

## **Avis détaillé des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Chevanceaux**

Le conseil municipal de la commune de Chevanceaux a prescrit par délibération du 23 septembre 2019 l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU).

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 6 juillet 2023. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération en date du 16 mai 2024.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et graphiques, et de ses annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale, la saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 6 juin 2024.

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Chevanceaux a défini 3 orientations générales :

- Préserver les richesses du socle du territoire de Chevanceaux ;
- Soutenir la croissance d'un pôle rural structurant tout en maîtrisant l'urbanisation ;
- Garantir la vitalité du territoire.

Chacune de ces orientations a été déclinée en plusieurs objectifs, avec un horizon à 2034.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que la commune devra réaliser, dans un délai maximal de 6 ans après l'approbation du PLU, une analyse des résultats de sa mise en œuvre.

### **1. L'analyse du projet de développement au regard des enjeux d'organisation, d'équilibre et de gestion économe des espaces**

#### **1.1. Perspectives démographiques et estimation du besoin en logement :**

##### a) Les perspectives démographiques

Les perspectives démographiques d'ici 10 ans sont fixées sur la base d'un taux de croissance de 0,9 % par an, en compatibilité avec le SCOT de Haute-Saintonge. La population en 2023 a été estimée à 1100 habitants et la commune se fixe comme objectif de dépasser les 1200 habitants à l'horizon du PLU.

## b) L'estimation des besoins en logements

Le projet prévoit l'accueil d'une centaine de nouveaux habitants sur la base de 2,1 habitants par ménage, ce qui représente une estimation de 48 logements à produire sur la période 2023-2034. Sur la commune, le point mort a été évalué à 20 logements au regard de la période 2009-2020 soit 2 logements / an. **La projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal représenterait un total de 68 logements (6 à 7 nouveaux logements par an). Cependant, il est estimé une capacité de production de 72 logements, ce qui est supérieur aux besoins estimés de la commune, il sera donc nécessaire de justifier le décalage entre les chiffres annoncés.**

### 1.2 Les objectifs d'intensification urbaine

Les objectifs du PADD rappellent les objectifs du SCOT visant à produire 55 % de futurs logements dans l'enveloppe urbaine et atteindre un taux de densité brute moyen à l'échelle de la commune de 15 logements / ha pour les futures opérations en extension de l'urbanisation.

#### a) Mobilisation des logements vacants

Le SCOT fixe comme objectif de passer de 11 % de logement vacant à 9 % d'ici 2040. Les documents d'urbanisme devront identifier le potentiel de résorption de la vacance et identifier les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole et notamment les changements de destination des bâtiments agricoles.

Sur un diagnostic de 33 logements vacants, le potentiel de résorption de la vacance a été estimé à 9 logements qui pourraient être réinvestis à l'échéance du PLU. **Le rapport de présentation a bien présenté un état des lieux quantitatif et qualitatif de la situation du territoire en termes de vacance.**

b) L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

**L'analyse des capacités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine aurait mérité d'être plus détaillée pour faciliter la compréhension des choix effectués qui ont amené à considérer certaines parcelles mobilisables et d'autres non, ainsi que le nombre de logements potentiels par parcelle.** Par exemple, il y a une incohérence entre la page 243 du rapport de présentation qui montre un potentiel de densification dans le bourg de 4,6 ha, correspondant à 20 logements, et le chiffre finalement retenu dans le bilan de l'étude de densification, page 245, qui ne retient plus que 1,3 ha et 16 logements potentiels en densification dans le bourg. Il faut toutefois remarquer que la commune n'a pas pris en compte la rétention foncière, ce qui est un point positif, et permet à l'analyse de rester objective avec un tableau concret des potentialités de la commune en matière de densification.

En parallèle, la commune a identifié 8 bâtiments susceptibles de changer de destination, dont 7 pourraient faire l'objet d'une mutation pour devenir de l'habitat.

De plus, la situation regroupée des équipements publics et services permet aux habitants du bourg de privilégier les déplacements en modes actifs limitant ainsi l'usage de leur voiture. Il serait donc préférable de réaliser en priorité les extensions à l'urbanisation en continuité du centre-bourg, à proximité des équipements publics et des services.

#### c) Bilan et conséquences sur le besoin de logements en extension

D'après l'analyse des capacités de densification, de mutation et de remobilisation des logements vacants, la commune peut d'ores et déjà s'appuyer sur un potentiel de 40 logements, la conduisant à exprimer le besoin de produire 32 logements en extension, soit 45 % des logements. Ce taux correspond à la densité fixée par l'objectif 4.3.3. du SCoT de la Haute-Saintonge, « Limiter la consommation d'espace » pour les centralités relais, catégorie de l'armature urbaine dans laquelle le SCoT a classé Chevanceaux.

