées dans l'arrêté de Madame le Maire, en mairie de Sablonceaux siège de l'enquête.

B Déroulement de l'enquête :

Les modalités de déroulement de l'enquête ont été fixées d'un commun accord avec Madame la Maire de Sablonceaux. Elles ont porté sur le calendrier des permanences, les conditions d'accès, ainsi que l'établissement du registre papier. Il a été convenu que trois permanences seraient suffisantes.

La constitution et la diffusion du dossier d'enquête accompagné des pièces annexes ont fait l'objet d'une large information par la commune. L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté pris par Madame la maire.

Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu mes permanences en mairie de Sablonceaux, la salle du conseil municipal a été réservée à cet effet. Les permanences ont été tenues les jours suivants :

- Lundi 05 janvier 2026 de 14heures à 17 heures
- Mercredi 14 janvier de 09 heures à 12 heures
- Mercredi 04 février de 09 heures à 12 heures

L'enquête a été clôturée le Mercredi 04 février 2026 à 12 heures par le commissaire enquêteur en présence de Madame GOUGNON Maire et madame VOZEL secrétaire de mairie.

C Bilan de l'enquête

- Climat du déroulement de l'enquête

Il ne s'est produit aucun fait majeur pendant toute la durée de la consultation. Toutes les permanences se sont déroulées dans un climat très calme. Je n'ai ressenti aucune tension.

Le commissaire enquêteur tient à remercier le personnel communal qui a apporté son concours au bon déroulement de l'enquête. La disponibilité et l'efficacité des agents communaux ont été remarquables.

- Bilan chiffré de la consultation :

Nombre de personnes venues aux permanences du commissaire enquêteur et consulter le dossier en ma présence : 44

Nombre d'observations portées ou jointes au registre d'enquête : 27

Nombre de lettres ou courriels adressés en Mairie à l'attention du commissaire enquêteur : 6, trois recoupent des observations également portées sur le registre, 3 sont de nouvelles observations

Observations déposées au total : 30

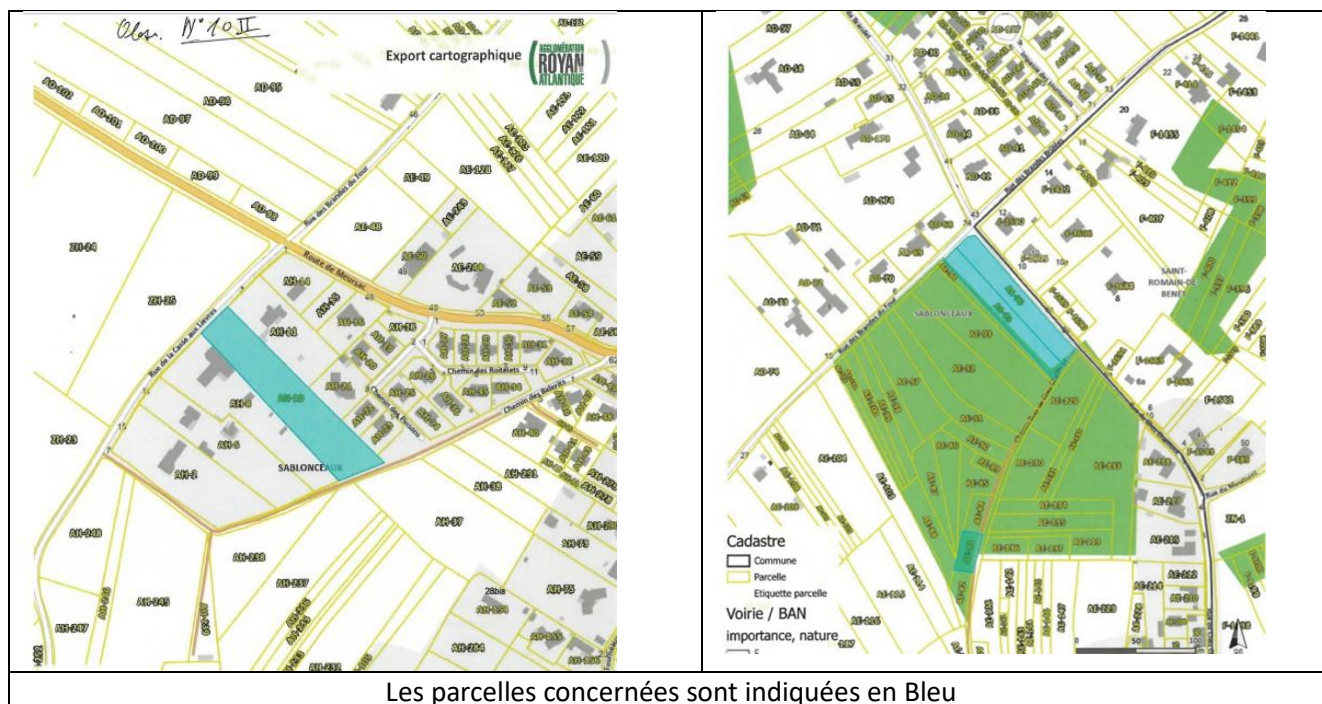
D Analyse des observations faites par le public

La numérotation des observations est celle portée sur le registre d'enquête.

Il n'a pas été établi de numérotation des courriels adressés à la mairie de Sablonceaux.

D1 : Avis favorable

Observation N° 10 : Monsieur Glernmet souhaite garder en zone agricole ses vignes, parcelle AH 10 et parcelles AE 95 et AE 96, il ne souhaite donc pas que le projet soit modifié. Il signale également que la parcelle AH 10 (vigne) est très régulièrement inondée.



Le Commissaire Enquêteur prend acte de cet avis.
La vigne (parcelle AH 10) n'est pas notée en zone humide.

Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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

D2- Demandes de modifications du projet

La synthèse proposée des requêtes et observations est faite par aire géographique, avec successivement les abords du bourg de Saint-André, le secteur Toulon et Chez Chaillou, le secteur de Chez Maulin et chez Machefert et les demandes en secteur diffus.

Afin de faciliter le repérage des terrains faisant l'objet de requêtes, ceux-ci ont été colorés en jaune sur les plans de situation.

D2-1 Demandes portant sur le bourg de Saint-André

Observation numéro 6 de Monsieur et Madame Daniel et Gisèle BERNARD



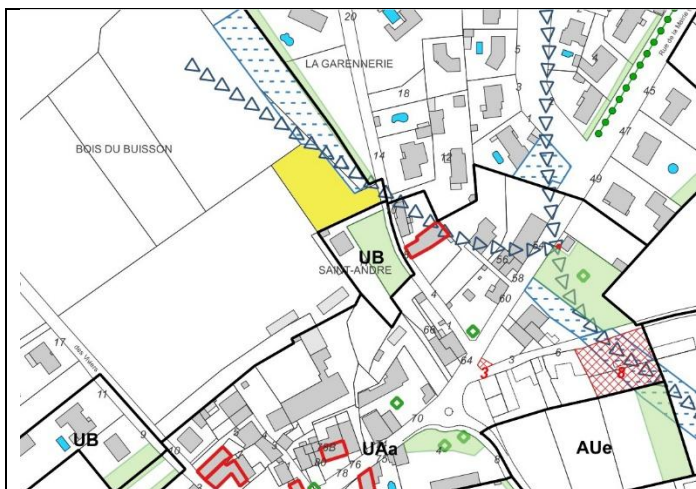
La demande porte sur une extension de la zone ouverte à l'urbanisation, en prenant la totalité de la parcelle 28 et en ajoutant la parcelle 29. Ces personnes désirent réaliser un lotissement. Zone en AU1 faisant l'objet d'une OAP

Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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.

