

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 4 février
2026 à 12 heures

Rapport d'enquête

Les conclusions et avis font l'objet d'un document séparé

Établi par le commissaire enquêteur : Jacques Boissière

Fait à La Rochelle le : 17 Février 2026

Sommaire	Pages
<i>I - Rapport d'enquête publique :</i>	
Préambule	3
I-1 Généralités, présentation générale :	4
I-1 A Objet de l'enquête :	4
1 Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sablonceaux	5
2 Présentation de la commune de Sablonceaux	6
I-1 B Cadre juridique	9
1 Contexte législatif du PLU	9
2 Cadre juridique de la révision d'un PLU	9
3 Cadre juridique de l'enquête publique du PLU	11
4 Désignation du Commissaire Enquêteur	11
5 Décision de mise à l'enquête	11
6 Modification des dates de l'enquête publique	12
I-1 C Composition du dossier	12
I-2 Le projet de PLU	15
1 Etat initial et historique du document d'urbanisme	15
2 Objectifs et orientations du PLU	15
3 Etablissement du PADD	20
4 Traductions réglementaires dans le PLU	20
5 Les Orientations d'Aménagement (OAP)	21
6 Avis des PPA	25
7 Avis de la MRAe	36
8 Avis des communes limitrophes	36
I-3 Déroulement de l'enquête	37
I-2 A Déroulement	37
1 Avant l'ouverture de l'enquête	37
2 Déroulement de l'enquête	38
3 Permanences des commissaires enquêteurs	38
4 Clôture de l'enquête	39
5 Bilan de l'enquête	40
6 Après la clôture de l'enquête	40
7 Notification du Procès-verbal de synthèse	40
I-2 B Information du public	41
1 Concertation préalable	41
2 Information sur l'enquête publique	42
Premières Conclusions	43

Préambule

Le présent document retrace le déroulement de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sablonceaux (Charente-Maritime). Ce nouveau document d'urbanisme se substituera au PLU actuellement en vigueur.

Conformément aux articles L. 103-2 et R. 123-19 du Code de l'urbanisme, une enquête publique s'est tenue du lundi 5 janvier au mercredi 4 février 2026 inclus. Son objectif était de recueillir les observations du public sur le projet de révision, permettant ainsi aux habitants, associations et parties prenantes d'exprimer leurs avis et suggestions. Cette démarche participative a pour but d'assurer un développement harmonieux et durable de la commune.

Ce rapport présente dans un premier temps le déroulement de l'enquête publique, puis expose, dans un second temps, les conclusions, l'avis motivé du commissaire enquêteur et, le cas échéant, ses recommandations.

Contexte et procédure

Par délibération du 12 avril 2016, le Conseil municipal de Sablonceaux a prescrit la révision du PLU. L'élaboration du document a été confiée successivement au cabinet SCAMBIO, puis à l'Agence GHECO de La Rochelle. Le projet de PLU, élaboré par cette dernière, a fait l'objet d'une concertation préalable et de plusieurs réunions publiques. Approuvé par le Conseil municipal le 28 juillet 2025, il a été arrêté le même jour en vue de sa soumission aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

Pour être définitivement approuvé, le PLU arrêté devait faire l'objet d'une enquête publique d'une durée minimale d'un mois. L'autorité organisatrice, la commune de Sablonceaux, était représentée par Madame Lysiane Gougnon, Maire.

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers a désigné le commissaire enquêteur, par décisions n° E25000194/86 en date du 16 décembre 2025, pour conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de Sablonceaux.

Déroulement de l'enquête

Dans ce rapport, le commissaire enquêteur détaille les opérations menées pour accomplir sa mission. Tout au long de l'enquête, le public a pu formuler ses avis, remarques et observations, contribuant ainsi à l'enrichissement du projet.

Transmission des conclusions

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur formulera ses conclusions et son avis motivé dans un document distinct. Le rapport d'enquête, accompagné de l'avis, sera transmis à : Madame le Maire de Sablonceaux, Monsieur le Préfet de Charente-Maritime, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers.

Ces documents seront également mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de Charente-Maritime pour une durée d'un an.

I-1 Généralités, présentation générale :

I-1 A Objet de l'enquête :

1 Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sablonceaux.

La planification urbaine reste une compétence communale.

Le projet doit être élaboré en concertation avec la population et présenter une cohérence avec le territoire environnant, notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Royan. Il doit également respecter les prescriptions générales fixées par la loi, et en particulier par le Code de l'urbanisme.

Par délibération du 12 avril 2016, la commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). À cette occasion, le Conseil municipal a fixé les objectifs suivants :

Que la révision du PLU a pour objectifs notamment de :

- se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences fixées par les lois du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014 et du 13 octobre 2014 ;
- De permettre la réhabilitation/rénovation du bâti ancien
- D'améliorer l'offre de l'habitat en privilégiant la qualité énergétique
- De densifier les centre-bourgs afin d'optimiser les réseaux

Ces objectifs définissent le cadre dans lequel le bureau d'études doit travailler.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : document stratégique du PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sablonceaux doit être clairement exposé dans le projet global. Le PADD en est le document central : il résume les intentions générales de la collectivité concernant l'évolution de son territoire. Établi en fonction des objectifs fixés par la délibération initiale du Conseil municipal, il définit les règles et orientations pour : les constructions futures, les zones à préserver en tant qu'espaces naturels, les espaces réservés à l'agriculture, aux activités économiques, etc.

Ce document stratégique traduit la vision politique d'aménagement et de développement du territoire communal pour les dix prochaines années.

Orientation n°1 : Habiter un territoire rural en mutation, contigu aux marais de la Seudre : maîtriser le développement urbain et démographique

Orientation n°2 : Préserver et valoriser la qualité environnementale et paysagère du territoire

Orientation n°3 : Soutenir le développement économique du territoire

Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et les nuisances sur le territoire

Extrait de la première délibération sur le PADD approuvé le 12 juin 2019

Le premier bureau d'étude SCAMBIO ayant cessé ses activités, la commune de Sablonceaux a décidé de confier la révision du Plan Local d'Urbanisme à l'Agence GHECO. Toute la procédure du PLU a dû être reprise notamment la concertation, les objectifs initiaux ont été complétés.

En respectant les nouveaux objectifs définis lors de la concertation et en incluant les dernières dispositions réglementaires principalement la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets et son décret d'application du 27 novembre 2023 sur le "zéro artificialisation nette" (objectifs ZAN). Une nouvelle délibération a été prise par le conseil municipal le 13 novembre 2023 fixant les orientations du PADD :

Axe 1

Préserver les paysages emblématiques du territoire, en mettant en valeur le site de l'Abbaye et le cadre de vie.

Axe 2

Préserver la qualité environnementale du territoire, en prenant en compte les risques et les nuisances.

Axe 3

Renforcer le bourg principal de Saint-André et maîtriser l'urbanisation dans les autres bourgs et hameaux.

Axe 4

Redéfinir et organiser l'accueil des nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population, tout en favorisant la production de logements diversifiés. Prioriser le bourg de Saint-André, puis développer ponctuellement dans les autres bourgs et hameaux.

Axe 5

Soutenir le développement économique du territoire.

Axe 6

Préserver la qualité agronomique des terres, maintenir les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative.

Axe 7

Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'Abbaye, du cadre paysager et de sa position rétro-littorale.

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.

Extrait du deuxième PADD approuvé le 13 novembre 2023 où sont précisés les nouvelles orientations du futur PLU.

Les orientations ainsi redéfinies viennent préciser et compléter les objectifs de la première délibération.

Le PADD doit être le fil conducteur du projet, la conformité du projet de PLU au projet politique ainsi définie sera à vérifier sur le projet final. C'est que nous verrons dans les conclusions.

2 Présentation de la commune de Sablonceaux

Principales données formant l'image de la commune :

1. Géographie

- **Situation administrative** : La commune de Sablonceaux dépend de la préfecture de Charente-Maritime (17). Elle fait partie de la région Nouvelle-Aquitaine et de la Communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA). Sablonceaux est une des neuf communes du canton de Saujon.

Commune rurale, elle appartient au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan. La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), est créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001. Sablonceaux a rejoint la CARA le 1er janvier 2013. La CARA compte 34 communes membres, pour une population permanente en 2019 de 83 661 habitants.

Les communes limitrophes de Sablonceaux sont Nancras, Balanzac, Le Gua, Saujon et Saint-Romain-de-Benet.

- **Superficie** : la surface totale de la commune est de 22,09 km²
- **Paysages et environnement** : Sablonceaux est une commune au caractère rural avec un paysage typique du sud-ouest de la Saintonge marqué par une alternance de champs ouverts, de bois, de haies bocagères et de vignobles. Le relief : le territoire est très légèrement vallonné, avec des variations d'altitudes faibles comprises entre 20 et 60 mètres.

Habitat : il est inégalement réparti, le principal village Toulon est dans l'aire d'attraction du bourg de Saujon. Le centre de la commune, Saint André est nettement plus petit.

Végétation : Dominée par des champs ouverts, des bois, des haies bocagères et des vignobles.

Hydrographie : On compte environ 8,5 km de cours d'eau, contribuant à la richesse des milieux naturels et à la présence de zones humides

- **Démographie**

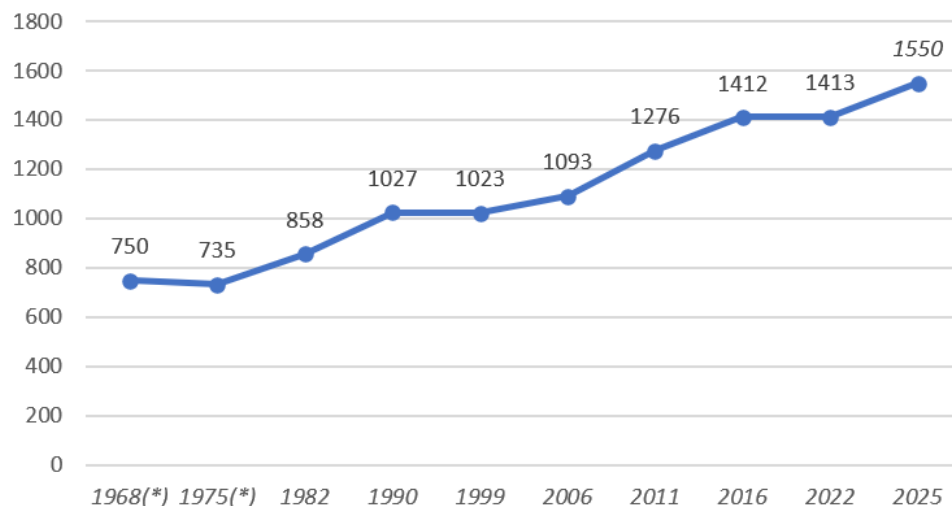
Population de Sablonceaux (Source : insee)

La commune comptait 1413 habitants en 2022, les estimations du recensement complémentaire de l'INSEE réalisé début 2025 amène à une estimation de la population à 1550.

On constate une progression relativement continue depuis 1975. Avec un regain de croissance démographique récent qui s'explique par l'arrivée de populations dans un parc de logements neufs en lotissements ou en logements isolés.