### 1.3 Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

#### a) Les objectifs fixés par le PADD

Le PADD fixe comme objectif au PLU d'aboutir à une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de 50 % comparé à la consommation de la période 2011-2021, estimée entre 12 et 14 ha. **Cette rédaction du PADD manque de précision et pose en conséquence des problèmes d'interprétation.**

#### b) L'analyse de la consommation passée

Dans le rapport de présentation, la commune cite plusieurs bases de données pour estimer la consommation passée d'ENAF (page 385), tout en s'appuyant principalement sur l'inventaire communal, présenté en page 197 du rapport de présentation :

- un inventaire communal sur la base des autorisations d'urbanisme qui estime la consommation d'ENAF à 14,7ha entre 2012 et 2023, dont 5,7 ha pour le développement économique, 2,6 ha pour les infrastructures et 6,4 ha pour le développement résidentiel
- les données de l'OCS régional qui l'estime à 12,1 ha entre 2009-2021
- le portail de l'artificialisation qui l'estime à 14,3 ha, dont 4,2 ha pour le développement économique et 8 ha pour le développement résidentiel, entre 2011 et 2021

En outre, 1,2 ha supplémentaires ont été consommés depuis l'approbation du SCoT pour la construction de 13 logements.

#### c) La projection de la consommation d'ENAF pour l'habitat

Concernant l'habitat, le projet prévoit 2 secteurs d'ouverture à l'urbanisation (zones 1AUh et 2AUh sur le règlement graphique) et une extension de la zone urbaine (U) en dehors de l'enveloppe urbaine à l'entrée du sud du bourg (2 000 m<sup>2</sup>) qui engendreront une consommation d'ENAF de 2,2 ha pour la construction de 32 logements (soit 45 % de logements par rapport à la répartition globale).

**Cette projection montre donc un ralentissement de plus de 50 % de la consommation d'ENAF pour l'habitat sur les 10 prochaines années par rapport aux 10 ans précédant l'arrêt du document.** On peut noter qu'il en va de même sur la période de référence de la loi Climat et Résilience, à savoir 2021-2031, comparée à la période 2011-2021, puisque 8 ha avaient été consommés pour l'habitat d'après le portail de l'artificialisation et qu'au maximum 3,4 ha seront consommés avant 2031.

#### d) La projection de la consommation d'ENAF pour l'activité économique

Concernant l'activité économique, il est comptabilisé l'extension des secteurs de la zone d'activité de l'Essai (1AUy) et de l'ancien site SURVITEC, soit 2,9 ha de consommation foncière. **Cependant, 3,5 ha en extension pour le sous-secteur Uyv n'ont pas été comptabilisés, il s'agit de l'agrandissement de l'entreprise SVE pour l'implantation de 5 nouveaux chais de stockage engendrant une consommation foncière finale pour l'activité économique de 6,4 ha.**

Dans son objectif 3.1.2., le SCoT de la Haute-Saintonge a défini une programmation économique pour la période 2020-2040, choisissant d'y consacrer une part importante de sa consommation foncière, à savoir 162 ha à l'échelle de l'EPCI. Les surfaces dédiées à l'activité économique par le PLU doivent donc être compatibles avec cette programmation économique.

En l'occurrence, les projets d'extension de la ZA de l'Essai et du site de SURVITEC entrent dans l'enveloppe de 20 ha prévue pour soutenir, au niveau des pôles d'irrigation auxquels appartient la commune, « l'entreprenariat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de l'immobilier d'entreprises (pépinières, hôtels, coworking..). » Cette enveloppe est à répartir entre 5 communes, soit une moyenne de 4 ha par commune. Le PLU est donc compatible avec la programmation économique sur ce point.

Toutefois, les 3,5 ha consommés pour l'extension de l'entreprise SVE n'entrent pas dans cette enveloppe, puisqu'il s'agit de permettre le développement d'une entreprise locale hors ZAE. La programmation économique du SCoT a également défini une enveloppe spécifique de 45 ha pour ce cas de figure.

