

Service agriculture durable  
et soutien aux territoires

Affaire suivie par :  
Magali RENOULLEAU  
magali.renoulleau@charente-maritime.gouv.fr  
05 16 49 62 03

**Monsieur le Président,**  
Commission Départementale de Préservation des  
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers  
à,  
**Monsieur le Maire,**  
Mairie de Chevanceaux  
Place de la Mairie  
17210 Chevanceaux

La Rochelle, le 31 juillet 2024

**Objet:** avis de la CDPENAF sur l'élaboration du PLU

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 25 juillet 2024, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU de Chevanceaux reçu au secrétariat de la CDPENAF le 6 juin 2024.

Le quorum est atteint en début de séance.

**Conformément à l'article L 112-1-1 du CRPM modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les membres de la commission ont décidé à l'unanimité de s'auto-saisir sur le PLU afin de rendre un avis sur la consommation foncière induite par les évolutions du document d'urbanisme.**

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui a suivi ont permis de faire ressortir les principaux éléments suivants :

#### 1- Principales caractéristiques de la commune :

La commune est dotée d'une Carte Communale approuvée en 2014 et l'élaboration du PLU prescrite en 2019 a été arrêtée le 16 mai 2024.

Elle est localisée au Sud-Est de la Charente-Maritime, limitrophe du département de la Charente, traversée par la RN10, axe de transit principal entre Bordeaux et Angoulême et occupe un territoire de 2215 ha.

Elle est identifiée comme commune de centralité relais au sein de l'armature résidentielle du SCoT Haute-Saintonge (attribution de 4 lgts/an d'ici 2040 pour la commune dont 55 % à développer dans l'enveloppe urbaine).

Ce territoire est marqué par de nombreuses fluctuations démographiques avec un fort ralentissement entre 2009 et 2014 (TCAM de - 0,7 %), suivi d'une progression depuis 2014 (TCAM de 1,8 %) qui a permis à la commune d'atteindre 1099 habitants en 2020.

65 nouveaux logements ont été réalisés entre 2009 et 2020 et la vacance structurelle reste élevée (57 logements vacants depuis plus de 2 ans selon la base LOVAC). L'inventaire communal de 2023 présent dans le rapport de présentation (RP), quant à lui, fait état de 33 logements vacants dont 9 auraient un véritable potentiel et 6 seraient en cours de réinvestissement.

La commune comptait par ailleurs 89 établissements en 2020 (hors agriculture) dont 76 % dans le secteur tertiaire et concentrés dans le bourg.

Une zone d'activités communautaire dite « ZA de l'essai », implantée sur un peu plus de 2 ha et proche de l'échangeur de la RN10, est aujourd'hui intégralement commercialisée.

La commune abrite aussi un pôle industriel (*Le Pérat*), une distillerie industrielle (SAS SVE) et une carrière d'extraction d'argile kaolinique (IRMC).

Concernant l'activité agricole, les dernières données de la PAC 2023 font état de 9 exploitations dont 2 éleveurs (avicoles et ovins). La SAU occupe 800 ha soit 36 % de la surface communale répartie entre grandes cultures (48%), prairies (30%) et vignes (18%).

La commune est couverte par un important réseau hydrographique structuré autour du cours d'eau « le Lary » qui traverse la commune du Nord au Sud. La vallée du Lary est un élément majeur de la trame verte et bleue locale, répertoriée comme ZNIEFF de type 2 et site Natura 2000 « *La vallée du Lary et du Palais* » (69 ha).

A l'Est, le grand complexe de landes et de forêts (*Double Saintongeaise*) délimitent la ZNIEFF de type 1 « *Le Pinier* » et le site Natura 2000 « *Landes de Touverac- St Vallier* » (465 ha).

## 2- Le projet d'urbanisme : l'élaboration du plan local d'urbanisme

Principalement situé dans la moitié ouest du territoire, le tissu urbain est structuré autour de l'avenue principale du bourg de Chevanceaux.

