

PLU de Chevanceaux

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
CHEVANCEAUX**

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Personnes publiques associées et date de l'avis	Observations formulées dans le cadre de la consultation	Réponses finales apportées par la collectivité
Commune de Châtenet 18/06/2024	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable 	
CDPENAF 31/07/2024	<ul style="list-style-type: none"> • Donne un avis simple favorable au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, assorti des recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Considère que la consommation d'espace à horizon du PLU qui est de 8.6 ha, soit une baisse d'environ 30% par rapport aux 10 dernières années, interroge au regard des objectifs de modération du PADD et de ceux du SCOT, ▪ Soulève que les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine pourraient être plus ambitieux, ▪ Précise que les ouvertures à l'urbanisation dédiées aux activités économiques (notamment secteur 1AUy) pourraient être mieux justifiées et souhaite un phasage, ▪ Souhaite un bilan chiffré et cartographique des zones urbaines de la carte communale restituées aux espaces naturels et agricoles. 	<p>Le projet SVE est d'ores et déjà pour partie aménagé, le permis a été délivré avant l'approbation du PLU.</p> <p>Le projet de PLU en lui-même s'inscrit bien dans la trajectoire des 50% de modération d'ici 10 ans.</p> <p>Le SCOT de Haute-Saintonge quant à lui ne fixe pas un objectif de modération de consommation d'espace pour les activités économiques.</p> <p>Il s'agit d'une densité raisonnée au regard du contexte. Localement même dans les opérations de lotissement, la taille des parcelles se rapproche encore des 1000m² (exemple la dernière opération de lotissement communale en cours de finalisation le long de la RD910 au sud du bourg qui affiche un taux de densité brute d'à peine 7 log/ha).</p> <p>La CDCHS compétente en matière de développement économique n'émet pas d'objection à la programmation prévue au contraire.</p> <p>La CCI n'émet pas de remarque non plus sur la temporalité de l'ouverture des zones.</p> <p>Extrait du rapport de présentation de la carte communale :</p> <p><small>Le bilan du résiduel constructible fait apparaître une capacité d'environ 25,98 ha de terrains disponibles. Si ces superficies brutes paraissent très élevées, elles ne sont pas à mettre en corrélation directe avec les besoins de développement estimés entre 11,4 et 17,28 ha (pour une période de 10 ans). En effet, cette capacité correspond plus à une vision de planification à long, voir très long terme. Il s'agit notamment pour la commune de pouvoir exercer un droit de préemption sur des terrains stratégiques situés aux pourtours du bourg. La configuration des espaces bâtis de la commune engendre également de nombreuses et vastes dent creuses qu'il ne serait pas opportun de classer en zone inconstructible compte tenu de leur localisation insérée dans le tissu bâti.</small></p> <p>Le développement résidentiel dans le présent projet mobilise 5.2ha (en densification et en extension) et le développement économique 2.9ha (sans SVE dont le permis a déjà été accordé). Le PLU réduit par plus de 3 les surfaces constructibles suite à une posture volontaire visant à mettre fin à la dilution de l'urbanisation au profit du bourg.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Donne un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, assorti de la remarque suivante : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Souhaite que les piscines soient incluses aux limites d'emprise au sol des annexes. 	Dont acte, les piscines seront intégrées dans les règles d'emprise comme les autres annexes
CNPF 07/06/2024	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable 	
MRAE 03/09/2024	<p>I- Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualité générale et accessibilité du document : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constate que la partie « 2. <i>Analyse de l'état initial de l'environnement</i> » est conclue par un résumé des enjeux et des perspectives d'évolution tandis que la partie « 3. <i>Analyse de la population, de l'économie et du logement</i> » comporte simplement des encarts résumant les idées essentielles. La MRAe propose d'homogénéiser la présentation de ces conclusions en résumant également les enjeux et les perspectives d'évolution de l'analyse socio-économique. • Qualité de l'évaluation environnementale : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution :</i> Relève la qualité du diagnostic mais recommande de faire ressortir plus