La commune observe un rythme de logements commencés de 5 à 7 par an.

Evolution de la population de Sablonceaux depuis 1968



- **La Densité moyenne** est de : 68,06 habitants au kilomètre carré, (hab./km²). Ce qui est relativement faible.

2. Économie

- **Activités économiques** : L'agriculture représente sur le territoire une des activités économiques importantes et la première utilisatrice de l'espace. On peut noter des cultures céréalières, l'élevage, et des parcelles viticoles dédiées notamment à la production de Cognac et de Pineau des Charentes.

La commune compte 16 exploitations agricoles dont 12 sont considérées comme pérennes, selon le rapport de présentation. On dénombre autant d'exploitations venant travailler des terres à Sablonceaux

Emploi : la commune de Sablonceaux appartient à la zone d'emploi de Saujon et de Royan. La commune compte 82 emplois sur son territoire.

- **Entreprises** : A Sablonceaux on recense de nombreuses entreprises artisanales.

3. Infrastructures et Services

- **Réseau routier** : Le territoire est desservi par :
 - La RN150 (axe Royan-Saintes) au sud
 - La RD117 (axe nord-sud Saujon-Nancras)
 - La RD131 (axe est-ouest Le Gua-St Romain-de-Benet)
 - La RD136 (Le Gua-Meursac).

La commune n'est pas desservie par les lignes régulières de bus, les arrêts de bus les plus proches sont à Saujon.

- **Éducation** Un RPI (Regroupement pédagogique intercommunal) La commune de Sablonceaux est associée avec celles de Balanzac et Nancras. Les classes de très petite, petite et moyenne section se font sur Balanzac ; les classes de grande section, CP et CE1 à Sablonceaux et les classes du CE2 au CM2 à Nancras.. Il y a environ 170 élèves en fin d'année scolaire 2024/2025. Pour le Collège Saujon et les lycées : Royan, Rochefort ou Saintes
- **Santé** : Sur la commune les équipements et services de santé ou à vocation sociale sont :
 - Infirmières libérales
 - AmbulanciersLa commune de Sablonceaux dépend essentiellement des équipements hospitaliers de l'agglomération de Royan ou de Saintes.

4. **Commerces et services** : La commune vient d'inaugurer une petite superette « Api » à Saint-André à proximité de la mairie.

5. **Culture et Patrimoine**

- **Monuments historiques** : L'abbaye de Sablonceaux est un édifice majeur en architecture romane de Charente-Maritime, elle est classée Monument Historique. Les bâtiments sont propriétés de l'association diocésaine et elle est occupée par l'association à caractère culturel du « Chemin Neuf ». L'église est propriété communale, elle est considérée comme l'église paroissiale. Le monument est ouvert à la visite, des animations y sont organisées.
- Un dolmen « la Pierre Levée » est également classé.

7 Equipement de loisir : Un espace de loisirs situé à la sortie du village en direction de Nancras comprend : Des Tables de pique-nique, bancs... Une aire de jeux pour les enfants (cabane, tobogan, tyrolienne...), un parcours sportif (pont de singe, barres de tractions, poutres, obstacles...), un circuit cross VTT/BMX (interdit aux véhicules motorisés)

I-1 B Cadre juridique

1 Contexte législatif du PLU

La planification urbaine reste une compétence communale, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) n'étant pas titulaire de cette compétence. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du Conseil municipal de Sablonceaux en date du 12 avril 2016, qui a déterminé les objectifs de la commune. Cette révision s'avère nécessaire en raison des profondes évolutions législatives, notamment :

Le Grenelle de l'Environnement (2010),

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR, 2014),

L'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine (2020).

Cadre supra-communal : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARA

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), à laquelle appartient Sablonceaux, a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement du territoire royannais. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, opposable, fixe les règles avec lesquelles les documents d'urbanisme de rang inférieur doivent être compatibles. Ainsi, le PLU de Sablonceaux devra se conformer aux dispositions du DOO du SCoT.

Stratégie habitat : le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030

La CARA a lancé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2025-2030, visant à :

Renforcer la gouvernance en matière d'habitat et de foncier,

Définir une stratégie partagée avec les communes et les partenaires.

Pour y parvenir, la politique habitat de la CARA s'articule autour de cinq orientations majeures :

Orientation 1 : Construire la gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

Orientation 2 : Proposer une offre nouvelle de logements répondant à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel

Orientation 3 : Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les actions d'accompagnements déjà en place

Orientation 5 : Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

Au-delà de ses obligations réglementaires la commune de Sablonceaux a exprimé le souhait de réaliser de nouveaux projets à l'échelle communale définis dans le PADD approuvé en novembre 2023.

2 Cadre juridique de la révision d'un PLU

1 Code de l'urbanisme :

- Article R. 153-1 : Procédure de révision du PLU.
- Article R. 153-13 : Enquête publique obligatoire pour les révisions

substantielles.

2. Code de l'environnement

- Articles L. 123-1 à L. 123-20 : Participation du public à l'élaboration des projets ayant une incidence sur l'environnement.
- Articles R. 123-1 à R. 123-23 : Modalités d'application (publicité, registre, avis).

3. Décret n°2016-308 du 17 mars 2016

- Fixe les règles de désignation et de mission des commissaires enquêteurs.

Il est important de noter que le premier PADD de 2019 sur le projet de révision du PLU a nécessairement dû être complété ou amodié afin de tenir compte des évolutions réglementaires intervenues depuis. Il a ainsi été obligatoire de prendre en compte les textes suivants plus récents. La disposition la plus importante porte sur l'objectif **"zéro artificialisation nette" (objectif ZAN)**.

- Le Décret n°2021-1377 du 22 octobre 2021

Modifie certaines dispositions relatives à la participation du public par voie électronique.

- La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Avec comme Objectif : Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la loi consacre le principe de ZAN, imposant aux PLU de réduire par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031, puis d'atteindre la zéro artificialisation nette en 2050. Les PLU doivent désormais intégrer des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la renaturation urbaine, notamment en imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dans les projets d'aménagement. Il est également prévu un renforcement des règles environnementales : Les PLU doivent prendre en compte les enjeux de biodiversité, de qualité de l'air, de gestion des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

- La LOI 3DS (21 février 2022)

Simplification et différenciation territoriale : La loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) permet aux collectivités d'adapter les règles d'urbanisme à leurs spécificités locales, notamment pour faciliter la construction de logements et d'équipements publics. Elle a reporté certaines échéances liées au ZAN et a assoupli les modalités de révision des PLU.

- Le Décret du 27 novembre 2023 sur le ZAN

Précision des modalités d'application : Le décret n°2023-1096 détaille la méthode de calcul de l'artificialisation des sols et les obligations des PLU pour atteindre les objectifs de réduction. Il introduit une nomenclature officielle des surfaces artificialisées et non artificialisées, et renforce le rôle des collectivités dans le suivi et l'évaluation de l'artificialisation

- Loi du 10 mars 2023

Accélération des énergies renouvelables : Cette loi permet aux PLU d'intégrer plus facilement des projets d'énergies renouvelables (solaire, éolien) en assouplissant certaines règles d'urbanisme, notamment pour les installations en toiture ou sur des parkings

3 Cadre juridique de l'enquête publique du PLU

La présente enquête publique est diligentée en conformité avec les textes et documents ci-dessus visés mais aussi en application :

- du Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2224-10 ;
- du code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-11 et suivants et L.151-24 et R.151-1 à R.151-55 ;
- du code du patrimoine, notamment les articles L.621-30, L.621-31 et R.621-93 II
- du code de l'environnement, notamment les articles L.122-4 à L.122-11, L.123-1 à L.123-19 ainsi que les articles R123.1 à R123.27 ainsi que l'article R 512-14 qui fixent l'organisation des enquêtes publiques ;
- du code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 et L.302-2 ;
- de la loi n°78-543 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.
- Le Décret n°2021-1377 du 22 octobre 2021
Modifie certaines dispositions relatives à la participation du public par voie électronique.

4 Désignation du Commissaire Enquêteur

Un premier arrêté n° E25000194/86-TA, émanant de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers et daté du 22 octobre 2025, a désigné Monsieur Jacques Boissière en qualité de commissaire enquêteur et Madame Mazzocco en tant que suppléante, afin de conduire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sablonceaux (Charente-Maritime).

À la suite de la décision communale de renouveler l'enquête publique, un nouvel arrêté n° E25000194/86_mod1-TA, pris le 16 décembre 2025 par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers, a reconduit la désignation des mêmes commissaires enquêteurs : Monsieur Jacques Boissière et Madame Mazzocco (suppléante).

5 Décision de mise à l'enquête

Madame la Maire de Sablonceaux a pris un premier arrêté n° 2025-009 le 29 octobre 2025, prescrivant l'enquête publique pour la révision du PLU. Face au risque de contentieux, un nouvel arrêté n° 31/2025, en date du 16 décembre 2025, a été adopté. Celui-ci annule et remplace l'arrêté précédent.

Cet arrêté définit les modalités de déroulement de l'enquête publique, à savoir : le siège de l'enquête, la durée et les dates de l'enquête, les horaires des permanences, les mesures de publicité, les conditions d'établissement et de diffusion du rapport du commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Sablonceaux.

L'enquête se déroulera du lundi 5 janvier 2026 à 14 heures au mercredi 4 février 2026 à 12 heures.

Les permanences, assurées par le commissaire enquêteur, auront lieu aux dates et horaires suivants :

Lundi 5 janvier 2026, de 14 heures à 17 heures,
Mercredi 14 janvier 2026, de 9 heures à 12 heures,
Mercredi 4 février 2026, de 9 heures à 12 heures.

6 Modification des dates de l'enquête publique

Déroulement de l'enquête publique relative à la révision du PLU

Un premier arrêté a été pris par Madame la Maire le 29 octobre 2025 pour engager la procédure d'enquête publique concernant la révision du PLU. Conformément à cet arrêté, l'enquête s'est déroulée du 17 novembre au 17 décembre 2025. Lors de cette première phase, deux permanences ont été tenues, au cours desquelles 10 contributions ont été déposées sur le registre. Par ailleurs, 3 lettres ont été remises à la mairie ou adressées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur.

Lors de la troisième permanence, prévue le 17 décembre 2025, 7 personnes se sont présentées. Je les ai informées de la situation et leur ai demandé de déposer leurs contributions lors de la nouvelle enquête, qui s'ouvrira à compter du 5 janvier 2026.

Annulation et relance de l'enquête publique

En raison de deux irrégularités — les affiches n'étant pas conformes à la taille réglementaire et le dossier ayant été mis en ligne tardivement sur le site de la commune — les services de l'État ont recommandé à la commune d'annuler la première enquête et d'en organiser une nouvelle. En conséquence, Madame la Maire a décidé de relancer une enquête publique d'une durée de 30 jours, afin de garantir une meilleure sécurité juridique.

L'ensemble des documents soumis à l'enquête à partir du 5 janvier 2026 est strictement identique à celui présenté lors de la première enquête.

