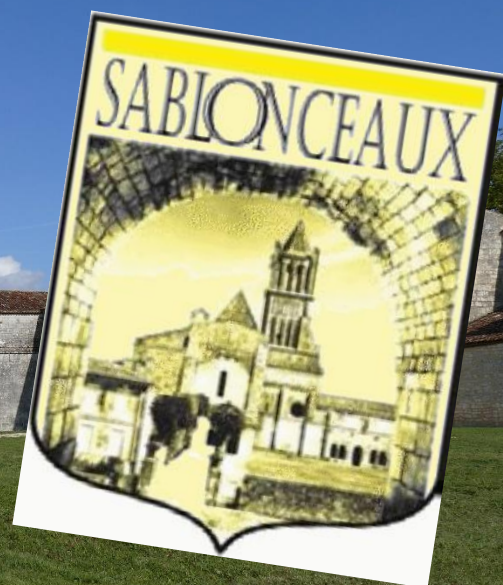


Commune de Sablonceaux

Charente-Maritime



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique

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

Conclusions et Avis

Établi par le commissaire enquêteur : Jacques Boissière

Fait à La Rochelle le : 17 Février 2026

Préambule :

Le présent document expose les conclusions puis l'avis du Commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique relative au projet de PLU révisé (Plan Local d'Urbanisme) établi pour la commune de Sablonceaux.

L'enquête publique a été réalisée du lundi 05 janvier 2026 à 14 heures au mercredi 24 février 2026 à 12 heures selon les dispositions prises dans l'arrêté de Madame la Maire de Sablonceaux en date du 16 décembre 2025 sous le numéro 31/2025

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.

Suite à cette enquête a été remis le procès-verbal de synthèse des observations écrites ou orales émises au cours de l'enquête le 08 février 2026 en mairie de Sablonceaux.

A ce procès-verbal de synthèse la commune de Sablonceaux a répondu le 13 février 2026.

1 Cadre juridique :

L'article R. 123-19 du Code de l'environnement précise que

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. »

En conséquence à l'issue de cette enquête, en tant que commissaire enquêteur seront joints au rapport les conclusions motivées et l'avis sur le projet de PLU. Ces conclusions doivent synthétiser les observations recueillies, analyser les impacts du projet de révision du PLU et donner un avis (favorable, favorable sous réserves, ou défavorable) sur le projet soumis à enquête.

Les conclusions et avis sont transmises à l'autorité organisatrice de l'enquête, la commune de Sablonceaux, au Président du Tribunal Administratif de Poitiers et à Monsieur le Préfet de Charente-Maritime.

2 Respect de la procédure sur le déroulement de l'enquête publique

Information du public : Comme énoncé précédemment l'information du public et le déroulement de l'enquête ont parfaitement respecté les dispositions réglementaires.

Respect de l'arrêté de Madame la Maire :

Toutes les dispositions prévues (affichage, tenue des permanences du Commissaire Enquêteur...) ont parfaitement été respectées.

Pendant toute la durée de l'enquête, je n'ai ressenti aucune tension. Pendant toutes les permanences le climat a été très paisible et serein.

Le personnel communal a été très attentif et soucieux du bon déroulement de la procédure. Le commissaire enquêteur les en remercie.

La présente enquête s'est déroulée pendant la période dite de « réserve électorale » qui précède les élections municipales de mars 2026. J'ai veillé à la parfaite neutralité de tous les intervenants, à ce titre je n'ai ressenti aucune pression, je n'ai aucun évènement particulier à signaler.

Conclusion du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a parfaitement suivi l'arrêté de Madame la maire.

3 Respect du PADD

Le PADD est la colonne vertébrale de chaque projet de PLU. Rappel résumé des axes de travail définis approuvés par le conseil municipal :

Axe 1 : Valoriser les paysages – Mettre en avant l'Abbaye et améliorer le cadre de vie.

Axe 2 : Protéger l'environnement – Gérer les risques et limiter les nuisances.

Axe 3 : Contrôler l'urbanisation – Développer Saint-André et limiter l'étalement dans les autres bourgs.

Axe 4 : Diversifier les logements – Accueillir de nouveaux habitants, surtout à Saint-André, et varier l'offre de logements.

Axe 5 : Stimuler l'économie locale – Soutenir le développement économique du territoire.

Axe 6 : Préserver l'agriculture – Maintenir la qualité des terres et encourager une agriculture durable.

Axe 7 : Développer le tourisme – Mettre en valeur l'Abbaye, les paysages et la position géographique de la commune.

Axe 8 : Intégrer 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.

Comme nous avons pu le constater cinq de ces axes se recoupent et se complètent., ainsi les axes 1 et 2 d'une part et les axes 3 et 4 se rejoignent, avec pour conséquence la préservation de l'espace agricole, des paysages et limitent les nuisances.