clairement les perspectives d'évolution du territoire en lien avec les effets du changement climatique. La MRAe précise que cette analyse pourra notamment s'appuyer sur le plan d'adaptation au changement climatique intégré au SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 pour ce qui concerne la gestion de la ressource en eau. • Méthode de suivi : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recommande de prévoir une fréquence de mise à jour des indicateurs de suivi permettant à minima de disposer des éléments relatifs à l'eau et aux milieux naturels lors du bilan à 	<p>Le rapport de présentation comprend au chapitre 5 une synthèse de tous les enjeux. Les enjeux socio-démographiques pourront être ajoutés à la fin du chapitre dédié.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>six ans du PLU. En effet, la MRAE que la périodicité de suivi des indicateurs relatifs aux milieux naturels et à l'eau a été fixée à 10 ans, ce qui implique qu'ils ne seront pas disponibles lors du bilan à six ans, prévu par l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recommande de décliner au niveau communal des indicateurs tirés du PCAET afin de suivre les objectifs du PADD en matière d'adaptation du territoire aux enjeux du changement climatique. <p>II- Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'espace et densités <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recommande de justifier l'absence de prise en compte des périmètres des STECAL Npv et Ne au titre de la consommation d'espaces NAF du projet de PLU. La centrale photovoltaïque existante à l'est du territoire communal correspond au secteur Npv a fait l'objet d'un avis de la MRAE le 5 février 2019 et représente une superficie de 5.5 ha et non de 16.5 ha. ▪ Demande de compter une partie de la consommation d'espace intervenue entre 2020 et 2023 au titre des consommations sur la période du PLU afin de s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET. En effet, le rapport de présentation fait état de projets de constructions autorisés entre 2020 et 2023 : 13 logements ayant mobilisé 1,2 hectare. ▪ Recommande d'explicitier clairement dans la partie relative au calcul de la consommation d'espace que les emplacements réservés identifiés pour créer des liaisons douces et des stationnements ne sont pas comptabilisés au titre de la consommation d'espace du fait de leur localisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle suggère d'intégrer d'une carte faisant apparaître les contours de l'enveloppe urbaine avec les périmètres des emplacements réservés. 	<p>Les délais seront ajustés à 6 ans au lieu de 10.</p> <p>Les indicateurs seront complétés autant que possible au regard des facteurs que le PLU peut prendre en compte.</p> <p>En effet, la centrale porte sur 5.5ha comme le STECAL affiché au plan de zonage, 16.5 correspondait au périmètre d'étude. Les services de l'état seront interrogés sur la notion de consommation d'espace vis-à-vis de ce projet. La DDTM n'a pas émis de remarque sur ce point.</p> <p>Le secteur Ne n'est pas un STECAL dans le sens où il ne concerne que des installations d'intérêt public tolérés dans la zone N elle-même. Pour rappel, l'article R123-8 du code de l'urbanisme, prévoit bien « qu'en zone N peuvent être autorisées [...] les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics... ».</p> <p>En effet, le rapport de présentation rend compte des constructions d'habitation réalisées depuis 2020 et l'entrée en vigueur du SCOT (qui porte l'effort sur le développement résidentiel mais ne fixe rien pour le développement économique) L'analyse sera néanmoins complétée avec le développement économique.</p> <p>Les emprises concernées se situent au cœur de la zone urbaine et concernent de petites surfaces de moins de 2000m². En outre, ils portent sur des projets de cheminements et d'espaces verts, donc participeront à conserver de la nature en ville.</p> <p>En outre les acquisitions sont en cours. Les emplacements réservés seront donc actualisés (réduction voire disparition) avant l'approbation du PLU en fonction des acquisitions réalisées d'ici là.