La commune présente aussi de nombreux hameaux dont 5 sont identifiés comme principaux, avec parfois des extensions urbaines récentes et désordonnées (*La brie, Chez Gaboriaud...*).

Depuis 2012, le développement résidentiel a consommé 6,4 ha dont 5,9 ha de surfaces agro-naturelles (source RP). Dans le même temps, 8,3 ha ont été consommés pour le développement économique dont 5,9 ha de surfaces NAF (source RP).

Les fichiers fiscaux établissent quant à eux la consommation foncière sur la période 2011-2020 à 12,7 ha.

**Le projet communal se fixe pour objectif d'atteindre 1200 habitants en 2033 , soit un TCAM de 0,9 % / an.**

En tenant compte de l'augmentation du nombre d'habitants et du point mort, **ce sont 68 nouveaux logements qui seraient nécessaires à l'horizon du PLU.**

La commune souhaite aussi soutenir le commerce de proximité, les activités industrielles, artisanales et viticoles, ainsi que le développement des énergies renouvelables, notamment solaires, tout en protégeant le cadre de vie de la commune.

**La commune entend mener ses projets en réduisant de 50 % la consommation d'ENAF en comparaison des dix dernières années.**

## 3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

Le développement des zones urbaines est prévu essentiellement au niveau du bourg de Chevanceaux.

Deux secteurs 1AUh et 2AUh avec OAP (quartier Castellan et Rue du Calvaire) permettront la création de 32 logements sur 2 hectares, tandis que 24 nouveaux logements pourront être construits en densification dans la zone U sur 2,5 ha. Deux logements sont également prévus en Uh sur 0,2 ha (comptés dans la consommation). Par ailleurs, 16 logements seront issus de la résorption de la vacance et des changements de destination.

Au final, le PLU permettra de générer 72 nouveaux logements sur le territoire communal.

Au niveau de la zone communautaire de l'Essai, au Sud du bourg, un secteur de 2,5 ha avec OAP est prévu en extension pour l'accueil de nouvelles entreprises, sans plus de précisions sur l'expression des besoins.

La zone agricole occupera 894,4 ha dont 70,2 ha en Ap pour éviter le mitage au niveau des points de vue dominant l'ensemble du plateau du Lary, à la frange Est du bourg. Deux secteurs Uyv sont dédiés aux activités industrielles de la filière Cognac et prévoient 3,5 ha d'extensions sur des espaces agricoles non comptabilisées dans la consommation foncière. Par ailleurs, 3 à 4 changements de destination de bâtiments agricoles sont identifiés (à préciser) et feront l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans la zone naturelle (1229 ha), 16,5 ha en Npv sont prévus sur le site de l'ancienne carrière « *Bois des Rentés* » qui accueillera prochainement une centrale photovoltaïque en cours de réalisation. Les espaces boisés classés occupent 98,5 ha.

Enfin, les annexes et extensions des habitations existantes sont permises en zones A et N. Les conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise respectent le cadre établi par la CDPENAF. Par contre, les piscines étant considérées comme des annexes, l'emprise au sol de ces dernières devrait en tenir compte.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet d'**élaboration du PLU de Chevanceaux**:

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU) assorti des recommandations suivantes:**

.la consommation d'espace à l'horizon du PLU est de 8,6 ha, soit une baisse d'environ 30 % par rapport aux 10 dernières années qui interroge au regard des objectifs de modération du PADD et de ceux du SCoT ;

.les objectifs de densification de la zone urbaine pourraient être plus ambitieux ;

.les ouvertures à l'urbanisation dédiées aux activités économiques (notamment secteur 1AUy) pourraient être mieux justifiées et un phasage serait souhaitable ;

.un bilan chiffré et cartographique des zones urbaines de la carte communale restituées aux espaces naturels et agricoles serait également souhaitable.

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU), assorti de la remarque suivante :**

. Il est souhaitable d'inclure les piscines aux limites d'emprise au sol des annexes.

**Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.**

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,

