

MAIRIE
DE SABLONCEAUX

CONSEIL MUNICIPAL

Du 26 février 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-six du mois de février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Sablonceaux s'est réuni en séance publique, à la Mairie, sous la présidence de Madame Lysiane GOUGNON, Maire de Sablonceaux, en session ordinaire d'après convocations faites le 19 février 2026.

Etaient présents : Mmes. GOUGNON Lysiane, BESSON-CULOT Sandrine, TOUVRON Catherine, Mrs. PACAUD Fabien JAULIN Bernard, HAZARD Pierre, MORIZOT Matthieu, PHILIPPS Thierry, HAUSELMANN Antoine,

ABSENTS EXCUSES : Mmes. GLEYZE Sophie, LAMY Elisabeth, Mme.DE MIRAS Magalie (pouvoir à Mr. HAZARD), Mrs. BETIZEAU Philippe (pouvoir à Mr. MORIZOT)

ABSENT : Mr. ARNAUD Régis

Secrétaire de séance : Mr. PACAUD

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé immédiatement à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal, conformément à la loi Mr. Fabien PACAUD ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a accepté.

Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 05 Février 2026 :

Ledit procès-verbal a été transmis le 19 février 2026 (par mél) à l'ensemble des conseillers municipaux.

Il est adopté à l'unanimité. Au registre sont les signatures.

Avant l'ouverture de séance, les permanences du bureau de vote pour les élections municipales du 15 mars 2026 sont établies.

Madame le maire indique au Conseil qu'il y lieu de retirer les ordres du jour N° 05 à 19.

En effet, suite aux incidents techniques majeurs sur les logiciels utilisés par les comptables publics et les services de la DGFIP, les comptes de gestion n'ont pu être mis à disposition des collectivités et empêchent donc leur vote puis de fait celui des comptes administratifs et affectation des résultats.

Il est convenu d'une prochaine séance du conseil municipal concernant le report de ces ordres du jour avant le 15 mars 2026.

N° 01 Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur HAUSELMANN se retire, ne participe pas au débat et au vote.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2016 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du PLU ;

Vu l'arrêté du maire en date du 16 décembre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu le dossier d'enquête publique ;

Vu l'enquête publique organisée du 05 janvier 2026 au 04 février 2026 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 17 février 2026,

Vu les avis émis par les personnes publiques associés et consultés sur le projet de PLU arrêté en date du 28 juillet 2025 ;

Madame le Maire indique au Conseil Municipal quelles sont les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées.

→ **Suite à l'avis des Personnes publiques Associées et de la CDPENAF sur le PLU arrêté, le PLU a été modifié et complété de la manière suivante :**

Le rapport de présentation a été complété :

- Compléments ponctuels : méthodologie, précisions, mises à jour, notamment :
 - Méthodologie relative à l'estimation des capacités de densification des espaces bâtis et friches et sur les consommations d'espaces projetées (secteur Coulimbre) (DDTm)
 - Carte des corridors écologiques
 - Compléments chapitre consommation eau potable
 - Risques : mention du risque radon, cartographie représentant les différents aléas inondation, zoomée sur la ZAE et abords
 - Correction de la liste des servitudes d'utilité publique : suppression du périmètre de 500 m du monument historique « église de Nancras » (PDA créé), et de la servitude électrique I4, précision servitude canalisation de gaz (I1, I3)
 - Précisions sur le rapport de compatibilité entre PLU et schéma régional des carrières adopté le 18/09/2025
- Modification des cartes et synthèse des dispositions relatives au STECAL Na de l'abbaye-cimetière, modifié
- Actualisation de l'évaluation environnementale

Le PADD a été complété :

- Mention à la surface d'espaces consommés sur la période 2015/2025 (15 ha). Cette mention informative, ne modifie ni ne remet en question ni les orientations générales ni les objectifs chiffrés du PADD.

Le règlement écrit a été complété :

- Pour tenir compte de la nouvelle surface réduite du STECAL Na à l'Abbaye de Sablonceaux : 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.
- Obligation de clôture végétale le long de la rue des Genêts zone AU1 et interface agricole Est
- Compléments sur l'aspect extérieur des constructions : menuiseries des immeubles protégés, doublage extérieur sur immeubles anciens traditionnels
- Autorisation de l'exploitation forestière en zone N
- Complément des dispositions sur le chapitre réseaux/eau potable et ajout en annexe du plan des canalisations amiante-ciment 100/175 mm de diamètre et règles afférentes (plan Eau17)
- Quelques corrections ponctuelles du règlement écrit portant sur quelques coquilles relevées dans le règlement.