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des incidences sur les milieux naturels <ul style="list-style-type: none"> ▪ Précise que le dossier ne présente aucune analyse des incidences sur les milieux naturels des STECAL du projet de PLU. La MRAe recommande de préciser les incidences des STECAL créés par le projet de PLU (hors secteur Npv correspondant à la centrale photovoltaïque existante, qui a déjà fait l'objet d'une étude d'impact). ▪ Sur le schéma joint à l'OAP thématique énonçant des mesures relatives au maintien des zones naturelles en cœur de bourg et la protection d'arbres et de haies, la MRAe invite la collectivité à distinguer les continuités existantes de celles qui sont à créer ou à renforcer, notamment autour de la voie verte qui traverse la RN 10. Le PLU identifie en effet la RN10 comme la principale rupture de continuité écologique du territoire. • Ressource en eau <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Eau potable</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Recommande de présenter des éléments chiffrés permettant d'apprécier les pressions supplémentaires induites par le projet de PLU au regard de la capacité résiduelle des réseaux. En effet, le dossier ne comporte pas de projection de l'évolution des besoins induite par le projet de PLU, ni d'éléments chiffrés sur la capacité résiduelle du réseau. • Prise en compte du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le règlement, s'agissant de l'adaptation du bâti, la MRAe invite la collectivité à étudier également des adaptations des règles de volumétrie pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale, en application de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme. 	<p>Le projet ne contient pas d'autre STECAL. Ne n'est pas un STECAL Le secteur Ne ne fait pas l'objet de projet de construction.</p> <p>Dont acte le corridor d'opportunité le long de la RN10 se distinguera pour insister sur l'importance de conforter la trame verte</p> <p>Eau 17 conduit une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable en application de l'article L2224.7.1 du CGCT et prenant en compte les effets du réchauffement climatique sur l'ensemble de son territoire. Cette étude, combinée à l'étude "Charente 2050" menée par l'EPTB, permettra d'affiner les données actuellement disponibles et d'envisager un plan d'actions. D'après les premiers éléments de cette étude en cours de réalisation, les perspectives à l'horizon 2035 et 2050 indique un équilibre besoins/ressources estivale encore excédentaire pour le système d'alimentation "réseau intérieur" dont la commune de Chevanceaux fait partie.</p> <p>Il est rappelé que le règlement prévoit bien des dérogations pour les bâtiments bio-climatiques</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> Recommande d'expliquer la façon dont les deux emplacements réservés créés pour la création de stationnements et de liaisons douces s'articulent avec le projet de réhabilitation de la traversée du bourg. 	<p>Ils s'inscrivent dans une réflexion d'ensemble sur la mobilité dans le bourg en effet visant à assurer la fluidité et perméabilité du tissu résidentiel dans l'épaisseur du bourg et à désengorger les places publiques centrales qui sont très convoitées par les automobilistes. Il s'agit ainsi de valoriser et d'apaiser les conflits de déplacements dans le centre.</p>
<p>Avis de la CCI 19/07/2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> Demande à ce que le rapport de présentation intègre l'armurerie et le pas de tir associé, Guns & Co, qui emploie 8 personnes (600m² de surfaces construites). Souligne également que l'armurerie est classée en UB, ce qui ne correspond pas à son usage et ne lui permet aucune possibilité d'évolution. La CCI demande à ce qu'un principe de retrait du zonage habitat avec le pas de tir soit mis en place pour éviter les conflits d'usage. Demande de vérifier que le maintien de l'activité extractive est bien inscrit dans le règlement. Selon elle, le classement de la carrière effectué en Upv, semble limitatif à l'exploitation d'un parc photovoltaïque. Souhaite qu'un travail plus approfondi concernant le principe de protection des linéaires commerciaux dans le but d'éviter les changements de destination des locaux d'activités concernés, soit réalisé. La CCI propose de mobiliser le périmètre de protection et de préemption des Fonds de Commerce et Artisanats, outil qu'elle propose de présenter à la commune. <p>Les autres points du projet, en particulier le PADD et les OAP n'appellent pas d'autres remarques techniques de notre part</p>	<p>Dont acte, l'armurerie sera identifiée</p> <p>Attention, le secteur Npv permet effectivement d'identifier les sites des centrales photovoltaïques au sol. Les carrières donnent lieu à une trame qui se superposent au zonage. Il ne faut pas les confondre.</p> <p>Dont acte, la commune est favorable, un échange serait intéressant</p>