Reprise des observations et information des contributeurs

Afin que les observations déposées lors de la première enquête soient bien intégrées dans la seconde, j'ai pris l'initiative d'informer individuellement toutes les personnes ayant apporté une contribution. Cette information leur a été transmise par courrier postal ou par courriel, selon les coordonnées fournies.

En pièce jointe, vous trouverez la lettre d'information adressée à toutes les personnes ayant déposé une observation sur le premier registre d'enquête.

I-1 C Composition du dossier

Composition du dossier d'enquête publique pour la révision du PLU de Sablonceaux
Le dossier d'enquête publique relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sablonceaux se compose des éléments principaux suivants :

Le rapport de présentation,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui exprime la vision politique des élus pour l'avenir de la commune,

Le règlement, comprenant deux documents : le règlement écrit, le règlement graphique.

Un résumé non technique, intégré au rapport de présentation, permet au public d'appréhender rapidement les enjeux majeurs du projet.

S'y ajoute l'ensemble des pièces administratives liées à la procédure d'enquête publique.

L'ensemble de ces documents a été élaboré par le cabinet GHECO.

Liste des pièces constitutives du dossier de P L U mis à l'enquête :

1 – Rapport de présentation

Annexes au rapport de présentation :

1.a- Cartes agricoles

1a1-Plan agricole – plan d'ensemble – éch 1/7500e

1a2-Plans agricoles par site d'exploitation

1.b – Cartes d'étude de densification des espaces bâtis et aménagés

1.c - Annexe des données écologiques du diagnostic

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 – Règlement

3.a - Charte-architecturale maisons saintongeaises - Caue17

3.b - PAC 2016 submersion - Etat

4 – Plans de zonage

4.a – Plan d'ensemble - éch. 1/7 500e

4.b – Plan nord - éch. 1/5 5000e

4.c - Plan sud - éch. 1/5 5000e

4.d – Plan St André - Le Pont – Chez Maulin – éch 1/ 2 500e

4.e – Plan Toulon – Chez Chailloux – Gâte Bien - éch 1/ 2 500e

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

6 – Annexes informatives et graphiques

6.a – Liste et plan des servitudes d'utilité publique

6.a.1 - Liste des servitudes d'utilité publique / actes et arrêtés

6.a.2 - Plan des servitudes d'utilité publique - éch. 1/7 500e

6.b – Annexes sanitaires

Plan du réseau d'alimentation en eau potable

Plan du réseau et du zonage d'assainissement

Schéma Directeur d'assainissement des eaux usées

Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales

6.c – PAC Etat risque submersion

6.d –Infrastructures de transports terrestres - Prescriptions d'isolement acoustique

6.e – Secteurs d'information sur les sols

6.f –Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1 du code de l'urbanisme)

6.g - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir

6.h - Les périmètres à l'intérieur desquels l'édification des clôtures est soumise à D.P.

6.i – Zones archéologiques

7 – Pièces administratives et délibérations – Bilan de la concertation

Le résumé non technique est intégré au rapport de présentation général.

I-2 Le projet de PLU

1 Etat initial et historique du document d'urbanisme

La commune de SABLONCEAUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 février 2008.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées, de modifications et de nouveau en révision depuis le 14 avril 2016 :

Type de révision ou modification	Date d'approbation
Modification simplifiée	6 avril 2010
Révision simplifiée	26 octobre 2010
Débat sur le PADD	14 juin 2019 – 20 novembre 2023

Contexte et historique de la révision du PLU de Sablonceaux :

Cadre supra-communal et interventions des bureaux d'études, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), assorti de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Par ailleurs, un Programme Local de l'Habitat (PLH) est actuellement en cours d'élaboration.

La commune de Sablonceaux avait initialement confié la révision de son PLU au cabinet SCANBIO. Cependant, en raison des conséquences de l'épidémie de COVID-19, ce bureau d'études a cessé son activité, entraînant l'abandon temporaire du projet de révision.

Face à cette situation, la commune a relancé une consultation auprès de plusieurs bureaux d'études et a finalement retenu le cabinet GHECO pour finaliser le projet. Compte tenu des délais écoulés et des évolutions législatives, notamment l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 — et plus particulièrement son chapitre V, intitulé « Adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique » (articles 236 à 251) — le projet de PLU a dû être repris quasi intégralement.

Concertation préalable

La concertation sur la révision du PLU de Sablonceaux a débuté en 2017. Dès le lancement du processus, la mairie a mis en place un dispositif de participation citoyenne, incluant :

Un registre d'observations à disposition du public,
Des documents d'étude régulièrement actualisés.
Entre 2017 et 2023, les éléments suivants étaient accessibles :

En mairie : registre d'observations, délibération de 2016, documents préfectoraux.

Sur le site internet de la commune : le PLU en vigueur.

À partir de 2023 (après la crise sanitaire et le changement de bureau d'études), l'ensemble des documents de concertation a été mis à disposition, tant en mairie que sur le site internet :

PADD, comptes-rendus, cartes, supports des réunions publiques, supports des deux réunions spécifiques avec les agriculteurs, artisans et habitants.

L'objectif était de permettre à chacun de suivre l'avancement du projet et d'y contribuer activement.

Les comptes-rendus des deux réunions publiques sont intégrés au dossier de consultation pour l'enquête publique.

2 Objectifs et orientations du PLU :

Le diagnostic

La commune est caractérisée par une organisation urbaine éclatée qui se structure autour de villages principaux, secondaires et hameaux agricoles.

Villages principaux :

- Saint-André,
- Le Pont,
- Toulon,

Villages secondaires :

- Chez Chailloux,
- Chez Maulin

Hameaux agricoles principaux :

- Berthegille
- Arbrecourt
- La Quinardière
- La Paillerie
- La Figerasse

Diagnostic territorial et enjeux du projet communal :

Le diagnostic établi par le cabinet GHECO met en évidence la nécessité pour le projet communal de prendre en compte la situation géographique de Sablonceaux, notamment

son positionnement stratégique sur l'axe Royan/Saujon, via la RN150. Deux enjeux majeurs doivent être considérés :

Le potentiel d'attractivité résidentielle de la commune,
Les défis liés aux déplacements.

Sablonceaux bénéficie d'une position avantageuse, proche de Saujon et bien connectée aux principaux pôles économiques et urbains (Saintes, Royan, Marennes, Rochefort, etc.) grâce aux axes routiers structurants.

Objectifs d'aménagement : éviter l'effet « commune dortoir »

La commune souhaite rééquilibrer son organisation territoriale pour éviter de devenir une simple commune résidentielle. À cette fin, le projet communal doit :

Renforcer l'unité de vie du bourg de Saint-André, pôle central d'animation et d'équipements,

Limiter l'urbanisation dans les villages et hameaux périphériques.

La zone la plus dense et la plus peuplée se situe principalement dans les villages de Toulon et de Chez Chaillou. Cette agglomération, très excentrée en limite du territoire communal, est géographiquement proche de Saujon, où les habitants ont accès aux commerces et services. Les délimitations administratives historiques engendrent des situations complexes en matière de cohésion territoriale.

Stratégie municipale : renforcer le cœur de la commune

La municipalité entend maintenir et développer Saint-André comme pôle central du territoire communal, où sont concentrés les services publics et les équipements. Cette approche vise à :

Éviter une dispersion de l'habitat,

Préserver la cohésion sociale et territoriale,

Renforcer l'attractivité globale de Sablonceaux.

○ **L'état initial de l'habitat et orientation.**

Facteurs positifs :

Croissance démographique : +368 habitants depuis 2000.

Population jeune : 28,2 % de moins de 30 ans en 2019 (contre 20,8 % dans la CARA).

Emploi stable : Taux de chômage faible et constant.

Localisation stratégique : Proximité des bassins d'emploi de Saintes, Royan et Rochefort, attractive pour de nouveaux habitants.

Demande en logements : Dynamique démographique confirmée depuis 2000, avec une installation croissante de jeunes ménages (ex. : opérations comme la Vieille Forge).

Facteurs à surveiller :

Viellissement de la population : Besoin de logements adaptés et de services de proximité (commerces, santé, etc.).

Fragilité des équipements : Risque de déséquilibre si les jeunes ménages ne sont pas retenus (ex. : écoles).

Déséquilibre territorial : Concentration de la population sur le hameau de Toulon, au détriment du centre du village.

Points de vigilance pour le PLU :

Renforcer le bourg de Saint-André : Accueillir de nouveaux habitants et développer équipements, services et activités. Ce dernier doit rester le cœur résidentiel, animé et équipé de la commune.

Renouveler la population : Maintenir un équilibre démographique.

Éviter une spécialisation en "commune dortoir" en consolidant l'attractivité et la diversité du territoire.

Diversifier l'habitat : Accompagner les parcours résidentiels pour répondre aux besoins variés.

Limitier l'urbanisation dans les villages et hameaux : L'objectif est de préserver l'équilibre territorial en concentrant les équipements et l'animation sur le bourg principal.

Densification des parties urbanisées :

Le législateur exige d'identifier le potentiel de densification des zones déjà urbanisées avant d'envisager des extensions urbaines. Les "parties urbanisées" sont définies par le PLU et peuvent accueillir de nouvelles constructions. Les espaces non-éligibles à la densification sont classés en zones agricoles (A) ou naturelles (N) et ne peuvent accueillir de nouvelles habitations.

Méthode de délimitation des zones urbanisées proposée :

Le bureau d'études a défini une méthode pour délimiter les zones urbanisées, basée sur un calcul géomatique (dilatation-érosion). Ce processus permet d'identifier les espaces potentiellement propices à la densification.

Exclusions appliquées :

Les petits ensembles d'habitations,

L'habitat dispersé (habitat diffus),

Les hameaux agricoles,

Les zones situées en milieu boisé ou humide.

Par ailleurs, seul le bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui influence la qualification des zones urbanisées.

Conclusion :

À l'issue de cette analyse, seuls le bourg est reconnu comme ayant des zones à urbaniser. La densification sera donc prioritairement envisagée dans ces secteurs.

Cette approche vise à privilégier la densification des zones existantes avant toute extension de l'urbanisation, en intégrant les contraintes environnementales et les capacités des infrastructures disponibles.

Sur Sablonceaux le nombre de logements total à produire est estimé à 24 sur la période 2025/2030.

○ **Les orientations du projet sur les espaces agricoles.**

Objectifs pour l'agriculture et l'aménagement du territoire :

Protéger les terres agricoles :

Préserver la qualité des sols et soutenir les activités agricoles.

Donner la priorité aux terres les plus fertiles.

Limiter l'étalement urbain :

Contrôler l'utilisation des espaces agricoles.

Maintenir des zones tampons entre les habitations et les parcelles cultivées.

Favoriser une cohabitation harmonieuse :

Mettre en place des solutions pour éviter les conflits entre agriculteurs, résidents et autres acteurs.

Accompagner les agriculteurs dans leurs projets, en veillant à ce que les nouvelles installations s'intègrent bien dans le paysage.

Trouver un équilibre :

Répondre aux besoins de modernisation des exploitations agricoles.