**Le rapport de présentation du PLU doit être repris pour inclure le développement de l'entreprise SVE dans le calcul de la consommation foncière du document et pour mieux expliciter sa compatibilité avec le SCoT.**

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION - MUTATION		POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification		24
Mutation / Changement de destination		7
Resorption de la vacance		9
TOTAL		40

  

REPARTITION GLOBALE ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION		
TOTAL	DENSIFICATION-MUTATION	EXTENSION
72	40	32
100%	55%	45%

  

CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Ub	Entree sud bourg	0.24	14	2
1AUh	Chez Castellan	1.2	15	18
2AUh	Rue du calvaire	0.8	15	12
TOTAL		2.2		32

  

TOTAL DES EXTENSIONS ECONOMIQUES - CONSOMMATION D'ESPACES AGRO-NATURELS		
	LOCALISATION	SURFACE (ha)
1AUy	Zone de l'Essai	2.5
Uy	Pierre Folle (ancien site SURVITEC)	0.4
TOTAL		2.9

  

TOTAL DES EXTENSIONS - CONSOMMATION D'ESPACES AGRO-NATURELS		
	Surface	Ancienne destination
Habitat	2.2	Agricole
Economie	2.9	Agricole
TOTAL		5.1

*Extrait du tableau présenté dans le rapport de présentation du PLU de la commune de Chevanceaux.*

#### e) Les secteurs ouverts à l'urbanisation :

Les OAP du projet de PLU prévoient 2 secteurs d'aménagement résidentiel zonés 1AUh et 2AUh. Le secteur 1AUh est une opération d'aménagement située au nord du bourg, à 150 mètres de la nationale 10, sur une parcelle de 1,2 ha appartenant à la commune. Elle regroupera la construction de 18 logements, pour une échéance à court terme. La typologie des logements n'est pas spécifiée.

Le secteur 2AUh est situé à proximité du cœur de bourg et de ses services et équipements (école, piscine, gymnase...) sur une surface de 0,8 ha qui regroupera la construction de 12 logements pour une échéance à long terme.

La priorité mise sur le secteur 1AUh « Chez Castellan » appelle plusieurs observations, notamment en raison de sa situation éloignée du centre-bourg.

Le secteur présente une proximité avec deux infrastructures routières : la RD910 et la RN 10 dont le trafic est dense, les nuisances sonores y sont estimées à 55-60 dB selon la carte de bruit de type A consultable sur le site de la préfecture de Charente-Maritime.

Un deuxième point à soulever est l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif existant, ce qui nécessitera une extension de celui-ci (page 278 du rapport de présentation). **Il aurait été souhaitable que le règlement du secteur 1AUh conditionne la délivrance d'une autorisation**

**d'urbanisme sur le secteur à l'extension du réseau d'assainissement collectif de manière à desservir l'ensemble des logements créés, car, en l'état, le règlement du secteur laisse la possibilité de recourir à un système d'assainissement non collectif.**

Enfin, la distance entre le bourg et le secteur chez Castellan constitue un frein au développement de la mobilité durable sur le territoire. L'absence d'infrastructures en site propre pour les piétons et les cycles encouragera les habitants à se déplacer en voiture ce qui pourra engorger le centre de Chevanceaux. **Il est nécessaire de rappeler que les nouvelles opérations d'aménagement doivent être réalisées en tenant compte des possibilités de dessertes en modes actifs et transport en commun.**

Enfin, l'ouverture de la zone d'activité sud : secteur 1AUy est justifié dans les OAP par « se donner les moyens d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales et industrielles ». Il aurait été souhaitable de mieux préciser les retombées pour la commune et ses habitants en termes d'emplois par exemple.

#### **1.4 La protection du linéaire commercial**

La commune a fait le choix de protéger le linéaire commercial du centre-bourg, en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, de manière à y interdire les changements de destination des locaux commerciaux. Ce choix est de nature à favoriser le rôle de la commune en tant que pôle commercial de proximité et à empêcher la dévitalisation du centre-bourg.

#### **2. L'enjeu de préservation des espaces agricoles**

La zone agricole occupe 40 % territoire soit 894,4 ha, dont 70,2 ha inscrits en secteur Ap correspondant à des espaces d'intérêt paysager majeur afin d'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'extension sur des espaces agricoles non comptabilisés dans la consommation foncière (cf avis de la CDPENAF du 31 juillet 2024).

Il sera à préciser le nombre de changements de destination des bâtiments agricoles (des chiffres différents étant indiqués dans le rapport de présentation).

#### **3. L'analyse du projet de territoire au regard de l'objectif de protection de l'environnement**

Le PLU expose l'ensemble des éléments qui caractérisent la commune en matière environnementale ; les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ont été recensés, favorisant la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Au-delà des secteurs naturels, les linéaires végétaux présentant un intérêt écologique et/ou paysager, certains boisements, vont être préservés au titre des articles L. 151-23 ou L. 113-1 du code de l'urbanisme et conformément aux orientations du PADD et aux attentes du SCoT.

**Les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ont bien été identifiées dans une OAP dans le projet du PLU.**

#### **4. L'intégration des enjeux concernant les risques et les nuisances au projet de territoire**

##### a) Les risques majeurs

Les risques naturels et technologiques sont bien identifiés et exposés dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement.