<p>Avis de la CDCHS 03/09/2024</p>	<p>Avis favorable.</p> <ul style="list-style-type: none"> Votre projet communal, par sa volonté de préserver les espaces naturels et les éléments remarquables du patrimoine, respecte les ambitions du document d'orientation et d'objectifs du SCoT, notamment son volet « cadre environnemental ». Concernant la production de logement, demande à ce que soit expliquée la différence entre les besoins (68 logements) et la production envisagée de 72 logements. 	<p>Il ne s'agit que d'un différentiel de 4 logements ne remettant pas en cause les objectifs du PADD et l'économie générale du projet.</p> <p>Il faut se rapprocher des projections du PADD dans une logique de cohérence bien entendu.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs du SCoT en matière de densification sont bien intégrés dans votre projet d'aménagement et de développement durable ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation. • Concernant la stratégie de développement économique de la Haute Saintonge, votre commune, en tant que pôle d'irrigation, a un rôle actif à jouer. A cet effet, votre projet de PLU prévoit de consacrer 2,5 hectares dans le prolongement de la zone d'activité communautaire de «L'Essai», et 0,4 hectare sur les zones d'implantation des entreprises Survitec et SVE. • Ces choix permettent de renforcer l'armature économique définie par notre SCoT et contribuent à l'attractivité du Sud de la Haute Saintonge. • La mobilisation foncière, résultant de votre production de logements et du développement économique envisagé, s'établit autour de 5 ha de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, montrant ainsi les efforts consentis par la commune pour atteindre et dépasser l'objectif de.- 50%. 	<p>Il convient d'intégrer le projet de SVE ce dernier appartient aux activités isolées dont l'enveloppe dédiée s'élève à 45ha dans le SCOT.</p> <p>Dont acte, à reprendre en réponse aux remarques de la CDPENAF</p>
<p>Avis EAU17 16/07/2024</p>	<p>Avis favorable.</p> <p>I- RAPPORT DE PRESENTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paragraphe 2.1.5 - Cadres réglementaires et planification de l'eau (page 24) : Eau17 souligne que les périmètres de protection du captage dit "Coulonge", situé à St Savinien ne concernent plus la commune de Chevanceaux. • Paragraphe 2.5.1. - Gestion de la ressource en eau potable - l'alimentation en eau potable (page 97) : En complément, Eau 17 informe qu'une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable en application de l'article L2224.7.1 du CGCT et prenant en compte les effets du réchauffement climatique a été engagée sur l'ensemble de son territoire. Cette étude, combinée à l'étude "Charente 2050" menée par l'EPTB, permettra d'affiner les données actuellement disponibles et d'envisager un plan d'actions. D'après les premiers éléments de cette étude en cours de réalisation, les perspectives à l'horizon 2035 et 2050 indique un équilibre besoins/ressources estivale encore excédentaire 	<p>Dont acte, les SUP seront amendées mais l'acte générateur de la servitude n'a pas été transmis et n'est pas sur internet. Il sera redemandé aux services de la DDTM pour information.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>pour le système d'alimentation "réseau intérieur" dont la commune de Chevanceaux fait partie.</p> <ul style="list-style-type: none"> Paragraphe 2.5.1. - Gestion de la ressource en eau potable - l'assainissement des eaux usées (page 99) : <i>Texte initial : La station d'épuration équipant le réseau d'assainissement de la commune a été mise en service en 1982. Son traitement est de type secondaire bio (filtres plantés de roseaux). Elle dispose à ce jour d'une capacité de 1 100 équivalent / habitants, pour un débit de référence de 165 mètres³/jour (source: SIE Adour-Garonne).</i> <i>Eau 17 propose l'écriture suivante : "La station d'épuration équipant le réseau d'assainissement de la commune a été mise en service en 1982. Son traitement est de type boues activées très faible charge, avec des filtres plantés de roseaux pour la filière boues. Elle dispose à ce jour d'une capacité de 1 100 équivalent/habitants, pour un débit de référence de 165 mètres³/jour (source: Eau 17).</i> <p>II- OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur 3 - Zone d'activités Sud Demande à ce que soit précisé dans le projet que ce secteur est non desservi par le réseau d'assainissement collectif et qu'il est classé en zone d'assainissement individuel. Les activités économiques à l'origine d'une production d'eaux usées domestiques devront donc être équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Néanmoins, d'après les informations collectées dans le cadre des contrôles des installations d'assainissement individuel réalisés à proximité, les sols semblent peu favorables aux installations d'assainissement permettant une infiltration des eaux usées traitées. Dans ces conditions, la faisabilité de l'assainissement non collectif pourrait être subordonnée à la présence d'un exutoire superficiel (fossé, réseau d'évacuation des eaux pluviales) pour y rejeter les eaux usées traitées qui ne pourraient pas être infiltrées. <p>III- REGLEMENT</p>	<p>La proposition de rédaction d'EAU 17 est retenue et le rapport de présentation sera amendé.</p> <p>L'OAP sera complétée</p>