La commune a été très attentive au contrôle de l'urbanisation. Afin d'assurer l'optimisation et la qualité des aménagements et pour éviter de « gaspiller » les terrains encore nus, des OAP sectorielles sont proposées sur les opérations de Coulimbre et des Genêts.

Le soutien au développement économique est limité. La ZAE de Gâte-Bien déconnectée du bourg principal est moyennement attractive et n'est pas occupée pleinement. On peut espérer que le recentrage de population à Saint-André et l'OAP des genêts qui prévoit l'implantation de commerces pourra y répondre. Mais la situation géographique de la commune limite les possibilités d'action.

La mise en valeur de l'abbaye devra se faire au travers d'un accueil de qualité, une solution sera à trouver pour le stationnement des véhicules.

Le huitième axe devient la conséquence d'un projet bien équilibré.

Conclusion du commissaire enquêteur sur le respect du PADD :

Le projet respecte les principaux axes du programme définis en amont par la commune. Cependant, certains sujets mériteraient d'être approfondis, tels que le développement économique et la mise en valeur de l'abbaye, en collaboration avec la CARA.

À cet égard, le PLU ne fournit qu'un cadre général et ne saurait se substituer à l'action des autres acteurs compétents.

Tout au long de son projet, la commune a systématiquement fait référence au PADD. À mon sens, celui-ci a été pleinement pris en compte.

4 Prise en considération des dispositions législatives

La loi la plus contraignante est celle du 22 août 2021, relative à la lutte contre le dérèglement climatique et au renforcement de la résilience face à ses effets. Elle a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols d'ici 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031.

Son décret d'application, publié en novembre 2023, précise les modalités d'évaluation et de suivi de l'artificialisation des sols, en apportant les éléments nécessaires pour établir les calculs de surface. Le bureau d'études GHECO a clairement exposé, dans le rapport de présentation, les conséquences de ces directives, accompagnées des calculs correspondants, qui ont été validés par la commune.

Conclusion du commissaire enquêteur sur la prise en considération des dispositions législatives :

Le projet a considérablement réduit les surfaces prévues à l'urbanisation dans le précédent PLU. Les possibilités ouvertes dans le futur PLU sont très réduites en parfait application des textes législatifs.

A ce titre j'estime ce projet plutôt vertueux.

5 Prise en considération des avis des PPA

Il n'y a pas d'avis de la MRAe.

1 Avis DDTM :

La DDTM analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en regard de la consommation passée et la densification du bâti. La commune a rappelé les dispositions arrêtées par la CARA (Communauté d'agglomération Royan Atlantique). Dans un entretien avec la DDTM en fin d'enquête il a été confirmé que les chiffres annoncés dans le projet sont bien ceux retenus en accord avec les orientations du SCoT de la CARA.

Sur l'analyse les objectifs de préservation de l'environnement, il est prévu d'ajouter une carte représentant les corridors écologiques à l'état initial de l'environnement et alimentera l'OAP thématique.

Sur la prise en compte des risques naturels : le risque radon sera ajouté à l'état initial ainsi qu'une cartographie représentant les différents aléas inondation de la commune.

La liste des servitudes sera actualisée.

Toutes les autres annotations n'entraînent pas de modification du projet.

2 Avis de l'UDAP

Le service a fait plusieurs propositions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions, la commune les a toutes retenues et a modifié le règlement écrit en conséquence. Le règlement sur les clôtures sera adapté.

Une observation peut faire débat sur la hauteur des constructions, il y aura lieu de vérifier auprès de l'architecte des bâtiments de France quelles sont les dispositions définitives qui devront être appliquées.

3 Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'Agriculture a fait vérifier quelques classements de terrain sans en faire une exigence.

Il y a un reproche sur l'importance du STECAL de l'abbaye. La commune sur proposition du bureau d'étude a proposé une nouvelle délimitation beaucoup plus restrictive. Le STECAL sera réduit aux seules parties bâties et aménagées (abbaye, cimetière, parkings)

4 CDPENAF

L'avis de la chambre d'agriculture est repris sur le STECAL de l'abbaye. Voir réponse ci-dessus

5 CNPF

Le classement en espace boisé classé de tous les bois est contesté. Le règlement précisera bien que l'exploitation forestière en zone N est autorisée.

6 SAGE Seudre

Une remarque sur la réutilisation des eaux de pluies. Il est proposé soit d'ajouter à l'OAP thématique n°5 une orientation sur la réutilisation des eaux de pluies, ou bien d'ajouter au règlement écrit que la réutilisation des eaux de pluie est à privilégier. Il est proposé l'ajout d'un indicateur de suivi sur la consommation d'eau potable depuis la date d'approbation du PLU.