Observation numéro 25 de Monsieur Noël Besson



La demande porte sur une extension de la zone ouverte à l'urbanisation. Cette personne rappelle qu'une autorisation d'urbanisme avait été accordée en 2008 pour un projet plus global.

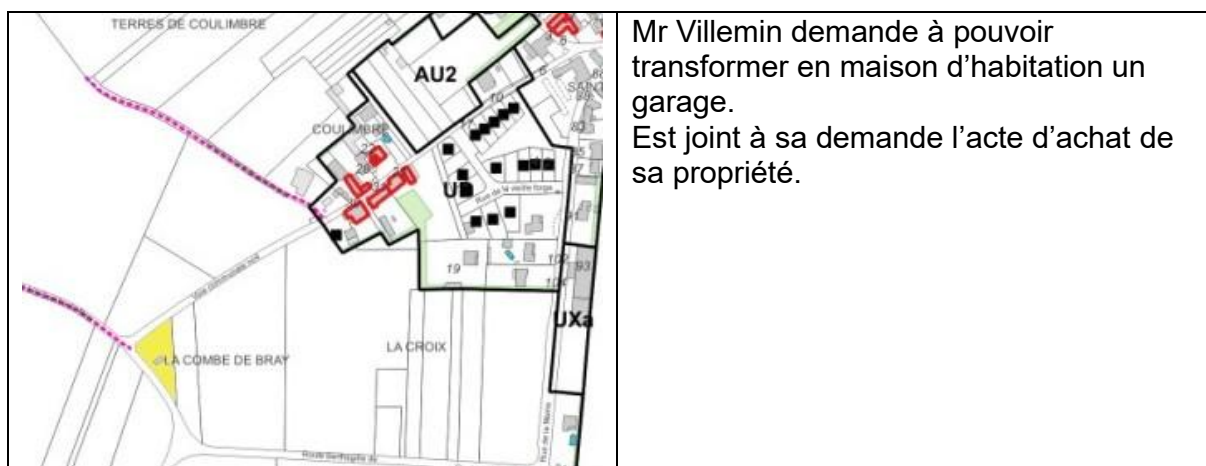
Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

Monsieur Besson demande que sur une partie seulement de la parcelle AA09 soit autorisée une construction. L'opération d'urbanisme (lotissement) qui avait été imaginée précédemment permettait de relier deux parties du bourg de Saint-André.

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. Suite à cette remarque que je lui ai faite au cours de notre entretien, Monsieur

Besson a renvoyé un mail admettant qu'un passage serait à préserver 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.

Observation par courrier de Monsieur Noël Villemin



Note du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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.

D2-2 Demandes concernant le secteur sud de la commune, Toulon et Chez Chaillou.

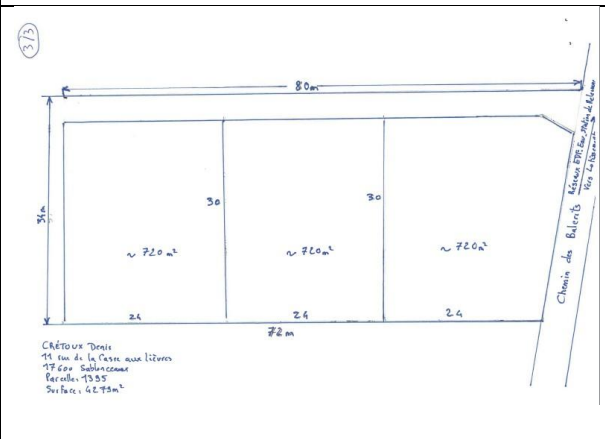
Observation N° 1 : Monsieur Raymond Somps souhaite diviser sa parcelle pour en vendre une partie.

Observation N° 4 : Mr et Mme Albert Jean-Bernard demandent à avoir la possibilité de prévoir une extension ou une nouvelle maison sur leur terrain

Observation N° 2 : Monsieur Denis Crétoux, demande à réaliser un lotissement de trois maisons sur son terrain

Village de Toulon



Observation N° 1 : Monsieur Raymond Soms 	Observation N° 4 : Mr et Mme Albert Jean-Bernard 
Observation N° 2 : Monsieur Denis Crétoux, avec une proposition schématique de division parcellaire pour 3 nouvelles constructions en fractionnant la propriété	

Question du Commissaire Enquêteur sur ces observations :

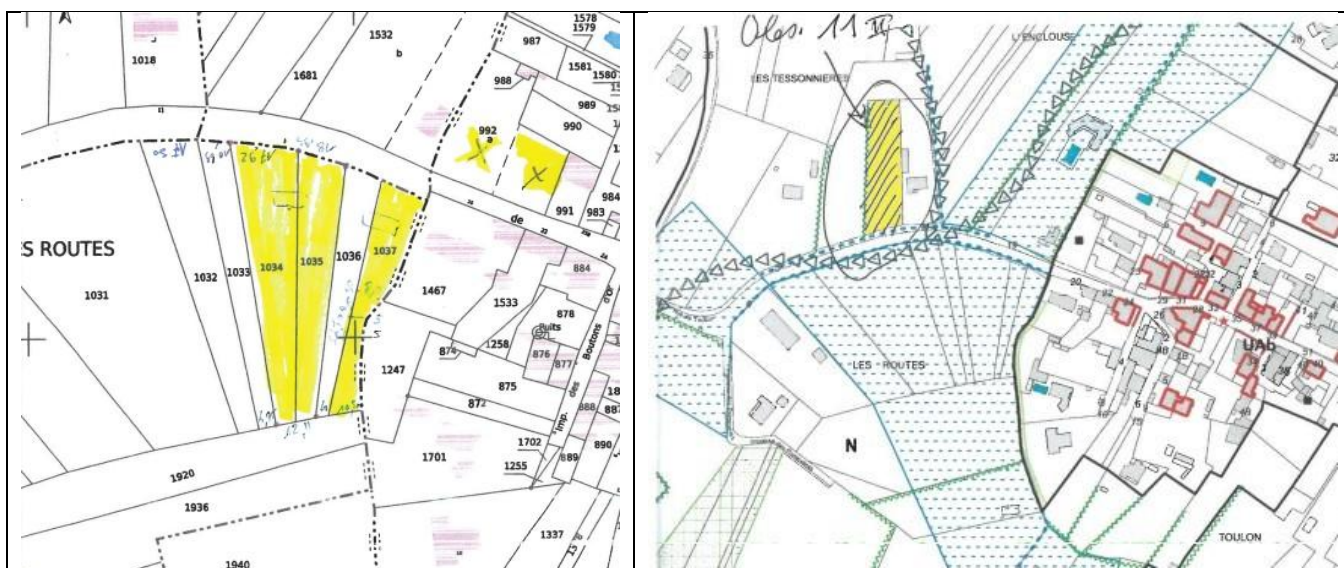
Ces parcelles font partie d'un groupe de trois maisons, Ces terrains étant déjà bâtis, cela n'engendrerait pas d'extension urbaine. Quelle réponse peut y être apportée, une densification de cette zone est-elle envisageable ou souhaitable ?

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 ?