--	---	--

	<p><i>les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. ».</i></p> <p>Souligne que rédaction relative à l'eau et l'assainissement peut être reprise aux paragraphes similaires du Règlement de chaque zone du PLU.</p> <p>IV- ANNEXES SANITAIRES</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>Paragraphe 5.2.1. L'alimentation en eau potable - Le cadre réglementaire et institutionnel (page 3) :</p> <p>Demande à ce que soit précisé que le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du CGCT 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.</p> <p>Paragraphe 5.2.1. L'alimentation en eau potable - Le réseau d'eau potable (page 3) :</p> <p>En complément, Eau 17 informe qu'une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable en application de l'article L2224.7.1 du CGCT et prenant en compte les effets du réchauffement climatique a été engagée sur l'ensemble de son territoire. Cette étude, combinée à l'étude "Charente 2050" menée par l'EPTB, permettra d'affiner les données actuellement disponibles et d'envisager un plan d'actions. D'après les premiers éléments de cette étude en cours de réalisation, les perspectives à l'horizon 2035 et 2050 indique un équilibre besoins/ressources estivale encore excédentaire pour le système d'alimentation "réseau intérieur" dont la commune de Chevanceaux fait partie.</p> <p>Paragraphe 5.2.2. L'assainissement des eaux usées - Rappel réglementaire (page 14) :</p> 	<p>Les annexes sanitaires seront complétées avec ce rappel</p> <p>Dont acte, la correction sera faite</p> <p>Le rapport et l'annexe sanitaire seront actualisés</p>
--	--	---

	<p>Recommande de préciser que la CDCHS a transféré ses compétences eau et assainissement à Eau 17 en ce qui concerne la commune de Chevanceaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> Paragraphe 5.2.2. L'assainissement des eaux usées - B/L'assainissement collectif de la commune de Chevanceaux (page 14) : Recommande de préciser que, comme évoqué dans le rapport de présentation page 99, le traitement est de type boues activées très faible charge, avec des filtres plantés de roseaux pour la filière boues. Il est nécessaire de corriger le texte de l'annexe sanitaire dans ce sens. Paragraphe 5.2.2. L'assainissement des eaux usées - C/L'assainissement non collectif de la commune de Chevanceaux - 1. Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif neufs (page 14) : Souligne qu'en ce qui concerne l'instruction des "demandes d'autorisation d'assainissement individuel" en référence à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de contrôle des installations d'assainissement non collectif, elle est assurée par Eau 17 et non la CDCHS. Paragraphe 5.2.2. L'assainissement des eaux usées - C/L'assainissement non collectif de la commune de Chevanceaux - 2. Le contrôle du fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif existants (page 14) : Souhaite que ce paragraphe soit modifié étant donné que ce n'est pas le SPANC de la CDCHS mais le SPANC d'Eau 17 qui réalise les vérifications et diagnostics des installations d'assainissement non collectif. 	<p>Dont acte</p> <p>Le rapport et l'annexe sanitaire seront corrigés</p>
--	--	--

<p>Avis de la DDTM 12/08/2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demande à ce que le décalage entre le nombre total de logements à produire pour soutenir le projet (besoin) déterminé, qui s'élève à 68 logements et la capacité de production définie, qui s'élève à 72 logements, soit justifiée. • Recommande de détailler davantage l'analyse des capacités de densification à l'intérieur de l'enveloppe 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. Relève notamment 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. • Souligne le manque de précision et le souci d'interprétation de l'orientation du PADD consistant à 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. • Relève que 3.5ha en extension pour le sous-secteur Uyv n'ont pas été comptabilisés dans les projets d'extension des activités économiques de la commune et que donc, la consommation potentielle d'ENAF pour l'activité économique a été sous-évaluée. 