7 EAU17

Un complément de règlement est proposé : il est intégré dans le projet communal.

Conclusion du commissaire enquêteur sur la prise en considération des avis des PPA :

La commune a repris point par point toutes les questions soulevées en y répondant positivement ou en justifiant sa position. Les avis des PPA ont totalement été pris en considération.

6 Prise en considération des avis des communes limitrophes et de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA)

Toutes les communes consultées n'ont pas répondu.

Avis de la CARA

La CARA (Communauté d'agglomération Royan Atlantique) apprécie la démarche visant à recentrer le développement urbain et à limiter l'étalement urbain autour de son bourg. L'objectif est de renforcer la cohérence du tissu urbain existant et d'arrêter son extension en limite sud avec Saujon.

Cette approche s'inscrit dans une volonté affirmée de maîtriser la croissance urbaine, en valorisant la vie de la commune autour du bourg et en offrant un cadre de vie agréable aux habitants. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT définis pour les communes rurales.

Le projet intègre également une trame verte et bleue, répondant aux enjeux de préservation des eaux pluviales et des continuités écologiques. Ces orientations contribuent à une évolution positive du PLU, en prenant en compte la qualité environnementale et le paysage du territoire. Il inclut aussi la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, bâti et culturel.

La CARA donne une analyse détaillée du projet de PLU sans que cela entraîne des modifications du projet.

Sur la Charte architecturale : La commune faisait partie de la Saintonge romane au moment de l'établissement de la charte. La commune souhaite conserver la charte Saintonge Romane.

Conclusion du commissaire enquêteur sur la prise en considération de l'avis de la CARA :

La commune a établi son projet en étroite collaboration avec les services techniques de la CARA. Le projet est parfaitement cohérent avec le SCoT du pays Royannais.

7 Prise en considération des avis du public

Toutes les observations ont fait l'objet d'un examen attentif de la commune, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse sont en pièces jointes.

Toutes les demandes de constructibilité portant sur tous les villages et écarts ont fait l'objet d'un avis négatif avec comme argumentation constante :

D'abord un rappel du PADD :

« le PADD et le projet communal ont défini les enjeux suivants :

- *préserver la zone naturelle et agricole.*
- *stopper le mitage résidentiel et l'étalement urbain non organisé.*
- *contenir écarts, hameaux et villages*
- *privilégier l'accueil d'habitations et habitants dans le bourg principal de st André »*

Et un rappel des contraintes légales et le respect du document supra communal qu'est le SCoT :

« Un classement en zonage constructible sur ces parcelles génèrerait :

- *La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF) ;*
- *Des logements supplémentaires sont incompatibles 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.*

En outre il est rappelé que sur certains secteurs la trame « zone d'accumulation des eaux pluviales » interdit toute construction.

Un terrain situé dans le village de Toulon pose problème car il bloque l'écoulement naturel des eaux de pluie, sur lequel un début construction a été engagée il y a plusieurs années. La demande des riverains était de classer en N cet espace. Sur proposition du bureau d'étude, la commune propose de confirmer l'interdiction de toute construction et de bien indiquer la trame « zone d'accumulation des eaux pluviales » avec « l'axe de ruissellement des eaux pluviales » recalé en traverse de parcelles. En outre il est suggéré que la commune se porte acquéreur de ce terrain.

Deux observations portent sur le village de Saint-André avec des demandes d'extension des zones à urbaniser, pour les mêmes raisons que précédemment : La consommation d'espaces agricoles (nouveau passage en CDPENAF qui donnera un avis défavorable) et la création de logements supplémentaires sont incompatibles avec les objectifs chiffrés du SCOT.

En marge de ces demandes, il a été constaté que l'accès à un bassin de rétention des eaux pluviales n'était assuré que par une parcelle de l'un des demandeurs. Il est proposé d'ajouter un emplacement réservé n°9 pour accéder au terrain et au bassin d'eaux pluviales

Deux demandes portent sur des projets d'installation d'habitations légères type mobil home ou tiny house, le bureau d'étude suggère que cela pourrait faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU.

Une observation de la société VOLKSWIND a retenu toute l'attention de la commune. L'interdiction total des éoliennes sur la commune de Sablonceaux n'est pas possible, après en avoir délibéré la commune décide de modifier le règlement de la manière suivante :

« 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 13juillet 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 fixé à 500 mètres. (...) »*
- *Que les installations soient implantées en dehors des cônes de vues vers l'abbaye et depuis 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 »*

Conclusion du commissaire enquêteur sur la prise en considération des avis du public :

Il existait une attente marquée de la part de plusieurs propriétaires fonciers. En effet, de nombreux terrains autrefois classés constructibles dans le précédent PLU ont été reclassés en zones agricole ou naturelle, en respectant le SCoT et les avis des PPA. Cela a suscité une incompréhension certaine parmi ces propriétaires.