Observation N° 3 : Monsieur Triou pose la question de la constructibilité de leur parcelle

Observation N° 11 : Monsieur M. Gergouil idem

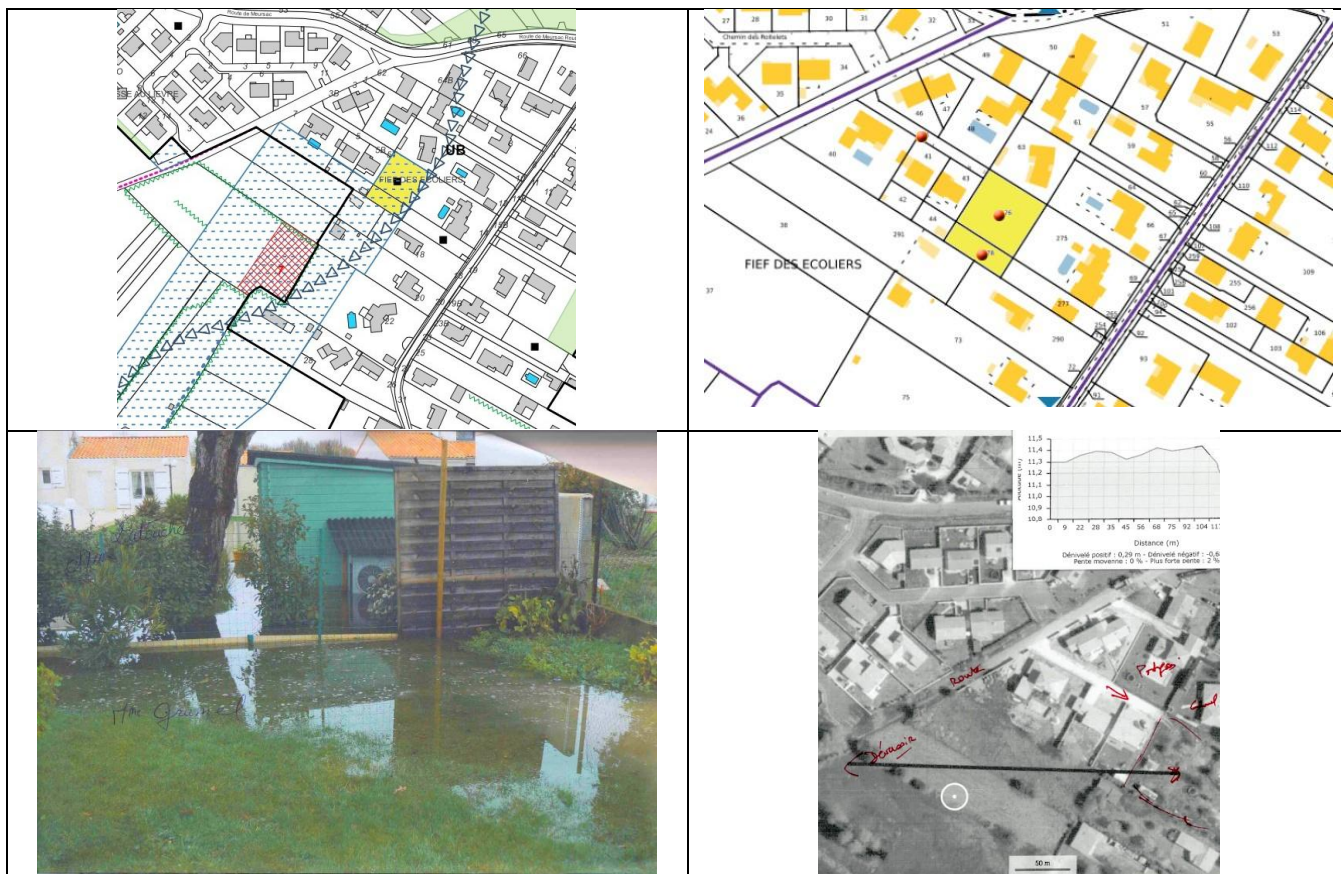
Observation N° 16: Madame Triou idem



Toutes ces requêtes portent sur la demande d'extension de la zone constructible. Cela concerne un même secteur situé à l'Ouest du village de Toulon.

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.

Observations N° 7,8 et 15 : de Madame Caroline Giraudeau et Mr et Mme Latouche. Ces personnes se font les porte-paroles de tous les propriétaires riverains. Cette observation est présentée comme une pétition.



La requête est de classer le terrain au 5ter du chemin des Balerits comme non constructible.

Ce terrain a fait l'objet d'un permis de construire accordé. Il a fait l'objet d'un début d'exécution, seule une partie des fondations ont été réalisées. Les travaux sont abandonnés depuis plusieurs années.

Les fondations en béton armé bloquent les eaux de ruissellement, cela entraîne régulièrement des débordements sur les propriétés voisines. La demande du collectif au niveau du document d'urbanisme serait de mettre cette parcelle en zone N.

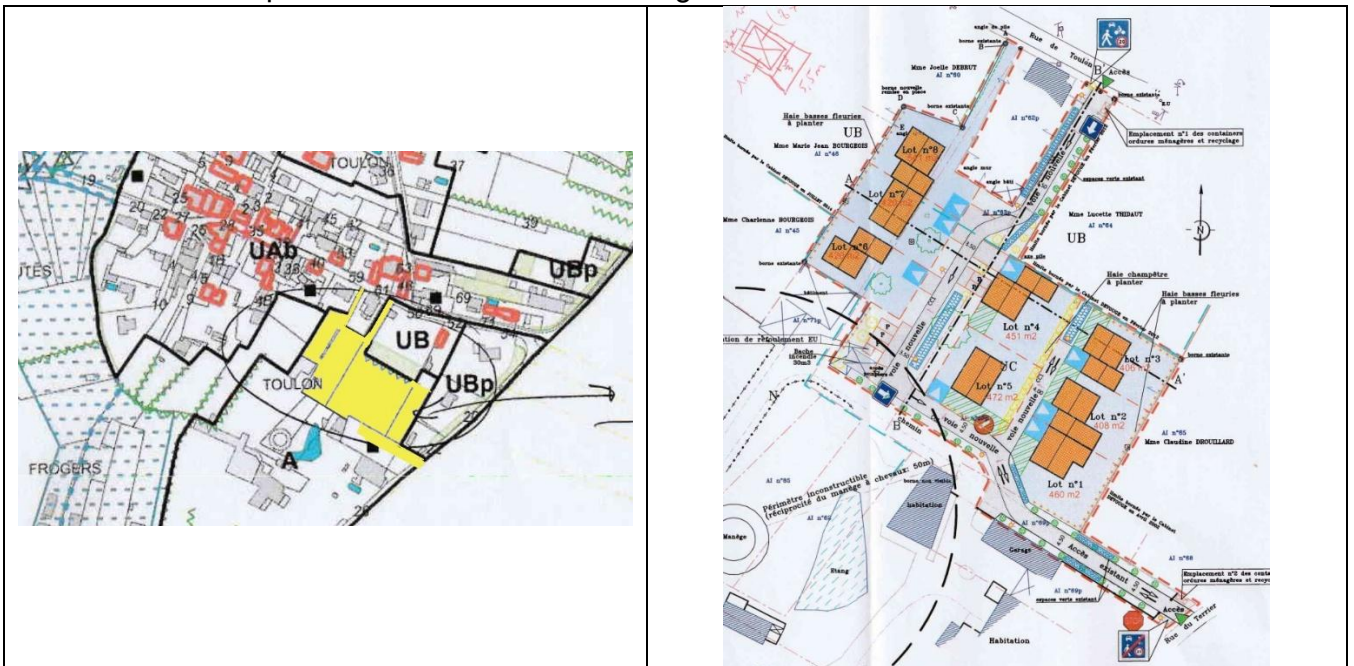
Question du Commissaire Enquêteur sur cette observation :

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 ?