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. 	<p>Ce différentiel de 4 logements ne remet pas en cause l'économie général du projet. Le projet vise à se rapprocher des projections du PADD.</p> <p>En effet, le chiffre de 4.6ha est une erreur qui sera corrigée. Le centre bourg présente un potentiel de 1.3ha en surface pour 16 constructions nouvelles (soit un taux de densité brute de 12 log/ha). Comme dans les tableaux récapitulatifs. La carte d'analyse page 243 sera détaillée mais pour rappel l'étude a bien été réalisée le plus objectivement possible, sur la base de la connaissance des terrains, pas d'un simple repérage théorique sur le plan de cadastre. Il convient de souligner que 100% des terrains repérés ne donneront pas lieu à un projet de construction. Là encore, il s'agit d'un ordre de grandeur pour éclairer la commune dans ses choix et effectivement ne pas surévaluer ses besoins en termes de développement. En l'occurrence, il faut insister sur le projet de développement résidentiel qui est très raisonnable ne mobilisant au final que 2.5ha en densification et 2.9ha en extension soit un total de 5.2 quand la carte communale offrait plus de 20ha de terrains constructibles (et principalement en extension).</p> <p>Les chiffres utilisés découlent de l'OCS et du CEREMA (fichiers fonciers, du portail de l'artificialisation). Force est de constater que ces deux données nationales diffèrent un peu.</p> <p>En effet, il s'agit d'un projet en cours. Le permis de construire a été délivré en amont du PLU. Le PLU prend acte de ce projet mais en termes d'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation (sans autorisation délivrée) le PLU présente bien un effort de modération de 50%. Ce bilan comptable sur la consommation sera à prendre en compte dans le bilan du SCOT.</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Demande à ce que le rapport de présentation soit repris afin d'inclure le développement de l'entreprise SVE dans le calcul de la consommation foncière du document et afin de mieux expliciter sa compatibilité avec le SCoT. En effet, la DDTM souligne que, contrairement aux projets d'extension de la ZA de l'Essai et du site de SURVITEC qui entrent dans l'enveloppe de 20 ha prévue par le SCOT pour soutenir, au niveau des pôles d'irrigation auxquels appartient la commune, « <i>l'entrepreneuriat 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..)</i> », l'extension de 3.5 ha consommés pour l'extension de l'entreprise SVE n'entre pas dans cette enveloppe. Il s'agit d'une entreprise locale hors ZAE, qui fait l'objet d'une enveloppe spécifique de 45 ha selon la programmation économique définie dans le SCOT. • Concernant le secteur 1AUh, souhaite 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. En effet, en l'état, le règlement du secteur laisse la possibilité de recourir à un système d'assainissement non collectif. • Recommande à ce que les nouvelles opérations d'aménagement soient réalisées en tenant compte des possibilités de dessertes en modes actifs et transport en commun. En effet, la distance entre le bourg et le secteur chez Castellan devrait freiner le développement de la mobilité douce. L'absence d'infrastructures pour les piétons et les cycles pourrait encourager les habitants à se déplacer en voiture conduisant à engorger le centre de Chevanceaux. • Demande à ce que le nombre de changements de destination des bâtiments agricoles soit précisé car des chiffres différents sont indiqués dans le rapport de présentation. 	<p>En effet, l'entreprise SVE entre bien dans l'enveloppe des 45ha. Il sera demandé à la CDCHS compétente en matière de développement économique d'apporter quelques éclairages sur la consommation d'espace au sein de cette enveloppe en vue de compléter le rapport de présentation.</p> <p>Pour rappel, au sein du Document d'Objectifs du SCOT, il n'est pas fixé d'objectif de modération pour les activités économiques à la différence du développement résidentiel.</p> <p>Le règlement prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe, l'OAP prévoit également le raccordement à l'assainissement collectif. Il est bien prévu que la future opération soit raccordée. Le réseau existe sur la route de Paris. Par souci de clarté, le règlement sera amendé.</p> <p>La commune travaille sur le sujet.</p> <p>Dont acte le chiffre sera précisé (attention le tableau dans le chapitre sur le PADD correspond à des projections initiales, les chiffres définitifs peuvent légèrement différer). Au final, 8 bâtiments ont été pointés au plan de zonage, mais seulement 7 seront affectés à du logement classique, 1 projet concerne un gîte (activité touristique). Donc la projection de 7 dans le tableau du chapitre sur le PADD est bien respectée.