Un effort pédagogique devra être engagé par les représentants de la commune de Sablonceaux pour expliquer ces choix.

Ainsi, la préservation des zones naturelles et agricoles en est pleinement garantie.

Les conditions posées pour l'implantation d'éoliennes me semblent justifiées, eu égard aux caractéristiques géographiques de Sablonceaux et à la sensibilité des lieux.

AVIS

Le commissaire-enquêteur a fondé son avis principalement sur l'analyse des documents du dossier du PLU arrêté par la commune, les avis émis par les services de l'État et les personnes publiques associées, l'ensemble des entretiens menés durant l'enquête publique, les observations orales et écrites du public, recueillies lors des permanences, les réponses et analyses du maître d'ouvrage, formulées à la suite du procès-verbal des observations.

J'estime ce qui suit :

- Les éléments fournis par la mairie de Sablonceaux en appui de son projet sont conformes à la réglementation en vigueur pendant la période de l'enquête publique ;
- Les dispositions du projet de révision du PLU de Sablonceaux respectent les réglementations supérieures applicables et s'inscrivent en cohérence avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur, en particulier le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) ;
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident, conformément aux dispositions de l'arrêté de Madame la Maire de Sablonceaux, et aucun événement particulier n'est à signaler ;
- Le public a été informé de manière exhaustive, par voie de presse, d'affichage et sur le site internet de la commune, et a pu s'exprimer librement et sans entrave tout au long de l'enquête.

Considérant :

- Que le projet marque une rupture nette avec le PLU précédent, en limitant strictement la croissance urbaine et en se conformant aux nouvelles orientations législatives en matière d'urbanisme. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) y est rigoureusement maîtrisée ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) confirme ces orientations, avec des objectifs clairement définis et déclinés sans ambiguïté. Il prévoit uniquement de modestes extensions au cœur de la commune, notamment au village de Saint-André, et fixe des objectifs de croissance mesurée, étayés par une argumentation solide de la commune ;
- Le rapport de présentation atteste d'une volonté affirmée de préserver l'intégralité des zones humides, des cours d'eau et des espaces boisés. Ces éléments ont fait l'objet de recensements détaillés, garantissant ainsi une trame verte et bleue cohérente à l'échelle communale ;

- L'ensemble des éléments patrimoniaux a été identifié avec soin, permettant de sauvegarder l'identité du territoire et de l'ensemble des villages composant la commune de Sablonceaux ;
- Ces orientations ont été systématiquement traduites dans les documents réglementaires graphiques, les plans de servitude et le règlement écrit ;
- Les plans sont d'une lisibilité exemplaire, et le règlement, précis et exempt d'ambiguïté, rendant ces documents accessibles à tous ;
- Le projet soumis à l'enquête publique a donné lieu à des demandes spécifiques, auxquelles la commune a répondu de manière exhaustive, tout en respectant les engagements du PADD ;
- Les services de l'État et les organismes consultés (PPA) ont formulé des recommandations et réserves. La commune en a tenu compte, tout en maintenant ses objectifs initiaux de préservation de l'environnement et de maîtrise de l'urbanisation.

Toutefois, certains points pourraient faire l'objet de compléments ou d'ajustements futurs :

- Aucune proposition n'est avancée pour répondre à la demande de logements adaptés aux jeunes ménages, telle que prévue dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARA ;
- L'accès à l'abbaye de Sablonceaux reste un enjeu, tant pour l'accueil des touristes que pour le fonctionnement du cimetière, de l'église et des bâtiments culturels. Bien qu'un stationnement extérieur à l'enceinte soit nécessaire, aucun terrain dédié à cet usage n'a été identifié dans le PLU ;
- Le gel quasi total du territoire communal, en dehors du village de Saint-André, pourrait s'avérer contraignant. Des adaptations ponctuelles pourraient être envisagées, afin de permettre des opérations ciblées.

Les quelques points de vigilances signalés ci-dessus ne sauraient remettre en cause l'ensemble du projet et ne peuvent faire l'objet de réserves.

Sur le projet proposé avec tous les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique, j'ai acquis la conviction que ce nouveau PLU est complet avec des orientations pertinentes. Il répond ainsi aux besoins de la commune de Sablonceaux dans le parfait respect des dispositions légales.

En conséquence, j'émet : **AVIS FAVORABLE** sans réserve

Etabli le 17 février 2026

Jacques Boissière, Commissaire Enquêteur,