Observation N°21 : Monsieur Casties demande le maintien en zone constructible de ses terrains près du village de Toulon pour finaliser une opération immobilière de huit logements.

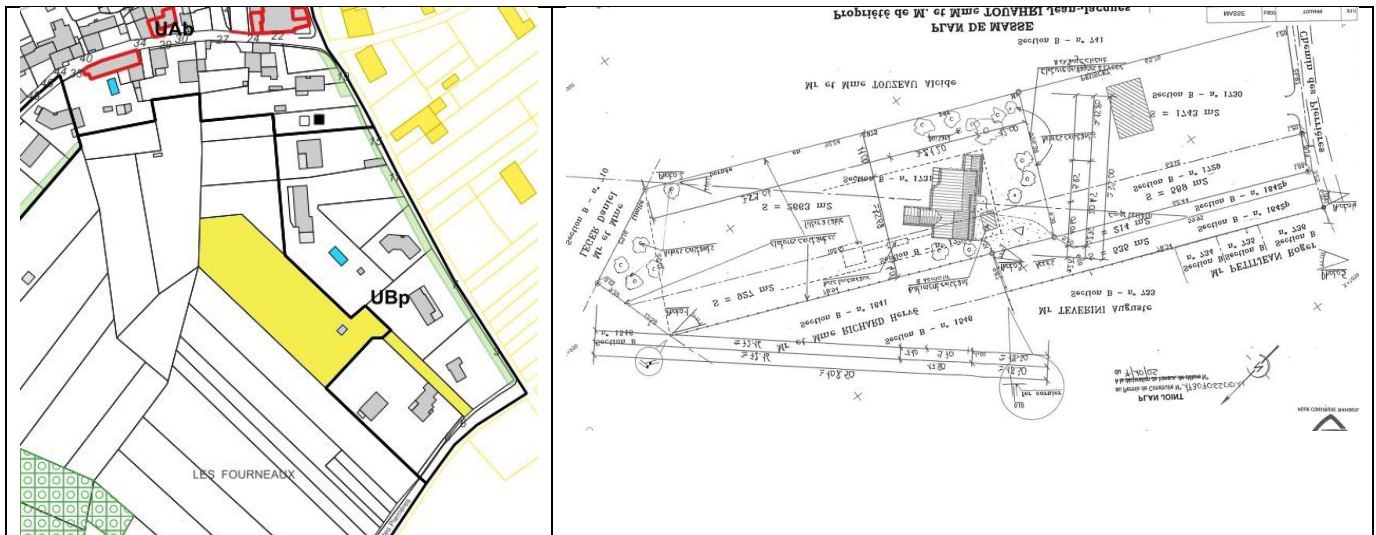


Monsieur Casties est venu accompagné du géomètre Monsieur Devouge. Il m'a été précisé que ce projet avait fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui a reçu une réponse positive. Dans le délai de validité du certificat d'urbanisme un projet de lotissement a été déposé, dossier établi par l'agence d'architecture Uh. Le projet de lotissement comprend huit petites maisons destinées à des personnes âgées avec un système de contrôle sécurisé pour les accès.

Question du Commissaire Enquêteur sur cette observation :

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 de Monsieur Castrie

Observation N° 19 : de Monsieur Jean-Jacques Touahri qui souhaite avoir l'autorisation de réaliser une construction sur sa parcelle.

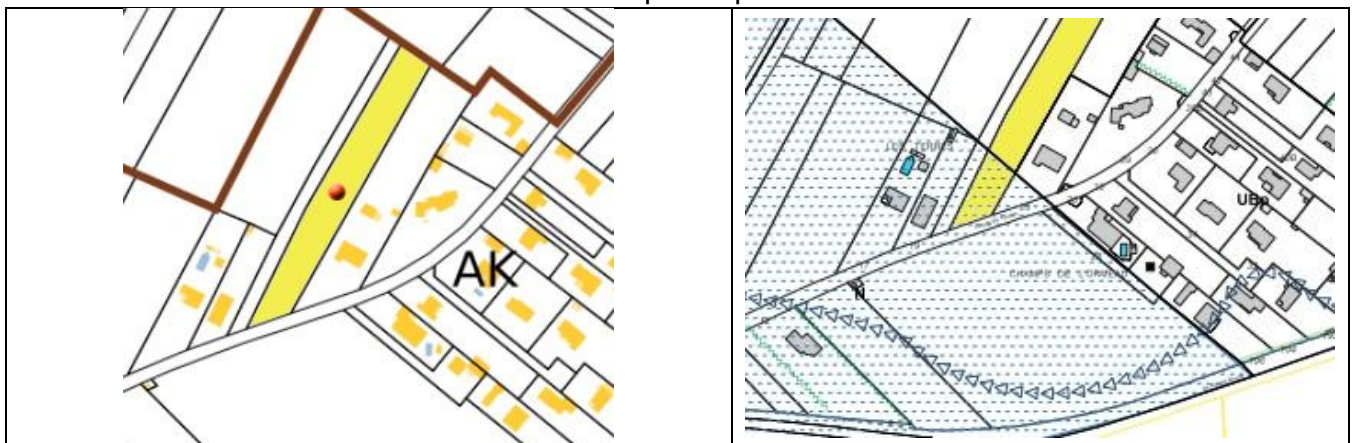


Monsieur Touahri argumente sa demande en constatant que la délimitation de la zone UBp constructible contourne son terrain, que le chemin d'accès est déjà en zone UBp et sur ce terrain a déjà été autorisé un permis de construire dont il joint le plan masse. Il ne désire pas avoir une autorisation sur la totalité de la parcelle mais sur une profondeur suffisante pour y implanter une maison.

Question du Commissaire Enquêteur sur cette observation :
Quelle réponse est-il possible d'apporter à cette demande ?

Observation par courriel : Demande de Monsieur François TOUZEAU

Monsieur Touzeau souhaite que sa parcelle soit constructible :



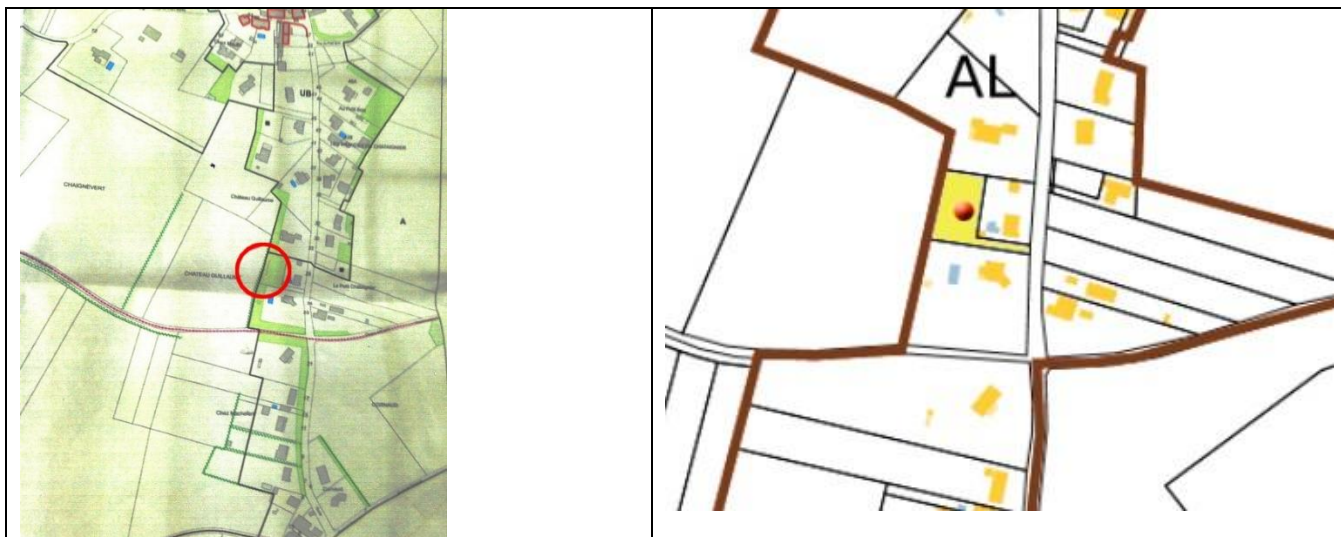
Note du Commissaire Enquêteur sur cette observation :

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 ?