Le règlement graphique (zonage) a été modifié :

- Réduction de la surface du STECAL Na abbaye/cimetière (2.86 ha au lieu de 14,3 ha), générant l'augmentation des zonages Ap (+ 2,3 ha) et N (+ 9,1 ha)

Les OAP ont été modifiées :

- Complément de l'OAP sectorielle bourg (orientations écrites et graphiques) pour imposer une clôture végétale le long de la rue des Genêts, de la desserte intérieure et en interface agricole à l'Est
- Ajout d'orientations sur la réutilisation des eaux de pluies à l'OAP thématique n°5 (SAGE Seudre)
- Ajout de la carte représentant les corridors écologiques à l'OAP thématique n°5

Les annexes ont été modifiées :

- Correction de la liste des servitudes d'utilité publique et du plan des servitudes d'utilité publique : suppression du périmètre de 500 m du monument historique « église de Nancras » (PDA créé), et de la servitude électrique I4, précision servitude canalisation de gaz (I1, I3)

→ **Enquête publique**

On a relevé au total 30 observations et demandes recueillies au cours de l'enquête publique.

Toutes les demandes de constructibilité ont fait l'objet d'un avis négatif avec comme argumentation constante : le rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les contraintes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le rapport de présentation a été complété :

Plusieurs observations ont conduit à modifier le rapport de présentation : compléments de justifications, illustrées sur le volet risque et inondations.

Le règlement écrit a été modifié :

Une observation a conduit à modifier et compléter le règlement écrit du PLU :

- Ouverture maîtrisée du règlement pour le grand éolien

Un PLU ne peut pas interdire, par principe, sur tout son périmètre le grand éolien.

Evolution : le grand éolien est 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 existantes et futures de 500 m minimum)
- Que les installations soient implantées en dehors des cônes de vues sur et depuis 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

Elles sont interdites 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.

Des corrections ponctuelles d'écriture (« coquilles ») ont été faites.

Le règlement graphique (zonage) a été modifié :

Plusieurs observations ont conduit à modifier le règlement graphique :

- Complément et ajustement des axes de ruissellement

Ajout d'un emplacement réservé rue du Bois Chevalet (accès à la parcelle et au bassin pluvial).

Ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté le 28 juillet 2025.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- DÉCIDE d'approuver le PLU révisé tel qu'il est présenté et annexé à la délibération, PRÉCISE que :
 - La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
 - La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
 - Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.
- DE PUBLIER dans le portail national de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et la délibération qui l'approuve.

N° 02 Instauration d'une déclaration préalable de travaux pour l'édification des clôtures

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L421-4 et R421-12 ;

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 février 2026 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire expose à l'assemblée que la Commune a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles permettant d'édifier des clôtures sont décrites dans le règlement pour chacune des zones du PLU.

Il est précisé qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

Les clôtures sont déterminantes pour le paysage de la commune.

Elles ne marquent pas seulement la limite de propriété, mais constituent des éléments structurants du cadre urbain et rural du bourg et des hameaux, et ce d'autant plus qu'elles sont perceptibles depuis la voie publique et sont déterminantes pour qualifier les ambiances de rues et de lieux-dits.

Ainsi, il apparaît essentiel de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'intégralité du territoire communal.

L'instauration de l'obligation de déclaration préalable à l'édification de clôtures permettra d'assurer le respect des règles fixées par le PLU approuvé, et évitera la multiplication de projets non conformes et la multiplication des procédures d'infraction aux règles du PLU ;

Considérant que l'article R.421-12 du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable l'édification des clôtures sur le territoire de la commune ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- **DÉCIDE** de soumettre les travaux d'édification de clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal,
- D'ANNEXER la présente délibération au PLU approuvé le 26 février 2026,
- D'AUTORISER le Maire, ou son représentant agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

N° 03 Instauration du permis de démolir sur le territoire communal

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.421-3 ;

Vu les articles R.421-26 et R.421-27 donnant la possibilité au conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 26 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire expose à l'assemblée que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti et qu'il est donc dans l'intérêt de la Commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- DÉCIDE d'instaurer le dépôt d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions définies à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme,
- D'ANNEXER la présente délibération au PLU approuvé le 26 février 2026,
- D'AUTORISER le maire à signer tous les documents s'y rapportant.

N° 04 Modification du Droit de Préemption Urbain (DPU)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 211-1 alinéa 1 qui permet dans les communes dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou des zones d'urbanisation futures délimitées par ces plans,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 210-1 qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 de ce même code,

Vu la délibération du 15 avril 2008 instituant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU, AUL, AUX du PLU approuvé le 12 février 2008,

Vu la délibération n° 01-26022026 du 26 février 2026 approuvant la révision générale du PLU de la commune de SABLONCEAUX,

Considérant qu'il y a lieu de modifier le droit de préemption urbain mis en place en 2008 pour l'adapter au PLU révisé,

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à l'unanimité

- DÉCIDE d'abroger le droit de préemption urbain institué par délibération en date du 15 AVRIL 2008 sur les zones U et AU, AUL, AUX du PLU approuvé le 12 février 2008,
- DÉCIDE d'instituer le droit de préemption urbain dans toutes les zones **U** (UAa, UAb, UAe, UB, UBp, UX, UXa, UXc,) **et AU** (AU1, AU2, AUe) du PLU approuvé le 26 février 2026 (plans des zones concernées joints en annexe de la délibération),
- DIT que, conformément aux dispositions de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme la présente délibération deviendra exécutoire après les mesures de publicité suivantes :
 - Affichage en mairie pendant un mois,
 - Mention dans deux journaux habilités diffusés dans le Département de la Charente-Maritime,
- INDIQUE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme,
- PRECISE qu'une copie de la présente délibération sera transmise :
 - Monsieur le Sous-Préfet
 - Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
 - A la Chambre Départementale des Notaires
 - Au tribunal Judiciaire
 - Au Greffe du tribunal Judiciaire