##### b) La défense incendie

En matière de défense contre l'incendie, il appartient aux maires ou aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre chargés de la police spéciale de défense

extérieure contre l'incendie, de prendre en charge l'installation, la signalisation, le contrôle et l'entretien des points de défense incendie existants, ainsi que l'adaptation des ressources en eau à l'évolution des risques. Il s'agit d'un pouvoir de police spéciale. Lorsque les communes élaborent leur PLU, elles doivent respecter le principe de sécurité publique, conformément aux dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précité.

Cela suppose donc que celles-ci doivent répertorier les points de défense incendie existants sur le territoire communal, ainsi que leur capacité, avant toute réflexion sur le choix des zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation. Un état des lieux de la situation des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) figure au diagnostic du PLU et fait apparaître une défense incomplète.

Les calendriers d'élaboration du PLU et de réalisation des travaux de DECI pouvant intervenir à deux moments distincts, il convient de rappeler que des demandes de constructibilité pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral n° 17-082 le 17 mars 2017.

c) Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières

**La commune de Chevanceaux est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement et l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2022 qui identifie notamment les zones exposées au bruit. La commune est traversée par l'axe routier RN 10 générant un trafic dense et classée route à grande circulation.**

## **5. La contribution du projet de territoire pour l'atténuation et l'adaptation au changement climatique**

a) Projet EnR

Le PLU de Chevanceaux identifie et soutient les projets d'aménagement de centrale photovoltaïque au sol. Un secteur Npv « Secteur affecté à l'aménagement d'une centrale solaire photovoltaïque » est identifié sur le plan de zonage du PLU. Dans la zone naturelle d'une surface de 1 229 ha, il représente 15,5 ha, localisé sur le site de l'ancienne carrière « Bois des Rentes ».

Cela correspond à l'objectif 2.2.1. du SCoT qui prévoit de poursuivre le développement du potentiel énergétique du territoire.

Le projet de PLU contient également une OAP thématique « Le défi énergétique » qui précise que les projets de centrales photovoltaïques au sol ne doivent pas générer de consommation d'ENAF, justifiant que ce projet n'ait pas été pris en compte dans le bilan de la consommation d'ENAF.

b) Mobilité durable

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte de façon équilibrée « *les besoins en matière de mobilité* » et assurer « *la diversité des fonctions urbaines et rurales [...], en tenant compte en particulier des objectifs [...], de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; [...]* » (article L. 101-2 du code de l'urbanisme). La promotion des modes de déplacements durables n'apparaît pas clairement dans le projet de la commune.

Une OAP concernant le secteur 1AUh « mobilité et déplacements » figure au projet de PLU mais elle ne cartographie pas les projets de la commune sur cette thématique. Le projet de requalification de la traverse du bourg aurait pu être explicité ainsi que le projet de piste cyclable indiqué sur un emplacement réservé.

Par ailleurs, un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) doit être établi dans chaque commune de 1 000 habitants et plus à l'initiative du maire. Ce document, s'il existe, aurait pu être joint en annexe du PLU.

## 6. Éléments visant à améliorer la qualité du document

- Observations sur chacune des pièces du projet de PLU :
  - Le rapport de présentation : nombreuses erreurs de chiffres sont à rectifier. Il pourrait également être intéressant de compléter le rapport de présentation avec un bilan chiffré permettant de mettre en évidence les efforts réalisés par la commune par rapport à sa carte communale.
  - le plan de zonage : **la parcelle 56 (Ball Trap de la commune) devrait être classée en zone Ne selon le rapport de présentation, ce qui n'est pas le cas dans le zonage réglementaire.** Une autre couleur que le rouge pour illustrer le plan de zonage du bourg serait appréciée pour rendre lisible à tout public le règlement graphique du PLU.
  - le règlement : il serait judicieux d'intégrer le tableau figurant dans les OAP sur les autorisations installations Enr.
  - les annexes : l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme prévoit que les annexes du PLU comprennent « le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du CE » et d'autre part, « les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ». L'arrêté préfectoral du 14 décembre 2022 pris pour la quatrième échéance, a arrêté et publié les cartes stratégiques du bruit des infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime. Il conviendrait de joindre ces éléments au dossier du PLU.
  - les Servitudes d'utilité publique : la commune de Chevanceaux n'est pas concernée par la servitude AS1. Il n'est pas fait mention de la commune dans l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1976 fixant le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de Coulonge-sur-Charente.

Vous pouvez retrouver en ligne le guide « PLU(i) pour un territoire en transition écologique » réalisé par la DDTM de Charente-Maritime :

<https://www.charente-maritime.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Planification-territoriale/Guide-PLU-i-pour-un-territoire-en-transition-ecologique>