D2-3 Demandes sur le secteur de « Chez Maulin » et « Chez Machefert » :

Observation N° 20 : Demande Monsieur Nicolas MILLET

Parcelle AL55, Au lieu-dit Château Guillaume. Demande portant la constructibilité de la parcelle en « drapeau »

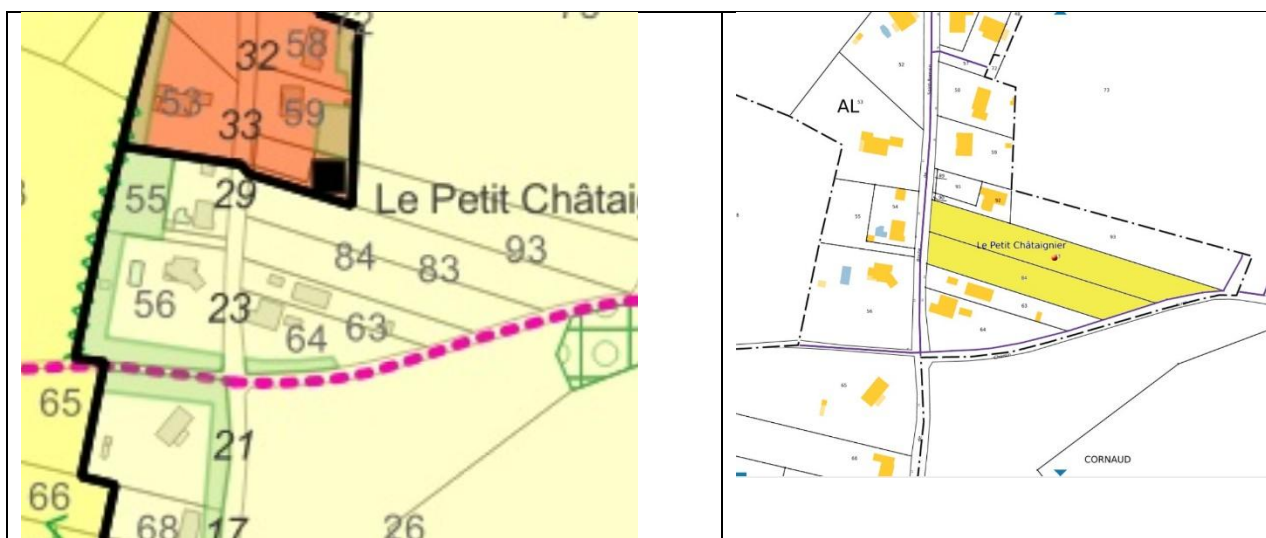


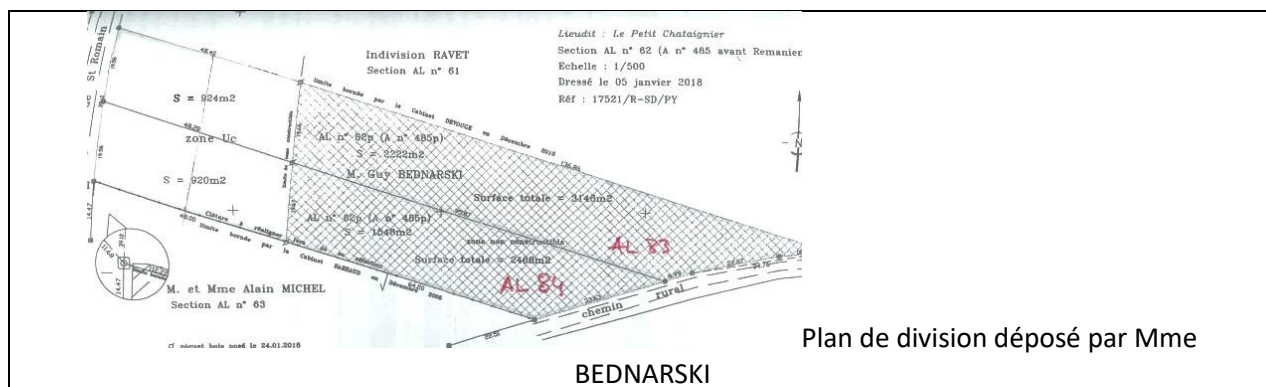
Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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.

Observation N° 9 : Demande Mme BEDNARSKI



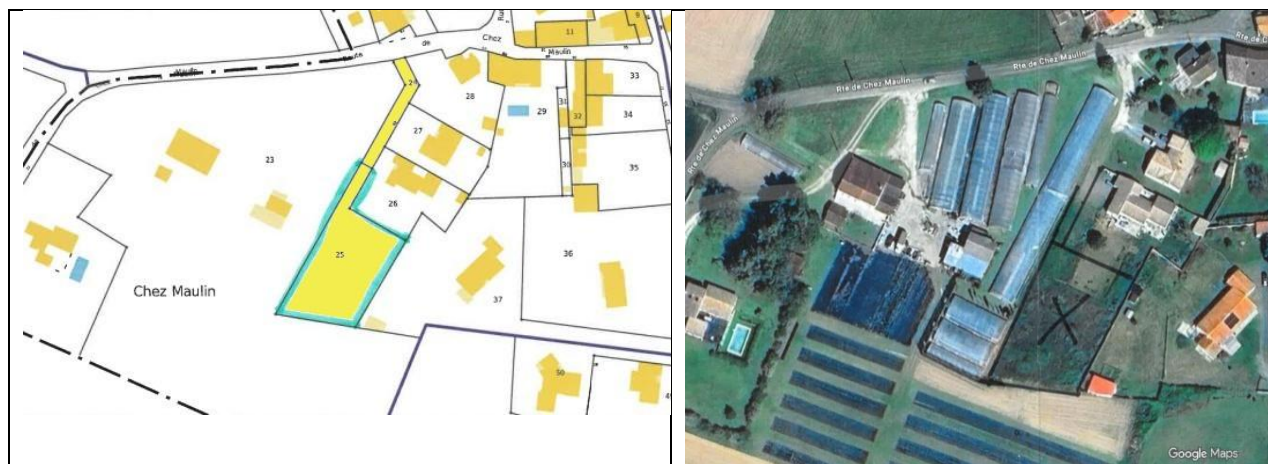


Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette demande :

Dans le même secteur, comme précédemment, 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 ?

Observation N° 23 : Demande Mme FERREIRA Olivia Manuela



Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette demande :

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.