Respecter les spécificités et les sensibilités du territoire.

- **Les orientations du projet pour les activités économiques, le commerce et l'artisanat.**

1. Dynamiser le bourg principal de Saint-André

Soutenir les commerces et services de proximité pour les habitants et les visiteurs de l'Abbaye.

Attirer des activités animant le bourg (commerces, services, équipements).

Réutiliser les locaux vacants (ex. : déplacement de la mairie, création d'une micro-crèche).

Aménager des espaces collectifs (salle polyvalente, parkings, extension de l'école).

Limiter les activités nuisantes et éviter les implantations dispersées qui pourraient dégrader l'image du bourg.

Valoriser les équipements existants (écoles, culture, sports, loisirs).

2. Développer la zone artisanale de Gâte Bien

Préserver les emplois et accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles.

Exclure : commerces, bureaux, logements, hébergements touristiques ou hôtels (sauf si liés directement aux activités de la zone).

3. Contrôler les activités sur le reste du territoire

Maintien des commerces existants dans les bourgs, avec un développement mesuré.

Soutenir les activités agricoles et viticoles (coopérative, distillerie).

Intégrer les activités économiques de l'Abbaye en lien avec le tourisme et la culture.

Accompagner les artisans et industriels pour leurs besoins (mise aux normes, extensions limitées, stockages), en limitant les nuisances et en respectant les contraintes de circulation et de stationnement.

4. Gérer les anciennes carrières

Interdire les nouvelles exploitations de carrières.

Stopper les activités existantes (dépôts, centres de déchets inertes) et éviter les exhaussements.

Préserver l'état naturel des carrières remblayées, sans construction ni aménagement.

Éviter l'urbanisation près des anciennes carrières et des sites industriels nuisants.

- **Les orientations du projet pour valoriser l'attractivité touristique de la commune.**

1. Mettre en valeur l'Abbaye et son cadre

Protéger les vues sur l'Abbaye :

Préserver les paysages autour et depuis l'Abbaye.

Maintenir un environnement naturel et agricole autour du site.

Intégrer harmonieusement les nouveaux bâtiments agricoles dans le paysage.

Renforcer le pôle touristique et culturel :

Soutenir le projet de Centre d'Interprétation de l'Art Roman (accueil des visiteurs, valorisation du patrimoine, activités culturelles).

Améliorer l'accessibilité et la signalétique (parcours de visite, fléchage).

Créer un parking entre le bourg de Saint-André et l'Abbaye.

Ajouter des équipements pour les visiteurs (aires de pique-nique, panneaux d'information).

2. Préserver l'identité rurale de la commune

Conserver les espaces naturels, agricoles et boisés entre les bourgs et hameaux.

Améliorer la qualité des espaces publics.

Gérer les interfaces entre zones urbaines et agricoles pour limiter les conflits.

Protéger les hameaux et sites anciens à forte valeur patrimoniale (plantations, espaces libres).

Poursuivre la réhabilitation des anciennes carrières :

Arrêter les activités de carrières et centres de déchets.

Restaurer les sites dégradés.

3. Diversifier l'offre d'hébergements et de services

Développer des hébergements touristiques :

Encourager les projets de gîtes, chambres d'hôtes, etc., en privilégiant le bâti ancien et les immeubles vacants.

Veiller à leur intégration paysagère et à leur compatibilité avec les activités agricoles et la gestion des flux.

Promouvoir les itinéraires de découverte :

Utiliser le réseau de chemins ruraux pour développer des parcours pédestres et cyclistes.

Préserver les éléments paysagers (haies, boisements, cours d'eau) pour enrichir l'expérience des visiteurs.

- **Les orientations du projet pour renforcer le bourg de Saint-André**

1. Développer le bourg de manière organisée

Étendre l'urbanisation de façon raisonnée, en continuité avec le tissu urbain existant, pour répondre aux besoins, en prenant en compte :

L'organisation du bourg et ses équipements collectifs.

Les vues sur l'Abbaye.

Les activités agricoles et les contraintes d'accès.

2. Préserver la qualité de vie

Conserver les espaces verts (jardins, espaces publics et privés) pour maintenir un cadre de vie agréable.

Respecter les contraintes naturelles (risques, aléas) et physiques dans le développement du bourg.

3. Valoriser le patrimoine urbain

Préserver l'identité architecturale du centre-bourg :

Silhouette des bâtiments.

Alignements et harmonie générale.

Immeubles remarquables.

4. Réutiliser les bâtiments vacants

Transformer les immeubles inoccupés pour y installer des équipements collectifs.

5. Prévoir des espaces pour les équipements futurs

Réserver des zones pour l'extension ou la création d'équipements collectifs (ex. : salle polyvalente à l'est du bourg), en lien avec l'urbanisation existante.

3 Etablissement du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Après le SCoT le PADD est le document d'orientation politique qui constitue le guide pour l'élaboration du document final, pièces graphiques et écrites du règlement.

Le PADD repose sur les enjeux identifiés par le diagnostic territorial décrit précédemment. Le PADD synthétise les orientations du projet retenues par la commune.

La collectivité doit se positionner par rapport à ces enjeux, hiérarchisés selon leur importance, pour formuler des réponses adaptées via les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement.

Afin de répondre aux huit axes définis par le conseil municipal dans sa délibération du 13 novembre 2023 le bureau d'étude a développé un certain nombre de choix en cohérence et complémentarité des dispositions mises en œuvre dans les OAP et le règlement.

Il ressort une orientation forte : limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation et se recentrer sur le bourg de Saint-André.

4 Traductions réglementaires dans le PLU

Le règlement comprend des pièces graphiques (au 5000° et au 2000°) où sont reportés les différents zonages et un document écrit où sont rappelées les règles applicables à chacune des zones.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N) éventuellement déclinées en sous zones.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir : des emplacements réservés, des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, les linéaires et locaux commerciaux, les changements de destination, les zones humides ou inondables issues des Atlas des Zones Inondables.

Le règlement écrit apporte des dispositions générales en rappelant des objectifs du PLU (développement durable, équilibre entre zones urbaines et naturelles, etc.). Il précise des définitions : Explications des termes techniques utilisés (ex. : emprise au sol, COS, etc.).

Le règlement écrit apporte surtout les règles à respecter par zone :

Le territoire est divisé en zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles, etc.), chacune ayant ses propres règles :

Zone U (urbaine) : Règles pour les secteurs déjà urbanisés (hauteur des bâtiments, densité, aspect des façades, etc.).

Zone AU (à urbaniser) : Conditions pour les futurs aménagements (délais, types de constructions autorisées).

Zone A (agricole) : Protection des terres agricoles, restrictions de construction.

Zone N (naturelle et forestière) : Préservation des espaces naturels, limitations strictes des constructions.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sablonceaux apporte des changements importants concernant les surfaces :

- Compatibilité du projet avec les documents opposables existants et prise en compte

La compatibilité avec les documents supra-communaux les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations de documents et lois qui ont une portée juridique supérieure. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et retranscrites dans le Code de l'Urbanisme (L.101-1, L.101-2, L.131-1 à L.131-7, L.132-1 à L.132-3, L.152-3).

Deux types de relations entre les documents de planification :

☐ La compatibilité n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

☐ La prise en compte, est une obligation de ne pas ignorer. La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans

les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant le territoire avec une mise en compatibilité obligatoire du PLU avec les documents suivants :

- ☐ le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique CARA
- ☐ le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
- ☐ le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Les PLU approuvés disposent d'un délai de 3 ans, pour se rendre compatibles avec l'ensemble de ces documents de planification supra communal une fois ces derniers approuvés.

5 Les Orientations d'Aménagement (OAP)

Rappel : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des directives opérationnelles du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles sont encadrées par le Code de l'urbanisme, notamment dans les articles suivants :

1. Définition et objet des OAP (Article L. 151-6)

Les OAP sont des documents qui précisent les orientations générales d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Elles peuvent porter sur :

- L'aménagement (secteurs à aménager, projets urbains),
- La programmation (logements, équipements publics, espaces verts),
- La protection des espaces naturels ou agricoles.

2. Contenu des OAP (Article R. 151-3)

Les OAP doivent préciser :

- Les objectifs (ex : mixité sociale, transition écologique),
- Les modalités de mise en œuvre (ex : phasage des opérations),
- Les indicateurs de suivi (ex : nombre de logements construits).

3. Portée juridique (Article L. 151-7)

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables).

4. Procédure d'élaboration (Articles L. 153-1 à L. 153-32)

Les OAP sont élaborées dans le cadre de la révision ou de la modification du PLU/PLUi.

Elles sont soumises à enquête publique et approuvées par délibération du conseil municipal ou intercommunal.

5. Articulation avec d'autres documents (Article L. 151-8)

Les OAP doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Points clés à retenir

Les OAP sont facultatives, mais souvent utilisées pour des projets structurants. Elles permettent une flexibilité dans la mise en œuvre des objectifs du PLU. Leur non-respect peut entraîner un refus de permis de construire.

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.

Les OAP définissent des lignes directrices pour les futurs aménagements, en accord avec les enjeux de développement du PADD, et privilégient le réinvestissement urbain plutôt que l'étalement, tout en assurant l'intégration des nouvelles opérations dans leur environnement.

5a- OAP SECTORIELLE n°1 des GENETS

L'OAP recouvre une partie des zones UAa, AU1 et AUe rue de l'Abbaye, elle située à l'Est du bourg de Saint-André.