N° 05 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe « Espace commercial et de services » dressé par le Comptable du Trésor

Retiré

N° 06 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe Boulangerie « Le Pont » dressé par le Comptable du Trésor

Retiré

N° 07 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe « 3 terrains issus AB60 » dressé par le Comptable du Trésor

Retiré

N° 08 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe « Quartier de la Vieille Forge » dressé par le Comptable du Trésor

Retiré

N° 09 Compte de Gestion 2025 Budget principal dressé par le Comptable du Trésor

Retiré

N° 10 Compte Administratif 2025 Budget Annexe « Espace commercial et de services »

Retiré

N° 11 Compte Administratif 2025 Budget Annexe Boulangerie « Le Pont »

Retiré

N° 12 Compte Administratif 2025 Budget Annexe « 3 terrains issus AB60 »

Retiré

N° 13 Compte Administratif 2025 Budget Annexe « Quartier de la Vieille Forge »

Retiré

N° 14 Compte Administratif 2025 Budget principal

Retiré

N° 15 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget « Espace commercial et de services »

Retiré

N° 16 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget Boulangerie « Le Pont »

Retiré

N° 17 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget Annexe «3 terrains issus AB60 »

Retiré

N° 18 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget Annexe « Quartier de la Vieille Forge »

Retiré

N° 19 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget principal

Retiré

Divers

- Madame le Maire indique avoir été contactée par Monsieur DESLANTES, agent immobilier concernant un projet au village d'Arbre-court (acquisition de bâtiments agricoles appartenant aux conjoints BOUYNAUD) où une demande de CU opérationnel a reçu un avis défavorable en raison de l'absence de DECI. Mr. DELANTES demande si la commune prévoit la mise en place d'une DECI.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune question n'étant posée, la séance est levée à 20 heures 05.

Numéros d'ordre des délibérations – Séance du Conseil Municipal du 26 février 2026 :

N° 01 Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

N° 02 Instauration d'une déclaration préalable de travaux pour l'édification des clôtures

N° 03 Instauration du permis de démolir sur le territoire communal

N° 04 Modification du Droit de Préemption Urbain (DPU)

N° 05 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe « Espace commercial et de services » dressé par le Comptable du Trésor - Retiré

N° 06 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe Boulangerie « Le Pont » dressé par le Comptable du Trésor - Retiré

N° 07 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe « 3 terrains issus AB60 » dressé par le Comptable du Trésor - Retiré

N° 08 Compte de Gestion 2025 Budget Annexe « Quartier de la Vieille Forge » dressé par le Comptable du Trésor - Retiré

N° 09 Compte de Gestion 2025 Budget principal dressé par le Comptable du Trésor - Retiré

N° 10 Compte Administratif 2025 Budget Annexe « Espace commercial et de services » - Retiré

N° 11 Compte Administratif 2025 Budget Annexe Boulangerie « Le Pont » - Retiré

N° 12 Compte Administratif 2025 Budget Annexe «3 terrains issus AB60 » - Retiré

N° 13 Compte Administratif 2025 Budget Annexe « Quartier de la Vieille Forge » - Retiré

N° 14 Compte Administratif 2025 Budget principal - Retiré

N° 15 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget « Espace commercial et de services » - Retiré

N° 16 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget Boulangerie « Le Pont » - Retiré

N° 17 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget Annexe «3 terrains issus AB60 » - Retiré

N° 18 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget Annexe « Quartier de la Vieille Forge » - Retiré

N° 19 Affectation du résultat de l'exercice 2025 Budget principal - Retiré

Membres du Conseil Municipal - Séance du 26 février 2026 :

NOM	Prénom	Fonction	Présence	Pouvoir
GOUGNON	Lysiane	Maire	Présent(e)	
PACAUD	Fabien	1 ^{er} . Adjoint	Présent(e)	
GLEYZE	Sophie	2 ^e . Adjoint	Absent(e) excusé(e)	Pouvoir à Mme. GOUGNON
JAULIN	Bernard	3 ^e . Adjoint	Présent(e)	
LAMY	Elisabeth	4 ^e . Adjoint	Absent(e) excusé(e)	
TOUVRON	Catherine	Conseiller M.	Présent(e)	
BETIZEAU	Philippe	Conseiller M.	Absent(e) excusé(e)	Pouvoir à Mr. MORIZOT
BESSON-CULOT	Sandrine	Conseiller M.	Présent(e)	
ARNAUD	Régis	Conseiller M.	Absent(e)	
MORIZOT	Matthieu	Conseiller M.	Présent(e)	
HAZARD	Pierre	Conseiller M.	Présent(e)	
DE MIRAS	Magalie	Conseiller M.	Absent(e) excusé(e)	
HAUSELMANN	Antoine	Conseiller M.	Présent(e)	
PHILIPPS	Thierry	Conseiller M.	Présent(e)	

Le président,

Le secrétaire,