Observation N° 5 : Demande Mr NEXON

Demande constructibilité, estimant que ce terrain forme une « dent creuse »

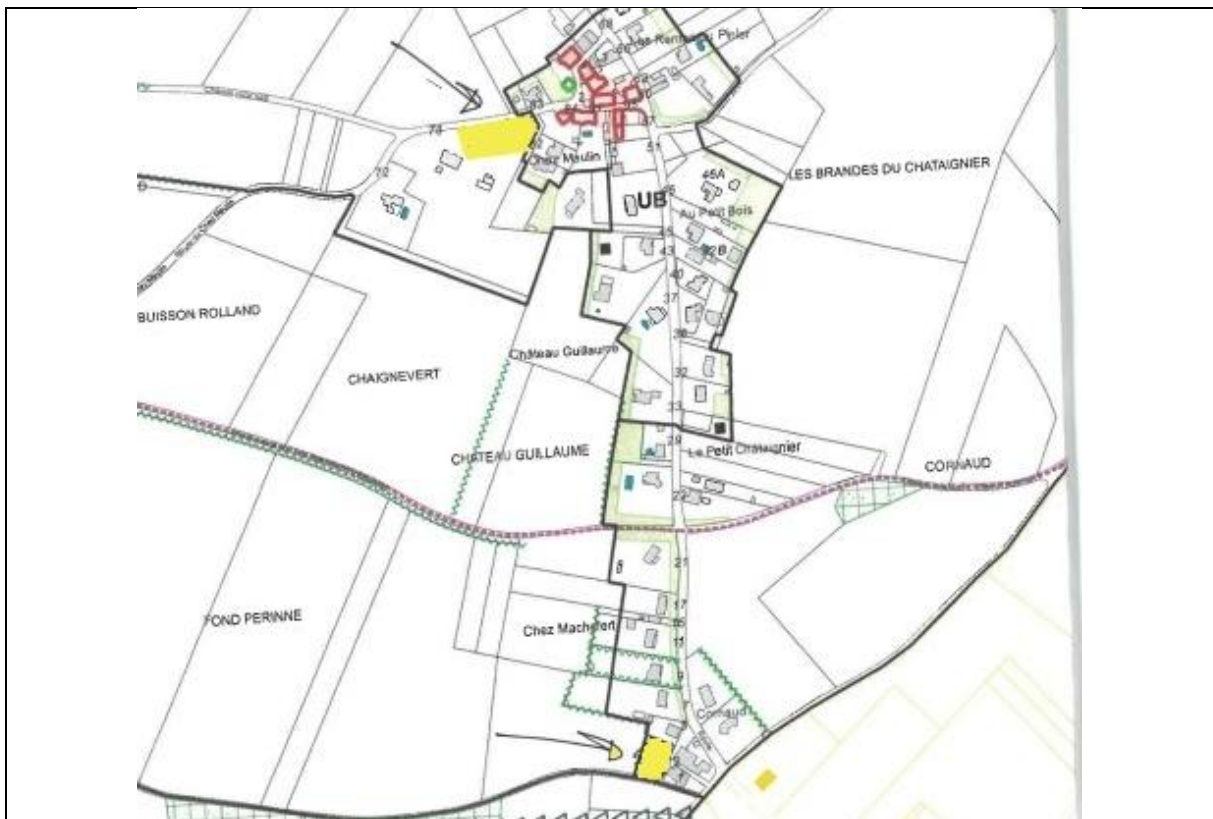


Questions du Commissaire Enquêteur suite à cette demande :

Nous sommes au sud du groupement Chez Maulin et Chez Machefert. Le terme dent-creuse semble peu approprié.
Il appartiendra à la commune de se prononcer.

Observations 13 et 27 Mr et Mme Bochereau

Demande de rendre constructibles les parcelles situées de part et d'autre de « Chez Maulin » et « Chez Machefert ». En complément d'information Mr Bochereau est venu rappeler que son exploitation horticole s'arrêtait.



Question du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

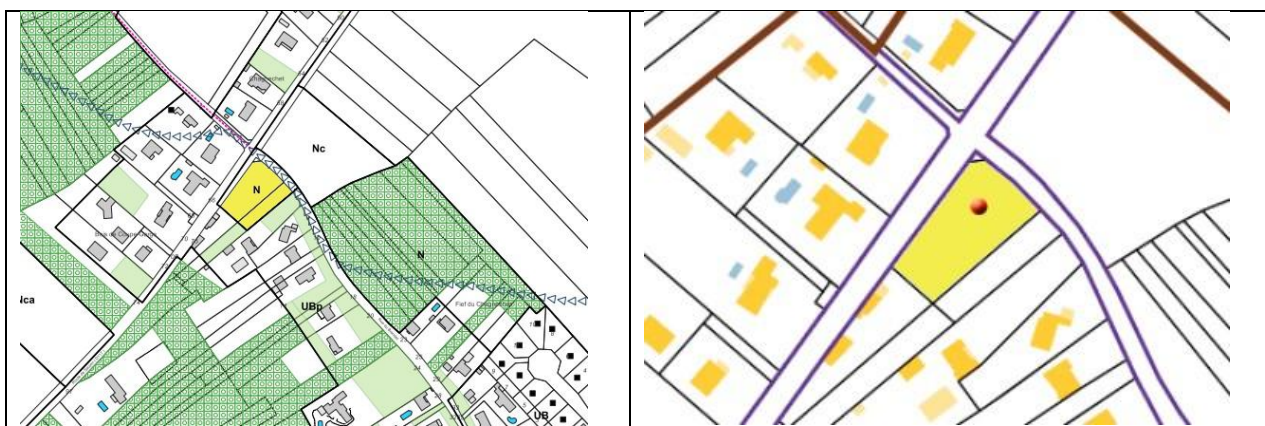
Cette personne estime que ces terrains sont en continuité avec le village de la « Chez Maulin » et de « Chez Machefert », est-ce justifié et quelle interprétation en donner ?

D2-3 Demande en secteur diffus

Observation N°24 (lettre jointe au registre) de Mr et Mme Delcroix

Au lieu-dit « Le Coupe Gorge », parcelles AD 164 et 169, Demande de modification de zonage.

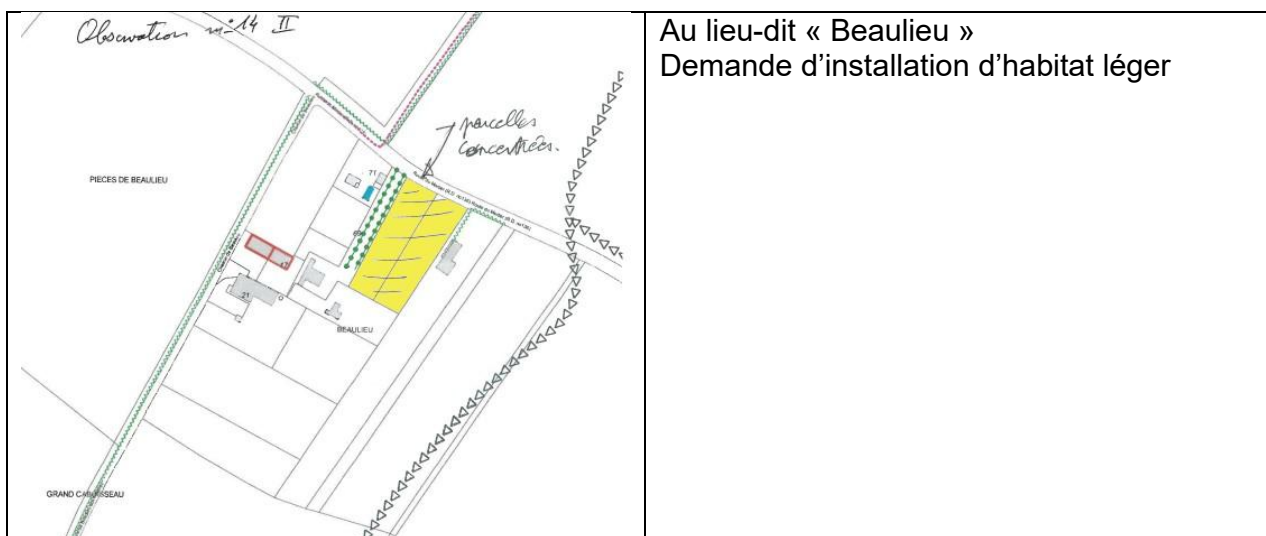
Monsieur Delcroix ne demande plus de lotir ces deux parcelles mais de passer en U pour une seule, la 164 par exemple.