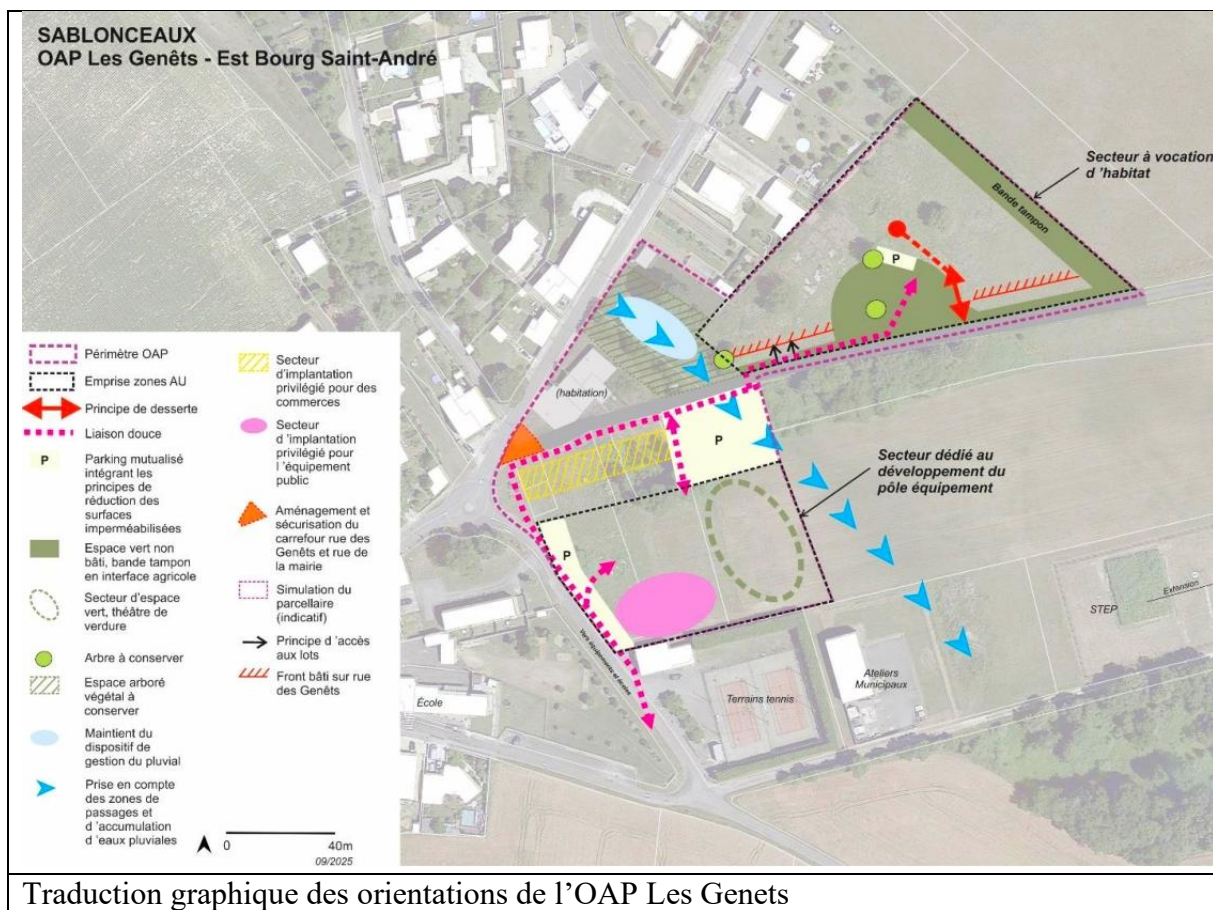
Objectif : Ce projet vise à densifier et structurer le bourg tout en préservant son identité

Rue des Genêts en UAa : Revitaliser une friche (anciens immeubles démolis, acquis par la commune) en y intégrant des constructions à usage commercial ou mixte (habitat/commerces), en prolongement du bourg. Avec en aménagements, la création d'un parking de quartier et les visiteurs de la future salle polyvalente.

Rue des Genêts en AU1 : Développer un petit quartier résidentiel en extension du bourg Saint André, en respectant le cône de vue sur l'Abbaye depuis la RD 117. Avec comme contraintes : Préserver un espace tampon en bordure nord-est, à l'interface entre zone agricole et limite du cône de vue et garantir la qualité architecturale des façades et clôtures pour conserver le caractère rural du bourg.

Rue de l'Abbaye en Aue : Implanter une nouvelle salle polyvalente et des espaces de loisirs, en continuité avec les tennis et l'école, à l'est du bourg.

Ces orientations font l'objet d'un texte écrit explicité dans un document graphique

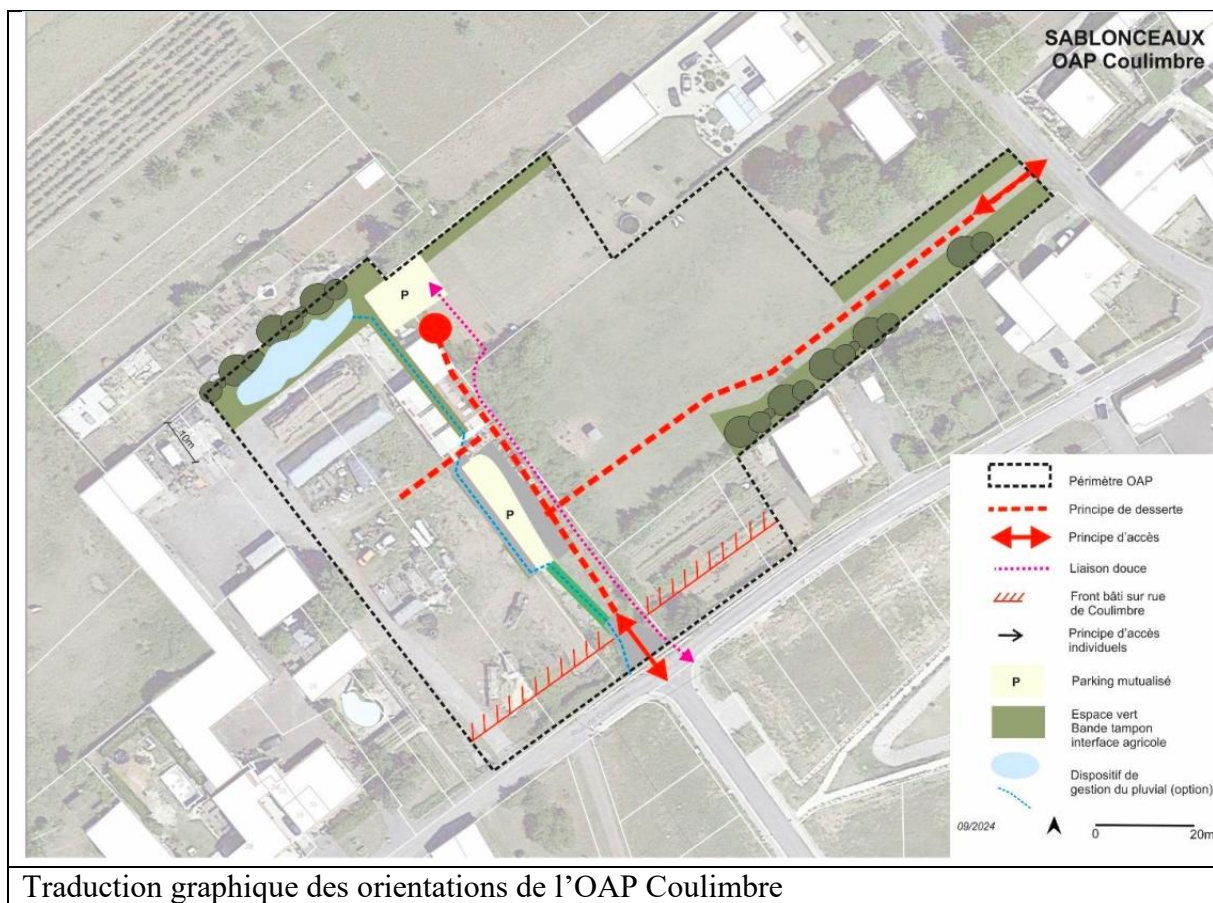


5b- OAP SECTORIELLE n°2 – zone AU2 de Coulimbre

L' OAP est en totalité en zone UAa2.

L'objectif est de densifier intelligemment cet espace résiduel tout en préservant sa cohérence avec le tissu urbain existant en créant un quartier résidentiel dans un espace urbain inoccupé, entouré d'habitations au nord, à l'ouest et à l'est, afin de l'intégrer harmonieusement au bourg. Cela permet de valoriser un reliquat de l'enveloppe urbaine en optimisant une friche agricole située rue de Coulimbre, en face de la rue et du lotissement de la Vieille Forge et les fonds de jardins des rues de Coulimbre et des Viviers.

Ces orientations font l'objet d'un texte écrit explicité dans un document graphique



Ces deux OAP sectorielles sont complétées par cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques » :

OAP THEMATIQUE N°1- implantation du bâti dans les quartiers neufs

OAP THEMATIQUE N°2 – économie parcellaire et évolutivité

Ces deux OAP visent à inciter à rechercher des implantations rationnelles des constructions en favorisant l'économie parcellaire et en facilitant l'évolutivité du bâti et en favorisant la compacité et la simplicité des constructions.

OAP THEMATIQUE N°3 – les franges urbaines / interfaces agricoles / essences végétales

L'OAP thématique n°3 s'applique en zones de type Ub et AU1, AU2

Objectifs de L'OAP :

– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles

– Faire « rentrer » la campagne dans son jardin

– Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux

– Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages

- Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles
- Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles

A cette fin une liste de végétaux sont conseillés.

OAP THEMATIQUE N°4 – conception bioclimatique des constructions

Disposition à retenir dans toutes les zones :

Construire en mitoyenneté pour limiter les pertes de chaleur.

Optimiser l'orientation (plus de vitrages au sud, moins au nord) et protéger du vent.

Préserver le bâti ancien (pierre, inertie thermique).

Maximiser l'éclairage naturel et intégrer végétation/éléments architecturaux pour réguler climat (ombre, fraîcheur).

Limiter les surfaces imperméables (sols végétalisés, enherbés) et éviter les revêtements noirs.

Privilégier des formes simples pour réduire les ponts thermiques et les coûts énergétiques.

OAP THEMATIQUE N°5 – corridors écologiques

OAP déclinée en deux thèmes : la trame verte et la trame bleue :

– TRAME VERTE : une articulation entre espaces boisés et milieux ouverts

Avec trois objectifs :

- Protéger l'ensemble des boisements qui ponctue le territoire communal
- Entretenir et renforcer la trame bocagère afin de bénéficier des fonctionnalités des haies

- Préserver les interfaces entre les milieux boisés et les milieux ouverts

– TRAME BLEUE ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Avec trois axes :

- Préserver les abords des cours d'eau (continuité écologique, gestion des eaux pluviales...)
- Préserver les axes de ruissellement identifiés sur le règlement graphique
- Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques liés au ruissellement

6 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La délibération arrêtant le projet de PLU est notifiée aux PPA en application de l'article L. 153-11 : « ... La délibération ... est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. » . Pour la commune de Sablonceaux les PPA consultées sont les suivants :

- i. Agence Régionale de Santé – Délégation territoriale 17 (ARS)

- La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique CARA
- La Chambre d'agriculture Département Economie et Territoire
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime (C.C.I.)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Les Communes de Balanzac, de Le Gua, de Nancras, de Saujon et de Saint-Romain-de-Benet
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)
- Le Conseil Départemental de la Charente-Maritime Direction des infrastructures
- Le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine
- La DREAL Nouvelle Aquitaine
- La DDTM et la Préfecture de Charente-Maritime
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité INAO
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours 17 SDIS
- Le Syndicat Mixte du bassin de la Seudre SAGE Seudre
- Le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural de la Charente-Maritime Direction SDEER
- Le Syndicat départemental de la voirie des communes de la Charente-Maritime SDV17
- Le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime
- La CDPENAF
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine UDAP17
- La MRAe

Les avis des Personnes Publiques Associées, recueillis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ont fait l'objet de réponses préparées par le cabinet Ghéco et la commission municipale. Elles n'ont pas fait l'objet de prise de position définitive par le conseil municipal de Sablonceaux.

DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) :

Elle donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations. En premier lieu est analysé le projet de développement au regard des enjeux de gestion économe de l'espace.

Après étude des surfaces urbanisées dans les dix années précédentes, il est constaté que la consommation d'ENAF est excessive. Ainsi le SCoT prévoit une consommation annuelle de 1,7 hectares pour les 10 prochaines années, or dans le projet de PLU il est prévu une consommation de 3 à 4 hectares. L'objectif communal figurant au PADD du PLU semble donc surévalué »

Eléments de réponse du cabinet Ghéco (résumé) et de la commune :

Le débat du PADD a eu lieu avant les mises à jours et vérification de surfaces consommées.