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Rappelle que les 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. En effet, l'état des lieux de la situation des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) figure au diagnostic du PLU fait apparaître une défense incomplète. • Précise que la promotion des modes de déplacements durables n'apparaît pas clairement dans le projet de la commune. • Souligne qu'une OAP concernant le secteur 1AUh « mobilité et déplacements » figure au projet de PLU mais qu'elle ne cartographie pas les projets de la commune sur cette thématique. Invite la commune à expliciter son projet de requalification de la traverse du bourg dans le document et de prévoir un emplacement réservé pour le projet de piste cyclable. • Recommande de joindre en annexe du PLU, le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), s'il existe. <p>Elément visant à améliorer la qualité du document :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le rapport de présentation : précise que de 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. 	<p>Dont acte La commune continue d'améliorer sa couverture incendie.</p> <p>Il existe des emplacements réservés voués à la création de cheminements dans la transversalité du bourg, les cheminements sont abordés dans toutes les OAP. La voie verte est repérée aux chemins à conserver... La commune dispose d'ores et déjà d'une aire de co-voiturage sans besoin de traduction dans le PLU. Au-delà du PLU, la commune continuera de travailler sur les déplacements alternatifs. Le projet de requalification devrait être conduit en partenariat avec le département. La commune le réclame depuis de nombreuses années. Dans l'attente, elle poursuit ses efforts pour améliorer les circulations douces, et assurer la fluidité des liaisons (trouver des solutions à la perméabilité du tissu urbain) via notamment des emplacements réservés et elle va prochainement se lancer sur une étude d'aménagement du cœur de bourg.</p> <p>Dont acte (à vérifier avec la commune)</p> <p>Cf réponse en amont sur les projections et les chiffres définitifs qui peuvent légèrement différer. Pour l'évolution entre la carte communale et le PLU, voici l'extrait du rapport de présentation de la carte communale sur le bilan résiduel constructible total (page 47 du rapport de présentation) :</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Le plan de zonage : souligne que 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. Souligne qu'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 : Recommande 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. Recommande de joindre ces éléments au dossier du PLU. 	<p>Le bilan du résiduel constructible fait apparaître une capacité d'environ 25,98 ha de terrains disponibles. Si ces superficies brutes paraissent très élevées, elles ne sont pas à mettre en corrélation directe avec les besoins de développement estimés entre 11,4 et 17,28 ha (pour une période de 10 ans). En effet, cette capacité correspond plus à une vision de planification à long, voir très long terme. Il s'agit notamment pour la commune de pouvoir exercer un droit de préemption sur des terrains stratégiques situés aux pourtours du bourg. La configuration des espaces bâtis de la commune engendre également de nombreuses et vastes dent creuses qu'il ne serait pas opportun de classer en zone inconstructible compte tenu de leur localisation insérée dans le tissu bâti.</p> <p>Se référer à la réponse aux remarques de la CDPENAF rappelant l'effort de réduction par 3 des surfaces constructibles.</p> <p>Dont acte le zonage sera amélioré</p> <p>Il s'agissait d'un tableau intermédiaire, pour éviter des confusions ou incohérences avec la réglementation en vigueur, la commune se propose d'intégrer les dernières évolutions locales à savoir de renvoyer plus exactement au document cadre. La chambre d'agriculture préconise désormais la rédaction suivante : sont interdites « les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets relevant de l'agrivoltaïsme définis par le décret du 8 avril 2024, et des projets photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole définis dans le document-cadre. »</p> <p>En effet, l'arrêté du 14 décembre 2022 sera annexé au PLU.</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none">• Les servitudes d'utilité publique : Précise que 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	La commune demandera une nouvelle liste actualisée des SUP aux services de l'Etat en amont de l'approbation du PLU
--	--	--