Question du Commissaire Enquêteur suite à cette demande :

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.

Observation N°14 (lettre jointe au registre) de Mlle Lécuroux qui demande à installer une ou plusieurs « Tiny House »



Au lieu-dit « Beaulieu »
Demande d'installation d'habitat léger

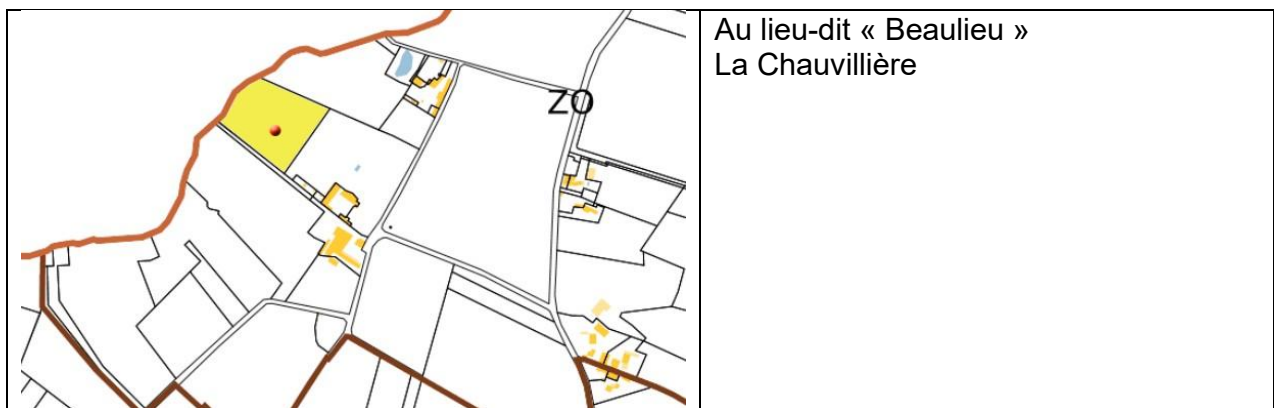
Question du Commissaire Enquêteur suite à cette demande :

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.

Observation N°19 de Mme Camille Hauselmann, gérante du GFA de la Chauvillière.

Demande de créer un STECAL pour un projet de camping à la ferme avec 6 installations avec hivernage des installations. Lors du premier entretien, cette personne envisageait d'installer des « Tiny House » sur ces emplacements.

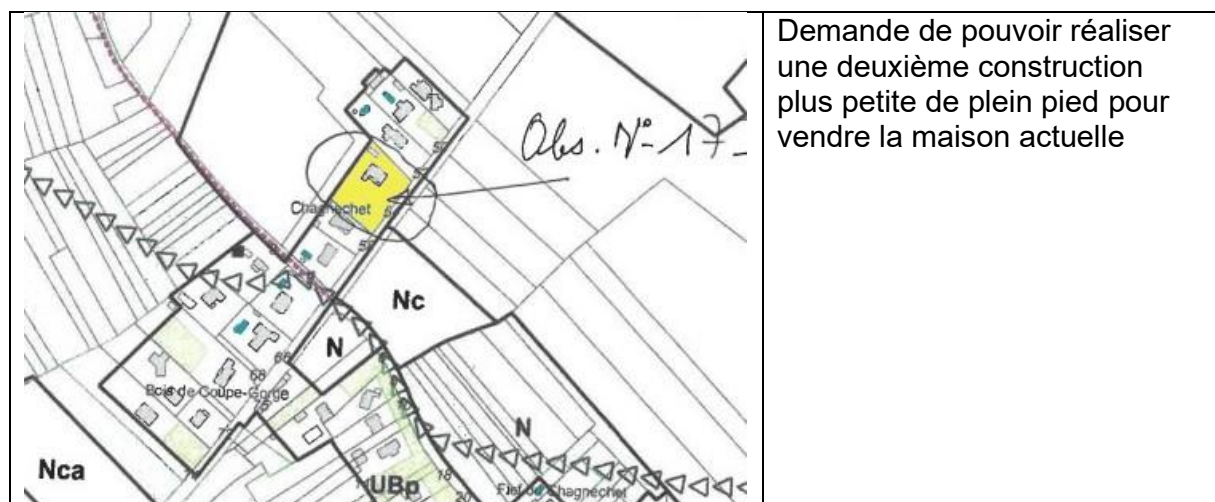


Question du Commissaire Enquêteur suite à cette demande :

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 ?

Observation N°17 de Mr et Mme Boutin



Demande de pouvoir réaliser une deuxième construction plus petite de plein pied pour vendre la maison actuelle

Question du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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 ?

Observation adressée par courriel de Mr et Mme NADEAU Roger et Ghyslaine

Demande de pouvoir réaliser une construction sur une parcelle au lieu-dit La Sicarde chemin des Grands Champs.

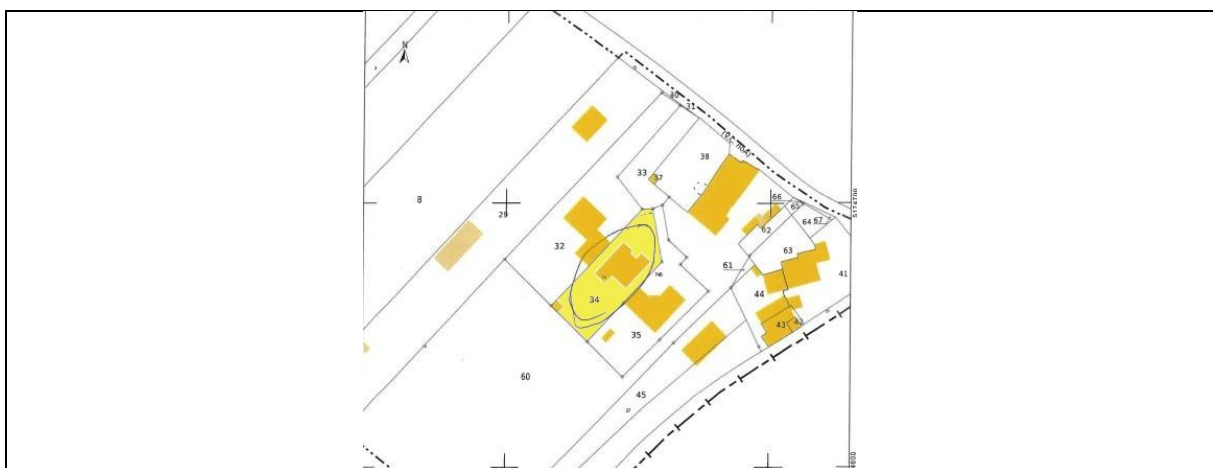


Question du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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

Observation N°12 déposée par Mr Bouchereau pour Mme SELZER et Mr PELISSON

La demande porte sur la régularisation d'une piscine déjà réalisée.



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

Observation N°26 déposée par Mr BETIZEAU

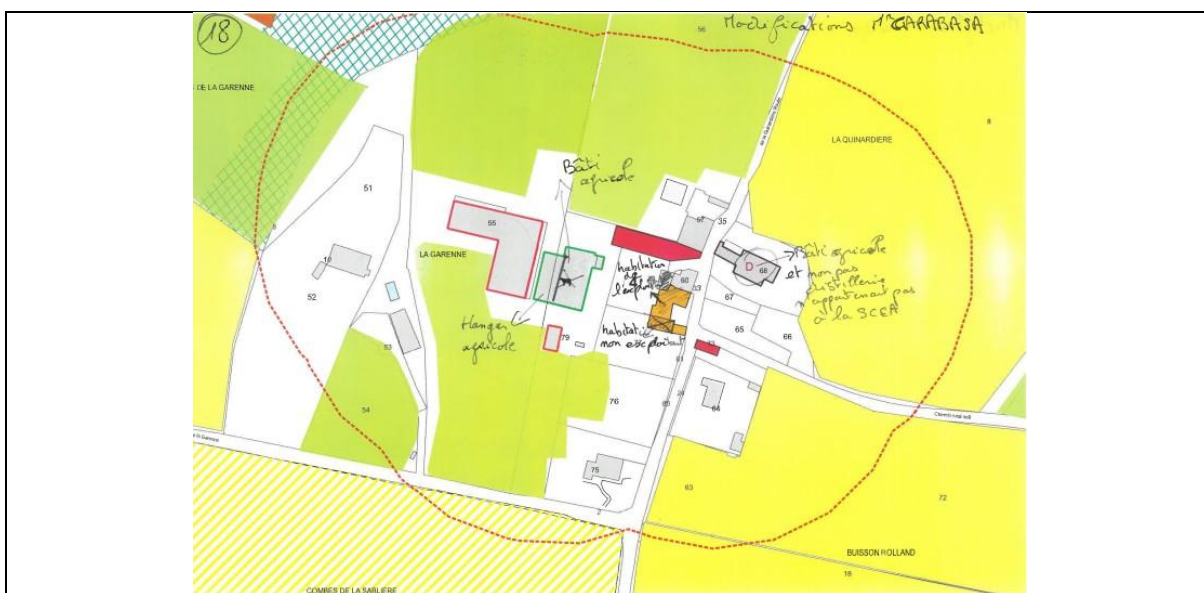
La demande la constructibilité d'une partie de sa parcelle.



La commune devra se prononcer.

Observation N°19 de Mr et Mme CARABASA

Demande de préciser l'affectation de certains de leurs bâtiments.



Note du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

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.

D2-4 Demande de modification du projet pour le développement de l'éolien

La société « WOLKSWIND Axo Group » a déposé une observation par courrier contestant l'interdiction générale des éoliennes sur le territoire de la commune de Sablonceaux. L'argumentation s'appuie sur les dispositions de la loi APER (loi n° 2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) et sur le fait que les prescriptions du DOO du SCoT de la CARA n'a pas interdit et ne peut pas interdire le développement de l'éolien.

Question du Commissaire Enquêteur suite à cette observation :

Lors d'un entretien avec Madame la Maire, celle-ci m'a exprimé son opposition 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 ?

E Questions relatives aux observations faites par les personnes publiques associées (PPA) :

E1- Questions d'ordre général

E1-1 La consommation d'espaces NAF

Observation de la DDTM :

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)

Note du cabinet GHECO : le projet est cohérent avec le SCOT

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

Question du CE :

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 ?

E1-2 Les abords de l'abbaye

Il y a une demande de la préfecture (CDPNAF) et de la Chambre d'Agriculture de réduire le STECAL Na de l'Abbaye.

Dans le rapport il est noté dans le chapitre portant sur l'évaluation environnementale du projet « *Seul le STECAL Na autorise les constructions nouvelles, en lien avec l'exploitation touristiques de l'Abbaye. Les règles d'insertion paysagère s'inscrivent dans le cadre remarquable et identitaire du site.* »

Le STECAL Na proposé a une surface de 14,3 ha, l'emprise des constructions et aménagements est limitée au projet de PLU à 10 % de la superficie du secteur Na, soit environ 14 260 m² ; aujourd'hui l'emprise cumulée des constructions de l'Abbaye, surface du cimetière et stationnement aménagés est d'environ 10 400 m², cela donne un droit à construire ou à aménager d'environ 4 000 m².

Dans le projet de mémoire en réponse établi par le bureau d'étude, un nouveau périmètre est envisagé ramenant la superficie du STECAL à 2,8 ha, ce qui reste une surface significative encore importante.

Selon les indications fournies dans le rapport et par madame la Maire, la CARA souhaite faire de l'abbaye de Sablonceaux un centre d'interprétation de l'art Roman, en y développant des activités touristiques. L'ensemble des bâtiments à l'exception de l'église et du bâtiment d'entrée appartient à l'association diocésaine qui y développe avec l'association « Communauté du Chemin Neuf » une activité culturelle. L'église de l'abbaye est l'église paroissiale de Sablonceaux, elle reste donc affectée au culte. Le passage permettant l'entrée au parking existant se fait après avoir franchi un porche étroit, difficilement accessible aux véhicules importants (cars de tourisme, camping-car...)

Lors d'une visite des lieux avec Madame la Maire, il m'a été indiqué que lors de manifestations culturelles importantes, la commune organisait une aire stationnement hors de l'enceinte en face de l'entrée de l'abbaye sur un terrain communal.

Question du Commissaire Enquêteur

De la discussion sur le devenir de l'abbaye de Sablonceaux, il apparaît 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 ?

E1-3 Règlement portant sur la hauteur des bâtiments

Demande de l'UDAP et de la Préfecture :

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

J'ai eu un entretien avec l'architecte des Bâtiments de France Madame Pirotais sur ce sujet ; il a été convenu que cette question pouvait être abordée, il m'a été demandé de porter une observation.

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.

Question du CE :

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, avec des pentes de toiture de l'ordre de 30% pour les couvertures en tuiles canal, la hauteur au faîtage pourra en être déduite.

E2- Vérification du règlement.

Madame 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.

F Conclusions du commissaire enquêteur sur la synthèse des avis

La participation du public a été très active pour cette consultation.

La concertation préalable a contribué à une bonne information des habitants de Sablonceaux, de ce fait le nombre de requêtes déposées reste raisonnable.

Les sujets soulevés par les personnes publiques associées (PPA) sont pertinents. Sur plusieurs points (conformité au SCoT, OAP de la trame verte ou bleue...), le bureau d'études a apporté des précisions utiles qui devront être intégrées dans le document final.

Il n'apparaît pas au commissaire enquêteur que des questions restent en suspens sur différents sujets.

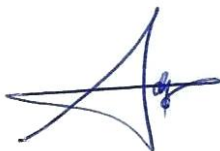
Le commissaire enquêteur souligne que ces observations ne remettent pas en cause le principe du projet de PLU, mais estime que des adaptations mineures peuvent être apportées.

Au vu des demandes et requêtes émises par le public et les observations des PPA, il appartiendra à la commune de Sablonceaux de formuler ses propositions. Il appartiendra ensuite au Commissaire Enquêteur de donner son avis. La Commune de Sablonceaux pourra alors se prononcer sur un projet définitif, afin de le soumettre au contrôle de légalité de Monsieur le Préfet de Charente-Maritime.

Le Commissaire Enquêteur rappelle qu'en application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet a 15 jours pour formuler sa réponse aux observations faites.

Procès-verbal de synthèse établi à La Rochelle le vendredi 6 février 2026

Le commissaire enquêteur,
Jacques Boissière

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'B' followed by a horizontal stroke.