Les objectifs chiffrés fixés au PADD sont inchangés, que l'on parte d'une base de 13 ha ou 15 ha, l'enveloppe de 3 à 4 ha s'inscrit bien dans l'objectif de réduction de plus de 50 % de la consommation passée 2021/2021.

LE SCoT dans son DOO, favorise un rééquilibrage littoral/rétro-littoral en développant l'axe Royan/Saintes). L'enveloppe projetée inscrite au projet de PLU, de 2,9 ha est compatible avec les objectifs du SCoT.

En conclusion le bureau d'étude estime qu'il n'y a pas de modification à apporter.

Afin d'éclaircir cette question j'ai eu un entretien avec Madame Delphine Le Bris de la DDTM le 2 décembre. Elle m'a dit qu'elle ne connaissait pas la position de la CARA, qu'elle va la consulter. Elle pense que le site de Coulimbre est trop important.

La DDTM interroge également sur la délimitation des enveloppes urbaines. Des secteurs de faible densité ont été inclus dans les enveloppes urbaines existantes alors qu'ont été exclus des espaces fortement urbanisés.

Éléments de réponse du cabinet Gheco et de la commune :

Dans le bourg de St André un ensemble d'anciennes friches a été acquis progressivement par l'EPF (établissement public foncier). Ces terrains communaux sont inclus dans le résiduel et destiné à être revendu comme terrains à bâtir.

Le Rapport de Présentation sera complété pour précision.

Pour les secteurs de Coulimbre, Chez Maulin et Le Pont le bureau d'étude estime que les justifications ont été apportées dans le Rapport de Présentation.

La DDTM rappelle également que des terrains au « PC avancés » ne doivent concerner que des constructions effectivement commencées.

Le bureau d'étude confirme qu'il entend comme « PC avancé » des travaux démarrés, une construction en cours. Le RP sera complété pour préciser ces points.

La DDTM demande que les logements vacants soient davantage mobilisés.

Le bureau d'étude confirme qu'il n'existe pas de bâtiments en friches, à l'exception

- de l'ancienne mairie (réaménagée rentrée 2025 dans le bourg sur une ancienne habitation ; l'ancienne mairie va recevoir des salles pour associations

- d'une maison proche mairie qui va accueillir une halte-garderie / crèche

Des compléments seront apportés au RP

Le deuxième point abordé par la DDTM est l'analyse du projet au regard de l'objectif de préservation de l'environnement :

Une O AP est consacrée à la trame « Verte et Bleue », elle n'aborde que des problèmes généraux. Il conviendrait de la compléter avec des éléments cartographiques.

Réponse du bureau d'étude et de la commune :

Une carte représentant les corridors écologiques sera ajoutée à l'état initial de l'environnement et alimentera l'OAP thématique.

La DDTM demande la prise en compte des risques naturels sur :

- Le risque Radon
- Les différents aléas « Risque inondation »
- Dans la zone Ux y a-t-il un risque inondation

Réponse du bureau d'étude et de la commune :

- *Le risque radon sera ajouté à l'état initial.*
- *Une cartographie représentant les différents aléas inondation, zoomée sur le sud de la commune sera ajoutée à l'état initial*
- *La zone UX se situe en-dehors de l'aléa inondation.*

La DDTM demande qu'en zone U les constructions à Rez-de-chaussée soient privilégiées

Réponse du bureau d'étude et de la commune :

En zones UB du bourg et Chez Maulin et en zone AU1, il serait nécessaire de fixer des hauteurs maximales réalistes qui permettent de satisfaire la demande favoriser les rdc. Aujourd'hui, après analyse sur place on constate qu'une construction ne présente d'étage apparent (ouvertures et baies en façade uniquement en rdc).

La DDTM note que la liste des servitudes n'est pas à jour.

Réponse du bureau d'étude et de la commune :

La liste est à corriger : suppression de la SUP concernant l'église de Nancras dans la liste (hors commune)

Communauté d'Agglomération Royan (CARA)

La CARA rappelle les orientations du SCoT. La CARA dans son analyse constate la conformité du projet de PLU avec le DOO du SCoT. Suite aux échanges réguliers entre la CARA et le bureau d'étude Gheco, les dispositions du PLU sont compatibles avec le SCoT, le Rapport de Présentation le précise point par point.

La commune en prend acte.

Il est toutefois souhaité de développer l'offre locative au travers des règlements des OAP.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Il n'est pas prévu de modification du règlement et des OAP. A ce jour pas de projet ni de demande de bailleurs sociaux pour des programmes de logements locatifs sociaux ou produits « accession sociale » type BRS.

Toutefois la commune s'engage à examiner et faciliter les projets résidentiels mixtes en particulier sur les OAP.

La commune n'a donc pas souhaité imposer un minimum de logements aidés à produire dans les opérations d'ensemble, dans les zones de type AU avec OAP.

Autre observation de la CARA : « nous avons l'impression que le secteur de Coulimbre est comptabilisé 2 fois, comme densification et ENAF. En outre, sa partie ouest n'est pas mentionnée comme espaces ou bâtiments mutables. Selon l'OCS régional, environ 16 ha ont été consommé entre 2011 et 2020 »

Réponse du bureau d'étude et de la commune : La zone AU2 de Coulimbre a une surface totale de 1,08 ha

Sur cette surface, 0,46 ha sont à comptabiliser en surface agricole suivant données OVS NA 2020. Le reste est une friche agricole bâtie aménagée, qui ne compte pas dans la consommation d'espaces NAF. Voir carte ci-après :



La surface de la zone AU2 de Coulimbre est de 1,08 ha, dont 0,46 ha en OCS « agricole », comptabilisée en consommation ENAF, de fait, même si la zone AU2 est destinée à projet résidentiel en « intensification » du fait de sa situation et de sa configuration.

Le RP sera complété pour préciser ces points avec la carte ci-dessus.

Demande de la CARA : L'annexe au règlement pièce 3.a : il est constitué d'une plaquette « Bien restaurer nos maisons saintongeaises » réalisée par le CAUE 17 pour le Pays des Vals de Saintonge. Elle pourrait être remplacée ou complétée par celle également réalisée par le CAUE17 mais en collaboration avec la CARA : « Architectures et paysages en Pays Royannais »

Réponse du bureau d'étude et de la commune : La commune faisait partie de la Saintonge romane au moment de l'établissement de la charte. Celle du Pays Royannais

ne couvre pas la commune, elle concerne plutôt les communes littorales et rétro-littorales proches. La commune souhaite conserver la charte Saintonge Romane

Demande de la CARA : Vérifier la compatibilité du PLU avec le schéma régional des carrières.

Réponse du bureau d'étude : RP sera complété et le rapport de compatibilité entre PLU et le schéma régional. Sablonceaux n'est pas listée comme commune de gisement d'intérêt national, ni régional.

Demande de la CARA : Comptabiliser le nombre de places de parking en zone AUe et à l'abbaye.

Réponse du bureau d'étude : Le RP sera complété pour préciser le nombre de places envisagé (commune)

Note de la CARA : le projet ne semble pas s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble sur le bourg et son fonctionnement, notamment pour l'aménagement des espaces publics et des liaisons douces.

Réponse du bureau d'étude : Le développement des mobilités douces est prévu et inscrit dans les zones à urbaniser.

Le RP pourra être complété pour préciser les résultats des études urbaines et de circulation menée par la commune et le bureau d'étude A2i infra en 2021 (constats, enjeux, principes retenus.

Demande de la CARA : Améliorer le parc de logements et de favoriser le parcours résidentiel. Il mériterait de favoriser une plus grande diversité d'offre en logements et favoriser le locatif et les parcours résidentiels sur la commune.

Position de la commune :

A ce jour il n'y a pas de projet ni de demande de bailleurs sociaux.

Toutefois la commune s'engage à examiner et faciliter les projets résidentiels mixtes en particulier sur les OAP.

La commune n'a donc pas souhaité imposer un minimum de logements aidés à produire dans les opérations d'ensemble, dans les zones de type AU avec OAP. Il n'est pas prévu de modification du règlement et des OAP.

Proposition de la CARA : Une mutualisation des parkings dans la partie Est du bourg serait souhaitable (école, tennis, future salle polyvalente, futurs commerces...)

Réponse du bureau d'étude et de la commune : La commune a fait le choix d'inscrire une réserve (ER) au sud de l'école pour un parking au lieu de mutualiser les parkings près des tennis ou de créer le parking à l'est de l'école au nord de la rue (voir RP)

Demande de la CARA : pour l'aménagement du carrefour entre la rue de la Mairie, RD 117 et rue des Genêts, il est souhaitable de consulter les services de la CARA lors de cet aménagement afin de ne pas contraindre davantage le passage des bus dans ce secteur, voire de l'améliorer.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Une mise au point à prévoir au moment du projet.

Demande de la CARA :

4 bâtiments agricoles sont identifiés sur le plan de zonage pour permettre leur changement de destination, cependant le symbole manque dans la légende sur le plan d'ensemble.

Réponse du bureau d'étude : La légende du plan d'ensemble sera complétée

Demande de la CARA : Le document sur la stratégie foncière figurant dans le rapport de présentation, date de 2024, il mériterait d'être actualisé.

Réponse du bureau d'étude : Le RP sera actualisé avec la carte à jour de la CARA

Note de la CARA : Pour la stratégie touristique durable de la CARA, le projet de valorisation de l'Abbaye de Sablonceaux (site d'interprétation) est pris en compte dans le projet de PLU, délimitation d'un STECAL Na.

Observation du bureau d'étude : Suite à l'avis CDPENAF et de la chambre agriculture la taille du STECAL Na a été réduite dans le dernier projet.

Demande de la CARA : Pour le règlement écrit :

Article 7 à compléter : reconstruction à l'identique construction régulièrement édifiée,
Abroger l'article 8 sur les adaptations mineures.

Réponse du bureau d'étude : Le RP sera modifié

UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) :

Elle donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations.

Observation de l'UDAP : La SUP figure bien dans la liste des SUP (pièce 6a1) et sur le plan des SUP (pièce 6a2). Les SUP n'ont pas à être reportées au plan de zonage.

Réponse du bureau d'étude : La liste est à corriger

Demande de l'UDAP : Le règlement écrit prévoit les dispositions suivantes en zone Ua (page 24), Ub (page 45), A (page 109), N (page 132), pour le bâti identifié à l'article L151-19 :

« Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue. »

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Observation à prendre en compte à ajouter au règlement pour les immeubles identifiés L 151-19 du cu, que les volets bois existants sont à conserver ou à restituer.

Volets roulants : à interdire sur les immeubles identifiés

Demande de l'UDAP : Il est proposé de compléter le règlement écrit pour les constructions antérieures à 1948.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : La phrase proposée peut être ajoutée au règlement : « le doublage extérieur des façades et toitures est déconseillée sur les immeubles construits avant 1948 afin de préserver les caractéristiques hygrothermiques, le dessin des façades et toitures, les détails et ornements architecturaux »

Demande de l'UDAP : En zones UB du bourg et Chez Maulin et en zone AU1 afin de préserver les vues sur l'abbaye, privilégier les constructions en rez-de-chaussée.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Observation à prendre en compte
En zones UB du bourg et Chez Maulin et en zone AU1, il serait nécessaire de fixer des hauteurs maximales réalistes qui permettent de satisfaire la demande favoriser les rdc
Aujourd'hui, après analyse sur place on constate qu'une construction ne présente d'étage apparent (ouvertures et baies en façade uniquement en rdc).

Demande de l'UDAP : Eviter les clôtures minérales hautes, favoriser les clôtures végétales.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Il est difficile de faire respecter les règles. La règle de hauteur maximale et les types de clôtures doivent être revues pour proposer une hauteur inférieure et privilégier les clôtures végétales et légères en bois (limites séparatives). Sur la rue des Genêts la règle pourrait être modifiée pour imposer des clôtures végétales comme en interface avec la zone agricole à l'est. L'OAP peut être complétée dans ce sens également.

Demande de l'UDAP : Prévoir un permis de démolir

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Sur tous les bâtiments

Proposition de l'UDAP : Etudier un PDA pour l'abbaye et le dolmen.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Les études de délimitation de PDA ne pourront pas se faire dans le calendrier du PLU.

Chambre d'agriculture :

Avis favorable au projet, avec deux propositions.

Demande de la Chambre d'agriculture : Classement en zone agricole des parcelles n° 26 au lieu-dit Chez Maulin et n°90 au lieu-dit Au Pont

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Maintien en zone Ub (n° 26 au lieu-dit Chez Maulin) avec jardin protégés par un classement espace vert protégé (L151-19 du cu) et maintien (parcelle n°90 au lieu-dit Au Pont) en Uab car il n'y a pas d'usage agricole ni d'unité foncière liée à des bâtis agricoles proches.

Demande de la Chambre d'agriculture : Le STECAL de la zone de l'abbaye est trop important.

*Réponse du bureau d'étude et de la commune : Le STECAL pourra être réduit aux seules parties bâties et aménagées (abbaye, cimetière, parkings)
Proposition : un stecal Na réduit aux emprise déjà aménagées/ bâties, sur une surface d'environ 2,8 ha*

(CDPENAF) Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

Avis favorable avec une demande : réduire le STECAL de l'abbaye, demande identique à celle de la Chambre d'agriculture avec une réponse identique à celle de la commune.

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Aucune observation

CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)

Avis réservé, réduire les surfaces en EBC et ne pas interdire le robinier.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : L'EBC n'empêche pas l'exploitation forestière, il interdit la coupe rase et sans rapport à l'exploitation du bois. Il sera autorisé l'exploitation forestière en zone N.

Le Robinier est une espèce exotique envahissante et à ce titre figure dans la liste des essences proscrites.

SAGE Seudre

La commission locale de l'eau (CLE) est chargée d'élaborer de manière collective, de réviser et de suivre l'application du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). L'avis de la commission a émis son avis le 30 octobre 2025.

Le Président de la Commission locale de l'eau, après consultation dématérialisée des membres du Bureau, décide de rendre un avis favorable. Dans le corps de l'avis il est toutefois demandé un certain nombre de précisions et de compléments :

Dans la zone à urbaniser, un inventaire complémentaire a démontré l'absence de zones humides. La compatibilité à cette disposition est perfectible dans la mesure où l'identification des zones humides inférieures à 1 ha serait à mener.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Au regard des enjeux identifiés, il a été décidé de :

- Protéger les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE*
- Compléter les inventaires sur les secteurs à projet du PLU*

Afin de mener une démarche d'évitement des zones humides.

Mais il n'y a pas de modification à apporter.

Les zones humides du SAGE sont identifiées dans le zonage et protégées dans le règlement avec un article spécifique. La compatibilité avec la disposition du SAGE est satisfaisante. L'intégration et le traitement des éléments de la ripisylve dans le PLU sont satisfaisants. L'intégration et le traitement des éléments bocagers dans le PLU sont satisfaisants. Mais l'intégration et le traitement dans le PLU des modalités de recyclage des eaux de pluies sont perfectibles.

Position de la commune et du bureau d'étude, il est pris acte de l'avis de la CLE sur les zones humides et propose que des orientations sur la réutilisation des eaux de pluies peuvent être ajoutées à l'OAP thématique n°5, ou bien il peut être ajouté au règlement écrit que la réutilisation des eaux de pluie est à privilégier.

L'intégration et le traitement de la capacité d'alimentation réelle en eau potable dans le PLU sont perfectibles.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Il est proposé l'ajout d'un indicateur de suivi sur la consommation d'eau potable depuis la date d'approbation du PLU.

EAU 17

L'avis est favorable sous réserve de la prise en compte de quelques dispositions.

Sur le constat Eau17 demande que le constat initial soit complété :

Cependant et comme Eau 17 vous l'a précisé dans son courrier du 22 juillet dernier, une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable a été engagée en 2022 par Eau 17 sur l'ensemble de son territoire. Il peut, aujourd'hui, être précisé que selon les résultats de cette étude, les perspectives à l'horizon 2035 indiquent un équilibre besoins/ressources pour le système CARA dont la commune de Sablonceaux fait partie. Les résultats prévoient en outre un déficit en 2050.

Résultats de l'étude prospective :

	2035			2050		
	Scénario le plus favorable	Scénario médian	Scénario le plus défavorable	Scénario le plus favorable	Scénario médian	Scénario le plus défavorable
Système Littoral	+ 10 250 m ³ /j	+4 400 m ³ /j	300 m ³ /j	+ 500 m ³ /j	-15 000 m ³ /j	-22 000 m ³ /j
Système CARA	+1A 000 m ³ /j	+16 000 m ³ /j	+11 500 m ³ /j	+3 800 m ³ /j	-1 500 m ³ /j	-6 800 m ³ /j
Système Intérieurs						-66 000 m ³ /j (-22 m ³ /hab/j)

Compte tenu de ces enjeux, une stratégie d'adaptation pour la sécurisation de l'équilibre besoins-ressources a été élaborée et délibérée par le Comité Syndical d'Eau 17 le 16 avril dernier, **l'enjeu de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale doit être rappelé dans le PLU de Sablonceaux.**

Réponse du bureau d'étude et de la commune : L'état initial sera complété de ces éléments.

Eau17 demande que le PADD soit complété sur les capacités existantes.

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Il n'y aura pas de modifications apportées, le PADD intègre déjà :

- La protection du réseau hydrographique et milieux associés
- La gestion de la ressource en eau afin de limiter les risques de pollution
- La capacité des réseaux

Eau17 demande que le règlement soit complété :

Chapitre III de toutes les zones - Article Desserte par les réseaux - Eau potable :

Il convient de préciser que « le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 et mis à jour le 6 décembre 2024 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable. »

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Le règlement écrit sera complété.

Eau17 demande que des dispositions réglementaires soient intégrées pour protéger la canalisation principale d'alimentation en eau, un plan est fourni.

	- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ; - Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ; - Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).
---	---

Réponse du bureau d'étude et de la commune : Le règlement écrit sera complété.

7 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) :

Courriel de la DREAL Nouvelle-Aquitaine/MEE/PPSP (Pôle plans schémas programmes)
émis par RENAUDIN Cindy (Assistante) - DREAL Nouvelle-Aquitaine/MEE/PPSP
ppsp.mee.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr.

Envoyé : vendredi 7 novembre 2025

Objet : projet de révision du PLU de Sablonceaux (PP-2025-18486)

« Je vous informe que votre demande relative au dossier cité ci-dessus a fait l'objet d'une absence d'avis émis par la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) dans le délai de trois mois prévus à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme. »

*« Cette information sera publiée sur le site internet suivant :
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/> »*

Il a été pris note de cette absence d'avis de la MRAe.

8 Avis des communes limitrophes de la commune de Sablonceaux :

Toutes les communes jouxtant la commune de Sablonceaux ont été consultées par courriel et par envoi postal avec une clé USB :

Commune de Balanzac
Commune de Le Gua
Commune de Nancras

Commune de Saujon

Commune de Saint-Romain-de-Benet

Aucune commune ne s'est prononcée.

Les avis des communes limitrophes sont donc réputés favorables.

I-2 Déroulement de l'enquête

I-2 A Déroulement

1 Avant l'ouverture de l'enquête

J'ai eu un entretien le vendredi 14 novembre avec Madame Lysiane GOUGNON Maire, assistait également à la réunion Madame Catherine VOZEL secrétaire de mairie à la mairie de Sablonceaux.

Madame la Maire m'a présenté rapidement l'ensemble des documents du PLU mis à l'enquête avec toutes les pièces annexes.

Principaux sujets abordés au cours de cet entretien :

- Madame la Maire m'a fait part de son désir de faire aboutir le PLU dans les meilleurs délais, ce dossier étant très ancien. Le changement de bureau d'étude après le COVID avait amené des retards importants. Le cabinet GHECO a dû reprendre l'ensemble des études les dispositions législatives ayant changé. Une seule réunion publique avait eu lieu avant la reprise des études et deux réunions se sont déroulées avec le cabinet GHECO notamment après l'établissement du PADD.

- Sur les avis des PPA, Madame la Maire m'a précisé qu'une réunion de concertation et de mise à disposition avait eu lieu avec le bureau d'étude, un compte rendu des décisions prises sera publié.

J'ai constaté des avis contradictoires entre celui de la DDTM et la CARA sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), Madame la maire me précise que l'avis de la DDTM ne tient pas compte des dernières modifications apportées au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, adopté le 18 décembre 2024 par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)

- L'UDAP suggère que des périmètres adaptés pour les monuments historiques (Abbaye de Sablonceaux et Pierre Levée de Berthegille) pourraient être envisagés. Madame la maire estime que cela n'est pas utile, les 500m de protection pour l'abbaye sont suffisants et le dolmen est dans un espace naturel.

- La CARA suggère de prévoir la création de logements sociaux dans les futures opérations. Madame la maire a rappelé que ce n'était pas une obligation pour les petites communes rurales. D'autre part dans la dernière réalisation communale un rapprochement avait été fait auprès de bailleurs sociaux et aucun n'avait donné suite, ceux-ci estimant que la taille de l'opération possible était beaucoup trop insuffisante. Il ne sera donc pas donné suite à cette demande de la CARA.

- Le registre d'enquête a été paraphé.

- Nous avons fait le point sur les publications dans la presse et sur l'affichage sur les panneaux municipaux officiels.

o Visite des lieux

Ce même jour le 14 novembre 2025, je me suis rendu avec Madame la maire aux principaux sites faisant l'objet d'une OAP.

o Entretiens téléphoniques :

Avec Lysiane GOUGNON Maire et Madame Vozel secrétaire de mairie de Sablonceaux.

Avec Madame Carole Jaffré du cabinet GHECO chargé de l'élaboration du projet de PLU.

Avec Madame Delphine Le Bris de la DDTM.

Avec l'UDAP

2 Déroulement de l'enquête

Les modalités de déroulement de cette deuxième enquête ont été arrêtées d'un commun accord avec Madame Gougnon Maire et Madame Vozel secrétaire de mairie. Cela a porté sur le calendrier des permanences, les conditions d'accès en fonction des normes sanitaires, de l'établissement des registres papiers. Il a été convenu que trois permanences étaient suffisantes. La constitution et la diffusion du dossier d'enquête avec les pièces annexes a fait l'objet d'une large information par la commune : affichage, publication dans la presse et sur son site internet.

L'enquête s'est déroulée en application stricte de l'arrêté municipal.

3 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté pris le 16 décembre 2025 de Madame la Maire de Sablonceaux, l'ouverture de l'enquête publique a été ordonnée concernant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sablonceaux. L'enquête s'est déroulée à la mairie de Sablonceaux (100 Rue de la Mairie 17600) du lundi 05 janvier 2026 à 14 heures au mercredi 4 février 2026 à 12 heures. Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et également sur le site Internet de la commune de Sablonceaux. Horaires d'ouverture au public de la mairie : lundi, mardi, jeudi et vendredi 13 h 30 à 17 h - mercredi 9h à 12 h.

J'ai tenu mes permanences en mairie de Sablonceaux, la salle du conseil municipal a été réservé à cet effet, la salle est située en rez-de-chaussée et parfaitement accessible aux personnes à mobilité réduite. Pour rappel les permanences ont été tenues les jours suivants :

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

Première permanence :

Le Lundi 05 janvier 2026, la salle du conseil municipal située au rez-de-chaussée a été mise à ma disposition. J'ai tenu ma permanence de 14 heures à 17 heures. J'ai pris connaissance du registre d'enquête à 14 heures en présence de Madame le Maire. J'ai paraphé le registre d'enquête. Nous nous sommes assurés que tous les documents étaient bien disposés et j'ai constaté que le dossier d'enquête était bien consultable par le public, tous les plans du projet de PLU étaient affichés dans la salle.

Au cours de cette permanence j'ai reçu 11 personnes et cinq observations ont été déposées sur le registre. J'ai eu un entretien avec Madame la Maire sur les observations déposées et un avec madame Vozel secrétaire de mairie .

Deuxième permanence :

Le Mercredi 14 janvier de 09 heures à 12 heures. Je me suis assuré que tous les documents étaient bien disposés et j'ai constaté que le dossier d'enquête était bien resté consultable par le public. Aucune nouvelle observation n'a été déposée sur le registre. Deux lettres ont été adressées au commissaire enquêteur.

Deux lettres ont été adressées au commissaire enquêteur.

Au cours de cette permanence, 16 personnes se sont présentées. Dix observations ont été déposées.

Troisième et dernière permanence :

Le Mercredi 04 février de 09 heures à 12 heures. Je me suis assuré que tous les documents étaient bien disposés et j'ai constaté que le dossier d'enquête était bien resté consultable par le public.

Au cours de cette permanence, 17 personnes se sont présentées. Quatorze nouvelles observations ont été déposées sur le registre.

J'ai clos le registre d'enquête à 12h00 en présence de Madame la Maire et de la secrétaire de mairie.

Plusieurs contributions ont été données par courriel, certaines recoupent des avis déjà donnés sur le registre., trois sont de nouvelles contributions.

Toutes ces permanences se sont déroulées dans un climat très serein, je n'ai ressenti aucune tension. J'ai constaté un réel intérêt du public pour cette consultation et beaucoup de curiosité, mais seules sont venues des personnes qui se considèrent impactées par les nouvelles dispositions.

4 Clôture de l'enquête

J'ai clôturé le registre d'enquête à la mairie de Sablonceaux le Mercredi 4 février 2026 à 12h00 en présence de Madame le Maire.

J'ai repris le registre d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Sablonceaux.

5 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 personnel communal a apporté son concours efficace au bon déroulement de l'enquête, le Commissaire Enquêteur tient à les en remercier.

- 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

6 Après la clôture de l'enquête

Après la clôture, j'ai repris les documents présentés au public et le registre d'enquête afin de rédiger le procès-verbal des observations orales et écrites déposées ainsi que mon rapport et donner mon avis.

Consultations :

Suite aux observations formulées par la DDTM. J'ai eu un entretien avec Madame Delphine Le Bris qui s'en est remise à l'avis de la CARA.

7 Notification du Procès-verbal de synthèse

Le lundi 9 février 2026, j'ai remis et commenté à Madame le Maire, le procès-verbal de synthèse des observations et propositions du public, annexé à ce rapport, recueillies à l'occasion de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sablonceaux.

Assistaient également à cette réunion :

Madame Lysiane GOUGNON Maire

Monsieur Fabien PACAUD Premier Adjoint

Monsieur Bernard JAULIN Adjoint

Madame Vozel secrétaire de mairie

Madame Jaffré du cabinet GHECO

Nous avons examiné les différentes observations et demandes ayant été formulées au cours de l'enquête (voir en pièce jointe le procès-verbal de synthèse).

De cette réunion il ressort que la commune, sur les conseils du cabinet GHECO, ne souhaite pas ouvrir à toute forme d'urbanisation le territoire communal en dehors des zones actées dans le projet de PLU.

D'autre part compte tenu de l'échéance électorale proche, élection municipale du dimanche 15 mars prochain, il m'a été demandé de remettre mon rapport dans les meilleurs délais.

Le Commissaire a rappelé lors de l'entretien 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, soit avant le 19 février, délai de rigueur.

8 Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse

Le 12 Février 2026, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse annexé à ce rapport de la part de Madame la Maire de Sablonceaux, au procès-verbal des observations écrites et orales. (Document en pièce annexe)

L'analyse des réponses est présentée dans la deuxième partie du rapport : « Conclusions et avis ».

I-2 B Information du public

1 Concertation préalable

La concertation préalable a été particulièrement active la voici en résumé :

1. Déroulement de la concertation

La concertation a débuté après la délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2016 prescrivant la révision du PLU. Elle s'est officiellement déroulée d'avril 2017 à juin 2017, avec des observations du public et des études annexes. Les documents et supports d'études étaient disponibles en mairie et sur le site internet de la commune.

2. Évolution des documents entre 2017 et 2023

En mairie :

Registre de concertation (06/2017)

Délibération prescrivant la révision du PLU (12/04/2016)

Porter à Connaissance Préfet (PAC, mi-2019)

PLU complet en vigueur

Sur le site internet :

PLU complet en vigueur

Délibération prescrivant la révision du PLU (12/04/2016)

Note d'information sur la révision du PLU et la concertation

Supports des réunions publiques

3. Réunions publiques et documents associés

16/11/2017 : Réunion sur la concertation agricole (exploitants agricoles)
16/11/2017 : Réunion sur la concertation avec commerçants et artisans
03/07/2019 : Réunion publique n°1 (compte rendu disponible en mairie et sur le site internet)
29/04/2024 : Réunion publique n°2 (diagnostic actualisé, enjeux, PADD)
01/07/2025 : Réunion publique n°3 (projet d'ARRET)

4. Documents mis à disposition en mairie et sur le site internet
PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) débattu en conseil municipal le 12/06/2019 et le 13/11/2023

Comptes rendus des réunions publiques avec les supports de présentation des réunions publiques

5. Accès aux documents

Tous les documents sont consultables en mairie et sur le site internet de la commune : <https://www.sablonceaux.fr/vie-quotidienne/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu/>

2 Information sur l'enquête publique :

Un avis d'enquête a été établi par la commune de Sablonceaux afin d'être affiché selon les dispositions du code de l'environnement.

- Publicité réglementaire

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, l'avis d'enquête a été diffusé par voie d'affichage et par voie de presse :

☐ Affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune :

En me rendant à la mairie de Sablonceaux, j'ai pu constater que l'affichage de l'arrêté de Madame le Maire de Sablonceaux prescrivant l'enquête publique avait bien été effectué sur les panneaux d'affichage municipaux à l'entrée de la Mairie et sur les principaux lieux publics.

Le certificat d'affichage de Madame le Maire de Sablonceaux attestant que les affichages ont bien été effectués, est joint au présent rapport en pièce annexe.

☐ Annonces légales dans la Presse

Le but et les modalités de l'enquête publique ont fait l'objet de la publicité réglementaire dans les journaux locaux suivants, dans la rubrique des « Annonces Légales et Avis administratifs » (voir photocopies des extraits de journaux en annexe) :

TITRES	Edition	Première publication	Deuxième publication
SUD-OUEST	Charente-Maritime	19 Décembre 2026	06 janvier 2026
Le LITTORAL	Charente-Maritime	19 Décembre 2026	09 janvier 2026

☐ Annonce par voie électronique

Sur le site internet de la commune de Sablonceaux 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête l'avis a été publié. J'ai pu le consulter sans difficulté.

Premières Conclusions

Au regard des différentes dispositions, prévues par l'arrêté de Madame le Maire de Sablonceaux fixant les modalités concernant

- La publicité relative à l'enquête, au travers des avis publiés dans la presse, des avis affichés à la mairie, des informations disposées sur le territoire de la commune a été correctement respectée.
- Les dispositions prévues pour le déroulement de l'enquête au travers des différents documents mis à disposition, la disponibilité du registre d'enquête et les permanences, ont été correctement respectées.

Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur en mairie ainsi que les moyens octroyés ont été satisfaisants (salle de permanence très convenable, accès très facile), le personnel, compétent et bienveillant a fait toute diligence pour assurer le bon fonctionnement de cette enquête.

Le commissaire enquêteur après que la commune ait pu apporter les réponses a pu ensuite faire part de ses conclusions et de son avis. Ils sont présentés dans la deuxième partie de ce rapport. Ils font l'objet d'un document séparé.

Note particulière : La présente enquête s'est déroulée pendant la période de réserve électorale qui précède les élections municipales de 2026. C'est une tradition républicaine qui ne découle d'aucun texte, mais il est important de veiller à la parfaite neutralité des agents publics dans l'exercice de leurs fonctions.

Transposés aux commissaires enquêteurs, ces principes ne s'opposent pas à ce que ceux-ci exercent leur mission et notamment pour la conduite d'enquête, tout en s'assurant qu'aucune permanence ou réunion, ne soient utilisées à des fins de propagande électorale. Dans le cas présent j'y ai été particulièrement attentif, je n'ai aucun évènement à signaler.

Etabli le 17 Février 2026

Jacques Boissière,
Commissaire Enquêteur,



-

Annexes et pièces jointes :

- 1 Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers
- 2 Arrêté de Madame la Maire de Sablonceaux
- 3 Lettre d'information adressée à toutes les personnes ayant déposé une observation sur le premier registre d'enquête
- 4 Affiche de l'avis d'enquête
- 5 Attestation d'affichage et de publication dans la presse
- 6 Registre d'enquête
- 7 Courriels reçus en Mairie de Sablonceaux
- 8 Courriers reçus en Mairie de Sablonceaux
- 9 Procès-verbal de synthèse des observations
- 10 Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse