

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de CHEVANCEAUX

Enquête publique
Elaboration d'un Plan Local
d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier réf : E24000125/86

Du 29 novembre 2024 au 3 janvier 2025

Rapport établi par Madame BRUNE Aurore la Commissaire Enquêtrice

Sommaire

I) Préambule

A) Contexte territorialP4

1) Présentation géographique de la commune de Chevanceaux.

2) Evolution de la population.

3) Situation Administrative.

4) L'activité économique.

5) Le patrimoine écologique.

B) Le dossier soumis à enquêteP8

1) L'objet de l'enquête publique.

2) La composition du dossier.

3) La concertation préalable.

C) Textes applicablesP14

1) Le SCOT de la communauté des communes de Haute Saintonge et autres plans applicables.

2) La cadre juridique de l'enquête.

3) Les servitudes d'Utilités Publique à l'échelle communale.

II) Organisation et déroulement de l'enquête

A) Dispositions préalables à l'enquêteP17

1) Désignation et missions du commissaire enquêteur.

2) Préparation et organisation de l'enquête.

B) L'information effective du publicP18

1) Publication et affichage.

2) Parution dans les journaux.

3) Volet dématérialisation.

C) Le déroulement de l'enquête.....P19

1) Les permanences du commissaire enquêteur.

2) Echanges et climat de l'enquête publique.

3) Clôture des registres et modalités de transfert des dossiers.

III) Analyse du projet, des observations et avis du Commissaire Enquêteur.

A) Consultation personnes publiques associées (PPA)P21

1) Les observations et avis des PPA.

2) Prise en compte par la collectivité et analyse du commissaire enquêteur.

B) Les observations du public.....P22

1) Bilan quantitatif.

2) Tableau récapitulatif des observations.

3) Commentaires et analyse du commissaire enquêteur.

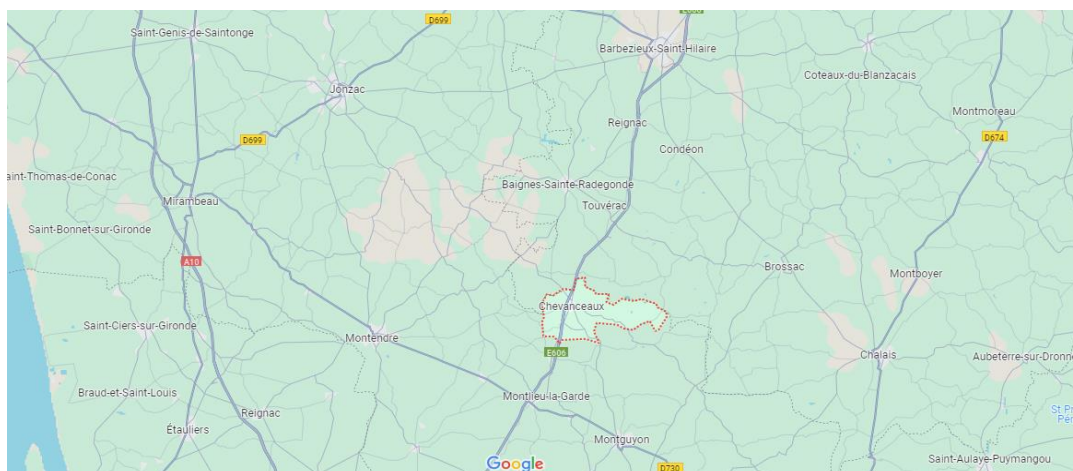
IV) Annexes

V) Observations écrites (copie du registre)

I) Préambule

A) Contexte territorial

1) Présentation géographique de la commune de Chevanceaux.



Source image : google.maps

La commune de CHEVANCEAUX (en Charente Maritime) fait partie de l'arrondissement de Jonzac.

Elle compte 1 112 habitants et s'étend sur **une superficie de 21.77 km²** (source Wikipédia).

Au 1er janvier 2024, Chevanceaux est **catégorisée commune rurale à habitat dispersé**, selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'Insee en 2022. **Elle est située hors unité urbaine et hors attraction des villes.**

La commune est située dans la partie sud du département de la Charente-Maritime à proximité immédiate des départements de la Charente et de la Gironde et à moins d'une heure de Bordeaux.

Les communes limitrophes à la commune situées en Charente-Maritime sont :

- Neuvicq
- Chatenet
- Sainte Colombe
- Saint Palais de Négrignac
- Pouillac

Les communes limitrophes à la commune situées en Charente sont :

- Bors

- Chantillac
- Boisbreteau Guizengeard

Source : Wikipédia

Elle est traversée par le Lary et recouverte pour partie par la forêt de la Double. Elle bénéficie d'une facilité d'accès, puisqu'elle est desservie par la RN 10, axe de transit principal entre Bordeaux et Angoulême.

2) Evolution de la population :

Le dossier fait mention de différentes fluctuations de la population depuis la fin des années 1960.

La population passe ainsi de **1 129 habitants en 1975** à 981 habitants en 1999. Mais à partir des années 2000, un renouveau regain démographique s'enclenche sur une première période 2000 – 2008 (1 018 habitants) puis après la crise économique et une période de déclin, la dynamique de croissance se relance avec un taux de croissance annuel qui atteint alors +1.7% entre 2013 et 2018 et +1.8% entre 2014 et 2020.

Pour finir, entre 2008 et 2020, la commune a enregistré un gain de l'ordre de 7 habitants par an et entre 2013 et 2020, 16 habitants par an.

En 2021, on notait une population municipale de 1 112 habitants.

A l'horizon 2034, le projet fixe un objectif de 1200 habitants soit un taux de croissance annuel de 0.9%, et ce, conformément aux dispositions du SCOT.

3) Situation Administrative :

Administrativement, CHEVANCEAUX fait partie de la **Communauté des Communes de Haute-Saintonge** ; communauté de communes la plus grande de France avec ces 129 communes étendues sur 1 760 Km². Elle exerce sur l'ensemble du périmètre des communes qui la composent des compétences obligatoires (aménagement de l'espace pour la conduite d'actions communautaires, les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage, collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés) et trois compétences optionnelles (protection et mise en valeur de l'environnement, politique du logement et du cadre de vie, politique de développement culturel, social et sportif).

Elle est donc intégrée au **SCOT** (schéma de cohérence territoriale) de la communauté de Communes de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020.

Il est à noter que les communes de cette intercommunalité ont conservé leur compétence planification.

La commune de CHEVANCEAUX est par conséquent intégrée au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne, et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Charente (et dans le secteur du SAGE Isle-Dronne).

4) L'activité économique

La commune de CHEVANCEAUX est un véritable pôle économique à l'échelle locale.

En 2020, Chevanceaux compte 89 établissements actifs selon l'INSEE.

En 2020, l'essentiel de ces établissements actifs relève du secteur tertiaire (30 entreprises, soit 34 % des établissements). Le secteur administratif arrive en deuxième position (24 établissements). On dénombre également 5 établissements de l'activité financière, assurance, et immobilière, 13 établissements de la construction et 8 établissements du secteur industrie et 9 autres.

Cette même année, on comptait **9 sièges d'exploitations agricoles** sur la commune.

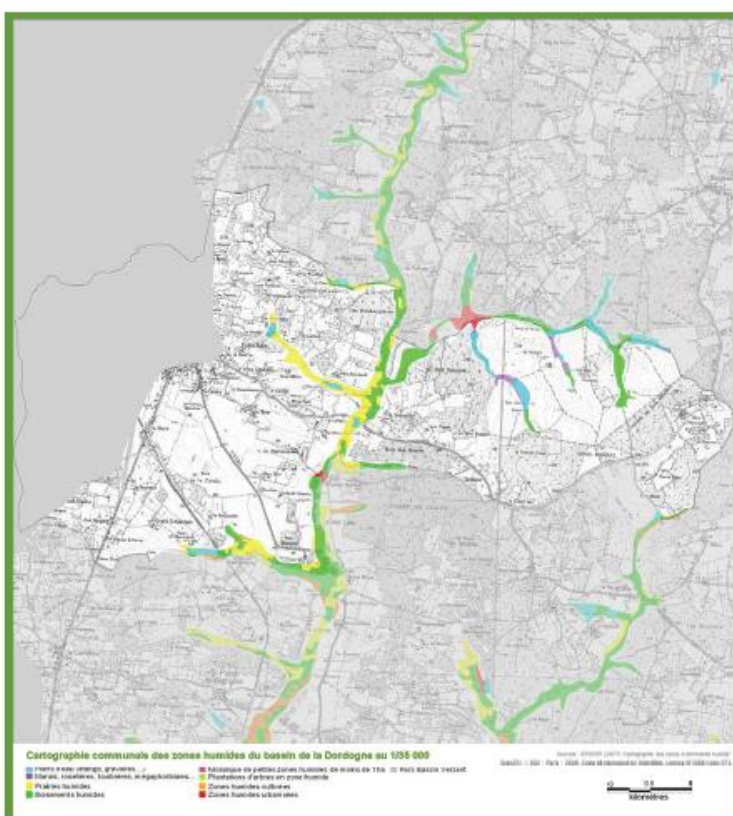
5) Le patrimoine écologique

Sont notamment recensés sur la commune :

- Plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique **ZNIEFF** (type 1 et 2) ;
- Deux zones classées **Site Natura 2000 (La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dite « Vallées du Lary et du Palais » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) dite « Landes de Touvérac – Saint - Vallier».**
- Une **trame verte et bleue.**

Les zones humides sont recensées au dossier afin d'assurer sa compatibilité avec le SAGE :

Zones humides identifiées sur le bassin versant Isle - Dronne [source : EPIDOR]



LES ZONES HUMIDES de la commune de CHEVANCEAUX

- 122.2 ha de zones humides sur la commune
- 5.5 % de la surface de la commune sont des zones humides
- 2 % des zones humides de la commune sont aujourd'hui altérées

Les zones humides de la commune

Nature des zones humides	Nombre de zones humides cartographiées	Superficie (hectares)
Plans d'eau (étangs, gravières...)	12	17,6
Marais, tourbières, brouillères, mégaphorbiaies...	6	5,5
Prairies humides	16	39,1
Boisements humides	16	57,4
Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha	0	0
Plantations d'arbres en zone humide	1	0,2
Zones humides cultivées	5	0,8
Zones humides urbanisées	2	1,8

Zones humides altérées : Surface totale 122,2

La cartographie a été réalisée à l'échelle de 1:55 000. Elle concerne les zones humides de superficie supérieure à 1 ha et de largeur supérieure à 20m.

La cartographie recense et localise les zones humides fonctionnelles qui sont classées reconnues. Elle recense aussi les zones humides qui ont été transformées (drainage, aménagement), et dont les caractéristiques n'apparaissent plus de façon évidente, mais qui pourraient retrouver leurs fonctionnalités.

B) Le dossier soumis à enquête publique

1) L'objet de l'enquête publique

Depuis le 2 avril 2014, la commune de CHECANCEAUX était dotée d'une Carte Communale, cependant, le 23 septembre 2019, le Conseil Municipal de la commune de CHEVANCEAUX a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de cette révision étant notamment :

- *Actualiser le diagnostic du territoire de la commune au regard de la Carte Communale actuellement en vigueur et soutenir une réflexion prospective sur l'avenir de Chevanceaux au sein du territoire de la Haute Saintonge ;*

- *Concourir, par le biais du PLU, à une meilleure protection du patrimoine naturel de la commune, notamment par la prise en compte de Natura 2000 sur la vallée du Lary et par la prise en compte des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à la protection et à la remise en état des continuités écologiques (trames verte et bleue) ;*

- *Garantir une meilleure protection du paysage et des activités agricoles de la commune en adaptant les dispositions réglementaires du futur PLU en matière de classement des activités et des bâtiments agricoles et en concourant à une plus ample maîtrise de la consommation des espaces à l'appui d'un bilan chiffré ;*

- *Opérer une réflexion sur l'évolution du bourg avec la prise en compte de ses ressources et son patrimoine historique ;*

- *Envisager la poursuite d'un développement urbain maîtrisé dans le respect des objectifs du Code de l'Urbanisme, notamment dans l'exigence d'une gestion économe des sols et des ressources, d'une lutte contre l'étalement de l'urbanisation et le gaspillage, par la prise en compte des évolutions démographiques les plus récentes ;*

- *Opérer une réflexion sur le devenir de l'aire naturelle de loisirs du plan d'eau du Lary et traduire celle-ci par l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU ;*

- *Favoriser la réhabilitation du bâti ancien ainsi que les agrandissements ou les changements de destination dès lors qu'ils se conforment aux exigences légales, qu'ils participent à la densification de l'existant et/ou qu'ils facilitent la solidarité intergénérationnelle ;*

- *Prendre en compte les risques naturels et/ou technologiques présents sur la commune et prendre en compte les exigences légales et réglementaires relatives à la défense extérieure contre l'incendie ;*

- *Exploiter l'intérêt économique que représente la traversée du village par la RN 10 et la présence d'échangeurs routiers au Nord et au Sud du territoire en favorisant l'implantation d'une offre hôtelière rendant la commune éligible au label « Village d'étape » qui autorise une communication au bord de cet axe fréquenté par 25 000 véhicules par jour ;*

- *Soutenir les entreprises actuellement installées sur le territoire de la commune et favoriser, anticiper leur développement et l'implantation de nouvelles entreprises artisanales et industrielles ;*

- *Maîtriser et modérer l'installation et le développement d'entreprises commerciales hors du centre-bourg ;*

- *Favoriser l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur le territoire, dans le cadre de réhabilitation d'anciennes carrières et de développement de la*

filière bois énergie en vue d'inscrire le nouveau PLU dans les objectifs de développement des énergies renouvelables formulés par le législateur ;

Avec un objectif de dépasser les **1200 habitants pour 2034**, on peut s'attendre à ce que la commune maintienne un rythme régulier mais modéré de constructions neuves, principalement recentrées sur le bourg du village et par des projets essentiellement encadrés par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

On retient à l'horizon 2034 un besoin de logement estimé à **68 logements** dont 40 logements seront réalisés en densification des parties déjà urbanisées (dont 9 en reprise de logements vacants et 7 par changement de destination) et 28 en extension urbaine.

Néanmoins, la production envisagée est de 72 logements.

En résumé, le projet est de permettre une évolution maîtrisée essentiellement sur le bourg en prenant en compte le potentiel « dents creuses » ; ceci afin d'éviter le mitage conformément aux réglementations en vigueur.

Notons que le rapport de présentation page 440, précise que « Suite aux investigations de terrain, le projet a été amendé. Les principales évolutions sont les suivantes :

- Disparition du site n°2 du centre bourg aux abords du cimetière au profit d'un classement des terrains en zone Naturelle
- Réduction du site n°3, au sud du bourg, au profit d'un classement du cône de vue sur l'église en zone Naturelle
- Réduction du site n°4 à hauteur de la ZA au profit de la zone Agricole et classement du fourrée en fond de parcelle du ball trap en zone Naturelle ».



2) La composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public tout au long de l'enquête par le Maître d'ouvrage (Commune de Chevanceaux) comprenait :

- Pièce 1 : Rapport de présentation
- Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OPA)
- Pièce 4.1: Plan de zonage (3 documents)
- Pièce 4.2 : Règlement
- Pièce 4.3 : Inventaire du patrimoine
- Pièce 5.1 : Liste des plans des servitudes d'utilité publique (SUP)
 - AC1
 - AS1
 - EL11
 - I4
 - INT1
- Pièce 5.2 : Annexe sanitaire
- Pièce 5.3 : Réseau eau potable
- Pièce 5.4 : Plan du réseau d'eaux usées
- Pièce 5.5: Zonage d'assainissement collectif

Pièces complémentaires :

- Délibération du 23/09/2021 : Portant prescription du Plan local d'urbanisme
- Délibération du 31/08/2022 : Débat sur le PADD
- Délibération du 16/05/2024 : PLU bilan de la concertation et arrêt du projet
- L'avis d'enquête
- L'arrêté du Maire du 07/11/2024 : : portant organisation de l'enquête publique

Bilan de la consultation des PPA

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 03/09/2024

Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Jonzac en date du 12/08/2024

Avis de la CDPENAF, en date du 31/07/2024

Avis de la CCI, en date du 19/07/2024

Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CNPFF) en date du 07/06/2024

Avis de la Commune de CHATENET, en date du 18/06/2024

Avis Communauté de Communes de Haute Saintonge en date du 03/09/2024

Avis de EAU17, en date du 16/07/2024.

Le dossier a été étudié et réalisé par le Maître de l'ouvrage (Commune de CHEVANCEAUX) accompagné du cabinet d'étude :

Agence UH
Place du Marché
17 610 SAUVANT

La liste des documents composant le dossier soumis à la présente enquête semble répondre aux exigences de l'article L.123-8 du Code de l'Environnement, à celles de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme concernant le bilan de la concertation et aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme relatives à la composition du PLU.

3) La concertation préalable

Par délibération en date du 23 septembre 2019, le conseil municipal de la commune de CHEVANCEAUX a prescrit l'élaboration du PLU. Conformément aux articles L.103-3 et article L 103-4 du code de l'Urbanisme le conseil municipal a défini les modalités de la concertation à mettre en place.

La commune a organisé sa concertation avec le public via plusieurs modalités :

- **Information et document de travail présenté en mairie ;**
- **communication régulière sur l'avancement et le contenu du projet ;**
- **mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les observations du public tout au long de la procédure ;**
- **organisation de deux réunions publiques.**

Par délibération en date du 16 mai 2024, le conseil municipal de la commune de CHEVANCEAUX a tiré le bilan de la concertation, approuvé l'analyse des observations recueillies, et clôturé la phase de concertation, considérant que les résultats de la concertation sont intégrés dans le projet.

Extrait du bilan (délibération du 16 mai 2024) :

- **Le cahier participatif** : un registre d'observations a été mis à disposition du public dans le hall d'entrée de la mairie le 9 octobre 2020. Pour permettre au public de consigner les remarques et les demandes concernant cette procédure. Il est clos ce jour à l'occasion du présent acte.

Le registre contient 5 observations écrites directement dans le registre. Elles concernent principalement le maintien de constructibilité de terrains ou le classement de terrains non constructibles en terrains constructibles. Elles ont pu donner lieu à des ajustements mais pas de remise en cause des orientations du projet ni de l'intérêt général.

- **Les réunions publiques** : L'élaboration du PLU a fait l'objet de 2 réunions publiques annoncées par affichage sur les panneaux communaux et à l'entrée de la mairie (affichage papier et numérique), par voie de presse ou par le site internet.

- 1^{ère} réunion publique : le 10 mai 2022 à 18h30 à la salle des fêtes,
- 2^{ème} réunion : le 21 février 2024 à 18h30 à la salle des fêtes.

Dans les 2 cas, les questions ont principalement porté sur le règlement graphique du futur PLU et plus particulièrement sur la zone AU.

- **La mise à disposition des documents** : Lors de l'élaboration, ont été affichés la présentation du diagnostic et des enjeux du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire et plan de zonage.

- **La communication régulière d'informations relatives à l'état d'avancement et au contenu du projet de PLU** : La municipalité a fait part du projet d'élaboration du PLU sur son site internet, dans son bulletin municipal (en juillet 2020, janvier 2021 et juillet 2022) et par le biais de la presse locale en février 2024.

Il convient d'ajouter que, tout au long de la procédure, des administrés ont fait part, directement à monsieur le Maire, de leurs projets et demandes qui ont été relayées lors des réunions de travail ce qui a permis d'ajuster le plan de zonage et le règlement sans remise en cause de l'intérêt général du projet.

Les modalités de concertation telles que définies dans la délibération de prescription d'élaboration du PLU ont donc bien été respectées.

C) Textes applicables

1) Le SCOT de la communauté des communes de Haute Saintonge et autres plans applicables

La commune de Chevanceaux est couverte par le **SCOT (schéma de cohérence territoriale) de la communauté de Communes de la Haute Saintonge** approuvé le 19 février 2020 elle n'est donc pas soumise au principe de l'urbanisation limitée.

Rappelons (voir I-A-3) que la commune est également concernée par le SRADDET, le SDAGE, et par deux SAGE.

2) Le cadre juridique de l'enquête

- La délibération du conseil municipal de Chevanceaux, en date du 23 septembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation ;
- La délibération du conseil municipal de Chevanceaux, en date du 31 août 2022 portant débat sur le projet d'aménagement et de développement durable ;
- La délibération du conseil municipal de Chevanceaux, en date du 16 mai 2024, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- La décision en date du 5 novembre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers désignant Madame BRUNE Aurore en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevanceaux ;
- L'arrêté du 7 novembre 2024 : portant organisation de l'enquête publique de Monsieur Le Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local D'Urbanisme ;

Sont également applicables en l'espèce :

Les articles **L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement** relatifs au l'enquête publique.

Les articles **L 153-1 à L 153-60 et R 153-1 à R 153-22 du code de l'urbanisme** relatifs à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du Plan local d'urbanisme.

Les articles **L 151-1 à L 151-48 et R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme** relatifs au contenu de du Plan local d'urbanisme.

Les articles **L 152-1 à L 152-9 à R 152-1 à R152-9 du code de l'urbanisme** relatifs aux effets du Plan local d'urbanisme.

Ainsi que l'article **R.123-8 du code de l'environnement** relatif au contenu du dossier d'enquête publique.

Notons également que le Plan Local d'Urbanisme entre dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,

- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014

Ces lois ont été récemment modifiées par :

- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014.
- l'**ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015** relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.
- le **Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015**.
- la **loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** dite loi « **ELAN** » du 23 novembre 2018.
- la **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** du 22 août 2021.

3) Les servitudes d'Utilités Publiques

Dans un but d'intérêt général sont instaurées sur la commune les servitudes d'Utilités Publiques (SUP) suivantes :

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine naturel – Eaux				
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètre de protection rapprochée (secteur général) de la prise d'eau de Coulonge-sur-Charente (commune de Saint-Savinien)	AP 10/08/1971 modifié par AP 31/12/1976	ARS
Patrimoine culturel – Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Château de Chaux : façades et toitures (commune de Chevanceaux) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AM 21/11/1969	STAP
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de 500 m autour du château de Chaux – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 21/11/1969	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	STAP
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie – Électricité et gaz				
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Ligne de transport d'énergie électrique – HT 225 KV Fléac / Montguyon Ligne de transport d'énergie électrique – HT 90 KV Barbezieux / Montguyon		RTE
Communications – Réseau routier				
EL11	Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations	RN 10 : route express	Décret du 04/08/1977	DIRA
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Cimetière : rue des Tilleuls	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune

II) Organisation et déroulement de l'enquête.

A) Dispositions préalables à l'enquête

1) Désignation et missions du commissaire enquêteur.

Par décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers en date du 5 novembre 2024 et conformément à l'article R.123-5 du code de l'environnement, j'ai été désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique.

Après m'être assuré du type d'enquête proposé, du territoire concerné et de mon indépendance par rapport au projet, j'ai accepté de conduire cette enquête.

Les missions du commissaire enquêteur ainsi que la procédure sont notamment codifiées aux articles R123-1 à R123-46 du code de l'environnement.

2) Préparation et organisation de l'enquête.

Après avoir été informée de ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec les services communaux de la mairie de Chevanceaux.

L'agent en charge du projet m'a présenté le dossier soumis à l'enquête et nous avons fixés les modalités d'organisation de l'enquête : détermination des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, dates des permanences en mairie, j'ai pu insister sur l'importance des mesures d'information du public notamment les mesures de publicité et les nouvelles modalités électroniques.

Lors d'un **premier RDV** en Mairie de Chevanceaux le 24/10/2024, j'ai rencontré l'agent en charge du projet et j'ai récupéré le dossier d'enquête destiné au commissaire enquêteur. J'ai également pu visiter **le secteur du centre bourg**.

En amont des permanences, j'ai étudié le dossier soumis à enquête dans son ensemble.

La période de l'enquête a été fixée du vendredi 29 novembre 2024 à 14h au vendredi 3 janvier 2025 à 17h soit une durée totale de 36 jours consécutifs.

Pendant cette période, le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Compte tenu de l'importance du projet, de la taille de la commune, et du nombre d'habitants, le nombre de permanences du commissaire enquêteur a été fixé à 4.

B) L'information effective du public

1) Publication et affichage

Par arrêté n°20241101 du 7 novembre 2024, il est organisé la tenue de l'enquête publique sur le projet de révision d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevanceaux.

L'arrêté précise en particulier, la période d'enquête, les modalités de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, les adresses électroniques de consultation du dossier ainsi que l'adresse mail destinée à transmettre des observations sur le projet au commissaire enquêteur, les permanences assurées par le commissaire enquêteur, les modalités de publicité de l'avis d'enquête.

Le respect des obligations affichage est attesté par le certificat d'affichage de Monsieur le Maire en date du 9 janvier 2025 (**Annexe 1**).

2) Parution dans les journaux.

1ère parution :

Sud Ouest du jeudi 14 novembre 2024 (**Annexe 2**).

Haute Saintonge du vendredi 15 novembre 2024 (**Annexe 3**).

2ème parution :

Sud Ouest du vendredi 6 décembre 2024 (**Annexe 4**).

Haute Saintonge du vendredi 6 décembre 2024 (**Annexe 5**).

3) Volet dématérialisation

Le 29 novembre 2024 (soit le jour de l'ouverture de l'enquête publique), j'ai constaté que le dossier d'enquête était bien disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.chevanceaux.fr/> conformément à l'avis d'enquête.

Il contenait :

- Pièce 1 : Rapport de présentation
- Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OPA)
- Pièce 4.1: Plan de zonage (3 documents)
- Pièce 4.2 : Règlement
- Pièce 4.3 : Inventaire du patrimoine
- Pièce 5.1 : Liste des plans des servitudes d'utilité publique (SUP)
 - AC1
 - AS1
 - EL11
 - I4
 - INT1

- Pièce 5.2 : Annexe sanitaire
- Pièce 5.3 : Réseau eau potable
- Pièce 5.4 : Plan du réseau d'eaux usées
- Pièce 5.5: Zonage d'assainissement collectif

Pièces complémentaires :

- Délibération du 23/09/2021 : Portant prescription du Plan local d'urbanisme
- Délibération du 31/08/2022 : Débat sur le PADD
- Délibération du 16/05/2024 : PLU bilan de la concertation et arrêt du projet
- L'avis d'enquête
- L'arrêté du Maire du 07/11/2024 : : portant organisation de l'enquête publique

Bilan de la consultation des PPA

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 03/09/2024

Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Jonzac en date du 12/08/2024

Avis de la CDPENAF, en date du 31/07/2024

Avis de la CCI, en date du 19/07/2024

Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CNPF) en date du 07/06/2024

Avis de la Commune de CHATENET, en date du 18/06/2024

Avis Communauté de Communes de Haute Saintonge en date du 03/09/2024

Avis de EAU17, en date du 16/07/2024.

Soit les mêmes éléments que le dossier papier.

Je n'ai pas bénéficié d'une adresse mail spécifique à l'enquête ; cependant, conformément à l'avis d'enquête la Mairie a mis à disposition son adresse mail : mairie@chevanceaux.fr afin que le public puisse formuler ses observations et propositions par courriel au commissaire enquêteur.

Le certificat du 9 janvier 2025 établi par Monsieur le Maire atteste que l'ensemble des courriels et courriers reçus m'ont été remis ([Annexe 6](#)).

C) Le déroulement de l'enquête

1) Les permanences du commissaire enquêteur.

Le vendredi 29 novembre 2024 à 14h, j'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête.

En accord avec les autorités municipales, je me suis tenue 4 fois à la disposition du public en Mairie :

Vendredi 29 novembre 2024 <i>1^{er} jour de l'enquête</i>	14h à 17h30	4 visites
---	-------------	-----------

Lundi 2 décembre 2024	14h à 18h	4 visites
Jeudi 12 décembre 2024	14h à 17h30	6 visites
Vendredi 3 janvier 2025 <i>Jour de clôture de l'enquête</i>	14h à 17h	6 visites

Soit un total de 20 visites.

La salle de réunion, mise à disposition pour les permanences permettait la discrétion nécessaire pour l'information du public.

Le vendredi 3 janvier 2025 à 17h, j'ai clôturé le registre.

2) Echanges et climat de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. L'accueil en Mairie et les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes. L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et calme. Monsieur le Maire, et son équipe, m'ont réservé un excellent accueil lors de nos rencontres et au cours de mes permanences. Tout au long de l'enquête, ils ont collaboré au bon déroulement de celle-ci.

3) Clôture des registres et modalités de transfert des dossiers.

L'enquête s'est terminée le vendredi 3 janvier 2025 à 17h. J'ai clos le registre d'enquête et j'ai pris possession du registre d'enquête publique.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur le Maire, le 9 janvier 2025 (par mail) puis le 10 janvier 2025 lors d'un RDV en Mairie (**Annexe 7**). J'ai invité Monsieur le Maire à me transmettre un mémoire en réponse

Le 24 janvier 2025, j'ai reçu par mail de Monsieur Le Maire, le mémoire de réponse de la commune de Chevanceaux (**Annexe 8**).

Le 24 janvier 2025, j'ai sollicité une demande d'informations complémentaires, concernant la localisation de certaines parcelles. Une réponse m'a été transmise le 25 janvier 2025.

Le 28 janvier 2025, je me suis entretenue avec les services de la mairie afin d'obtenir des renseignements complémentaires concernant l'observation n°10 ; une réponse m'a été transmise le 1er février 2025.

III) Analyse des observations et avis

A) Consultation des personnes publiques associées (PPA)

1) Les observations et avis des PPA.

Dans les pièces annexées du dossier d'enquête publique, on trouve notamment :

- Bilan de la consultation des PPA
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 03/09/2024
- Avis de l'Etat transmis par la Sous-Préfecture de Jonzac en date du 12/08/2024
- Avis de la CDPENAF, en date du 31/07/2024
- Avis de la CCI, en date du 19/07/2024
- Avis du Centre régional de la Propriété Forestière (CNPF) en date du 07/06/2024
- Avis de la Commune de CHATENET, en date du 18/06/2024
- Avis Communauté de Communes de Haute Saintonge en date du 03/09/2024
- Avis de EAU17, en date du 16/07/2024.

En résumé, le dossier comprend l'avis de 8 Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées. **Aucun avis défavorable n'est à noter.**

Dans ces avis, on peut notamment relever :

- **une discordance concernant l'effort de modération de 50% (30% selon la CDPNAF) ;**
- **une déception quant aux objectifs de densification ;**
- **l'absence de comptabilisation de la consommation sur la période 2020/2023 ;**
- **la nécessité d'intégrer L'armurerie et le Pas de tir associé, Guns & Co ;**
- **la différence entre les besoins (68 logements) et la production envisagée de 72 logements ;**
- **la nécessité de comptabiliser 3.5ha en extension pour le sous-secteur Uyv (SVE) ;**
- **la nécessité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUh, à l'extension du réseau d'assainissement collectif ;**
- **la nécessité d'améliorer la situation des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).**

2) Prise en compte par la collectivité et analyse du commissaire enquêteur.

Le Maitre d'ouvrage a formulé plusieurs réponses qui permettent de justifier ses différents choix.

Le bilan des avis des PPA présent dans le dossier permet de connaître les suites que réserve la commune de Chevanceaux aux observations formulées.

Il est notamment précisé :

- que le projet de PLU en lui-même s'inscrit bien dans la trajectoire des 50% de modération d'ici 10 ans puisqu'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 ;
- que la densité fixée est établie en respect des contraintes et attentes locales ;
- qu'un différentiel de 4 logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD et l'économie générale du projet.

Le Maitre d'ouvrage, s'est également engagé concernant différentes remarques des PPA à apporter les modifications nécessaires au projet.

L'ensemble des avis PPA, accompagné des réponses de la commune a été mis à disposition du public durant le déroulement de l'enquête.

Cependant, dans mon procès-verbal en date du 9 janvier 2025, j'ai invité la commune à me faire connaître toute modification envisagée qui ne se serait pas répertoriée dans cette synthèse.

Aucun élément complémentaire n'a été porté à ma connaissance sur ce point.

Il ressort du dossier quelques remarques ponctuelles et facilement réalisables, que la commune pourra sans difficulté intégrer au projet.

Les différents avis des PPA ne remettent pas en cause l'économie du projet et semblent permettre d'améliorer la qualité document.

D'une manière générale, j'invite la collectivité à intégrer les éléments des avis des PPA, qui me paraissent de nature à renforcer encore la qualité du projet.

B) Les observations du public

1) Bilan quantitatif.

Cette révision de PLU a généré beaucoup d'intérêt de la part des administrés et il en ressort un certain nombre d'observations.

Le registre comporte au total 16 dépôts. Il y a eu **20 visites** lors des permanences.

Malgré la programmation de 4 permanences, la présence du public a été constante et soutenue.

Période	Nombre de visites
Permanence du 29/11/2024	4
Permanence du 02/12/2024	4
Permanence du 12/12/2024	6
Permanence du 03/01/2025	6
Total	20

Les administrés qui se sont présentés lors des permanences du commissaire enquêteur sont venus pour se renseigner sur le projet, connaître le classement de leurs propriétés et (ou) pour des motifs qui ne concernaient pas la présente enquête publique.

2) Tableau récapitulatif des observations.

Emetteur	Résumé
Madame SICOT	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>
Madame BEZIAU	<i>Demande si une transformation de ses granges en habitation est possible.</i>
Monsieur LEJOSNE	<i>Demande concernant des permis de construire.</i>
Les représentants de la MFR CHEVANCEAUX SERVICES	<i>Demandent le classement de la parcelle 244 en zone non constructible</i> <i>Nécessité d'apporter des précisions quant à la classification des constructions existantes</i> <i>Nécessité d'apporter des précisions quant au choix de la zone AU2</i>
Les représentants du cabinet dentaire H&C Dentaire	<i>Demandent une prise en compte par le projet de leur activité et de son éventuel développement.</i>

Monsieur DOTIGNY	<i>Demande concernant une éventuelle construction.</i>
Monsieur NAU Président de la Société des Vins et Eaux-de-Vie	<i>Demande une prise en compte par le projet des différents programmes de développement des activités de la SVE.</i>
Monsieur PAILLIER	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>
Le représentant de l'Indivision RIGAUDEAU	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>
Madame Joussaume (Indivision JOUSSAUME)	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>
Madame Jagoux	<i>Demande de classement en zone « naturelle ».</i>
Monsieur NORMANDIN	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>
Monsieur CLISSON	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>
Monsieur ELIE	<i>Demande de classement en zone « constructible ».</i>

En conclusion, après regroupement de certaines demandes, ce sont 14 observations qui sont formulées par le public.

3) Commentaires et analyse du commissaire enquêteur.

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé par mail le 9 janvier 2025 à la commune de Chevanceaux et remis en main propre le 10 janvier 2025 (Annexe 7).

Conformément à l'article R.123-18 code de l'environnement, Monsieur le Maire m'a fait parvenir par mail son mémoire de réponse le 24 janvier 2025 (Annexe 8).

Observation n°1 (courrier en date du 29/11/2024)

Madame SICOT est venue me rencontrer lors de ma permanence du 29/11/2024. Elle est propriétaire des terrains 37 et 38 situés au lieudit « chez Texier ». Ces parcelles sont classées en zone N du projet. Elle demande que les parcelles soient classées dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune :

Il convient de rappeler que dans le cadre du PLU, le projet a conduit la commune à hiérarchiser et maîtriser le développement résidentiel or le PADD prévoit bien de « Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux ». Cela participe aussi à l'orientation visant à maintenir un bourg dynamique, la lutte contre l'étalement urbain ou encore préserver les terres agricoles...

Le hameau de Chez Texier n'est donc pas un secteur de développement résidentiel.

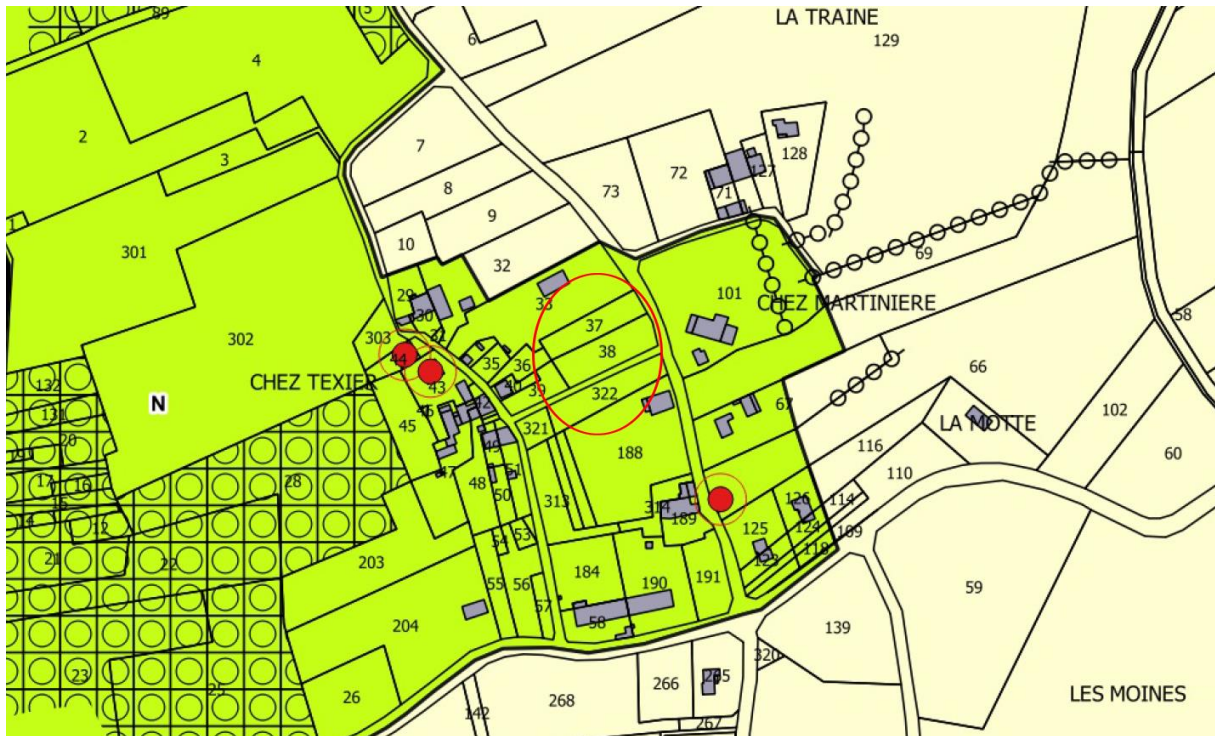
Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Il faut partir ici du principe selon lequel, les textes et les personnes publiques associées (PPA) s'accordent pour privilégier au maximum une urbanisation par densification en particulier du centre-ville et d'éviter l'extension des zones plus « excentrées ».

Le secteur de Chez Texier est à mon sens constitutif d'une enveloppe urbaine à habitat dispersé. C'est pourquoi l'extension de ce secteur doit être limité.

Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que sur les perspectives d'évolution démographiques.

La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. Chez Texier, étant plus éloigné que certains secteurs il a été zoné de manière à lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones naturelles environnantes.



C'est pourquoi, en l'espèce, le zonage tel que proposé en zone N me semble impératif pour répondre aux exigences des lois et textes réglementaires visant à la modulation de l'étalement urbain. Rappelons également, que plusieurs observations portent sur ce secteur ; aussi le versement total en zone urbanisable de ces parcelles d'une superficie importante constituerait à mon sens une urbanisation trop importante qui viendrait fortement chambouler l'équilibre des objectifs de modulation de la consommation foncière des espaces naturels ; et qui serait contraire aux dispositions du PADD et avis des PPA.

Pour ces motifs, j'émet un avis défavorable au versement total de ces parcelles en zone urbanisable et je valide le zonage en zone N.

Observation n°2 (courriel en date du 02/12/2024)

Madame BEZIAU est venue me rencontrer lors de ma permanence du 29/11/2024. Elle est propriétaire des terrains 36 et 63 situés au lieudit « La Tuilerie ». Ces parcelles sont classées en zone Ne et A du projet. Elle demande si une transformation des granges présentes sur le site en habitation est possible.

Réponse de la commune :

Le PADD prévoit bien « d'encourager les projets de réinvestissement du bâti existant » et même « d'inciter au réinvestissement du bâti existant à l'image d'anciens bâtiments agricoles ».

Dès lors le changement de destination en logement d'une ancienne grange classée en zone A ou N, est envisageable si celle-ci présente toutefois un intérêt patrimonial précise le PADD. Il convient dans ce cas, de la pointer au plan de zonage du PLU.

Après vérification de l'état et des qualités de la grange en question, il sera possible de l'intégrer au PLU en amont de son approbation. Pour rappel, indépendamment du PLU, toute demande de changement de destination d'un ancien bâtiment agricole sera soumise à l'avis de la CDPENAF.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Pas de précision particulière à apporter à cette observation.

Observation n°3 (courrier en date du 03/12/2024)

Monsieur LEJOSNE est venu me rencontrer lors de ma permanence du 02/12/2024. Il est propriétaire de la parcelle 89 sise « Chez Jounet ». Il s'agit d'une demande concernant des permis de construire déposés qui ont fait l'objet de sursis à statuer.

Réponse de la commune :

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, une fois les orientations du PADD définies, la commune peut recourir au sursis à statuer.

S'agissant des terrains, le projet a conduit la commune à hiérarchiser et maîtriser le développement résidentiel or le PADD prévoit bien de « Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux ». Cela participe aussi à l'orientation visant à maintenir un bourg dynamique, la lutte contre l'étalement urbain ou encore préserver les terres agricoles... Le hameau de Chez Jounet n'est donc pas un secteur de développement résidentiel.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Pas de précision particulière à apporter à cette observation.

Observation n°4 (courrier en date du 12/12/2024)

Les représentants de la MFR CHEVANCEAUX SERVICES sont venus me rencontrer lors de ma permanence du 02/12/2024. Plusieurs points sont évoqués.

- Le classement de la parcelle 244 en zone non constructible ;
- La classification des constructions existantes ;
- Le choix de la zone AU2.

a) Demandent le classement de la parcelle 244 en zone non constructible

Réponse de la commune :

L'une des orientations du PADD consiste à réguler le développement urbain pour préserver l'identité paysagère rurale du territoire. Il s'agit donc « d'intégrer dans les choix des zones constructibles le relief en préservant les lignes de crêtes..., d'encadrer la volumétrie, l'aspect extérieur, les clôtures en vue de limiter l'impact des futures constructions sur les paysages ». Dans la même logique, le PADD affiche la volonté de « préserver le patrimoine bâti et paysager, typique de Chevanceaux ».

Le site en question présente du relief (il s'agit d'un point haut offrant des perspectives lointaines) et se situe en co-visibilité avec un moulin (qualifié de signal dans le PADD) que la commune est venue inventorier pour le protéger dans le cadre du PLU. Il s'agit de réduire au maximum le risque d'incidence sur l'équilibre paysager actuel. Un projet d'habitations sur la partie nord de la parcelle 244 pourrait s'envisager mais avec des précautions notamment sur la hauteur des bâtiments, le maintien d'ouvertures paysagères... Il est ainsi proposé de créer un sous-secteur Ub* avec des dispositions adaptées. Attention, la parcelle 231 devra être traitée de la même manière. Cette dernière accueille déjà une construction.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :



Le Moulin de Barry constitue un élément identifié (N°3) à l'inventaire du patrimoine (pièce 4.3) du projet de PLU. De part son emplacement et son intérêt, la commune a souhaité zoner les parcelles 244 et 231 en secteur N. Ce qui en l'espèce pourrait constituer une « dent creuse ».

Rappelons, que le PADD prévoit de « *Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux* ». Il s'agit ici, de réduire l'urbanisation par extension et de favoriser une urbanisation par densification, telle que préconisée par le SCOT de la Haute Saintonge et les textes applicables aux documents de planification urbaine.

Au regard de la situation des ces parcelles (dans le bourg), je ne suis pas défavorable à leur urbanisation telle que proposée par la commune (en établissant des prescriptions réglementaires visant à garantir l'équilibre paysager actuel). Par exemple, en établissant un sous-secteur.

Pour ces motifs, j'émet un avis favorable avec réserves au versement de cette parcelle en zone urbanisable (sous-secteur Ub avec prescriptions adaptées).

b) Nécessité d'apporter des précisions quant à la classification des constructions existantes

Réponse de la commune :

La MFR quant à elle demeure en secteur Ue en tant que service de la jeunesse, remplissant des missions au service de l'intérêt général.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Pas de précision particulière à apporter à cette observation.

c) Nécessité d'apporter des précisions quant au choix de la zone AU2

Réponse de la commune :

La commune en réponse aux objectifs de maîtrise du développement urbain envisage dans son projet une urbanisation programmée et l'ouverture à moyen terme d'un secteur 2AU. Celui-ci situé à l'entrée de bourg, au contact des équipements et correctement desservi s'avère intéressant pour y envisager une opération d'ensemble. Pour rappel, pour les projets en extension, les opérations d'ensemble telles que prévues en zone AU, permettent de mieux encadrer les futurs aménagements et d'optimiser (l'espace, les réseaux...) que les extensions ponctuelles en zone U.

Seulement deux constructions seront autorisées sur le terrain, en bordure de voirie communale.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

A mon sens, l'urbanisation de ce secteur engendre une consommation des espaces, mais le fait qu'il fasse l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), devrait permettre une urbanisation satisfaisante sur le plan de la densité des constructions et de la qualité des aménagements.

En outre, un phasage avec la zone AU1 permettra de lutter contre l'étalement urbain.

Observation n°5 (courrier en date du 20/12/24 et observation consignée au registre)

Les représentants du cabinet dentaire H&C Dentaire ont déposé un courrier, un courriel et une observation au registre.

Ils sont exploitants/propriétaires de la parcelle A325 sise lieudit « Chez Soulard ». Cette parcelle est classée en zone A du projet. Ils s'étonnent de ce classement et demandent une prise en compte par le projet de leur activité de santé, notamment en permettant son développement.

Réponse de la commune :

Il s'agit effectivement d'une activité existante. Le projet vise à maintenir les entreprises en place. Il est proposé d'adapter le zonage via un secteur Ux (comme pour l'armurerie dans le bourg) mais uniquement sur l'emprise actuelle qui est déjà artificialisée (bâti + stationnements + bâche incendie). Il ne s'agit pas d'autoriser de nouvelles consommations d'espaces hors du bourg.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu du fait, qu'un des auteurs de l'observation est une connaissance, je ne peux formuler un avis sur cette demande.

Observation n°6 (observation consignée au registre)

Monsieur DOTIGNY a déposé une observation au registre. Il s'agit de savoir si la réalisation d'un bâtiment solaire fermé de stockage de matériel est réalisable sur la parcelle ZK41.

Réponse de la commune :

Un bâtiment solaire fermé de stockage de matériel ne peut être autorisé en zone agricole que pour l'activité agricole.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Pas de précision particulière à apporter à cette observation.

Observation n°7 (courrier en date du 12/12/2024)

Monsieur NAU Président de la Société des Vins et Eaux-de-Vie est venu me rencontrer lors de ma permanence du 12/12/2024.

La SVE est exploitant/propriétaire de différentes parcelles sises « chez Maurin/Le Chaprais ». La demande vise en la bonne prise en compte de leurs différents projets permettant le développement de l'activité (notamment la parcelle 31 sélectionnée pour l'accueil de panneaux photovoltaïques).

Réponse de la commune :

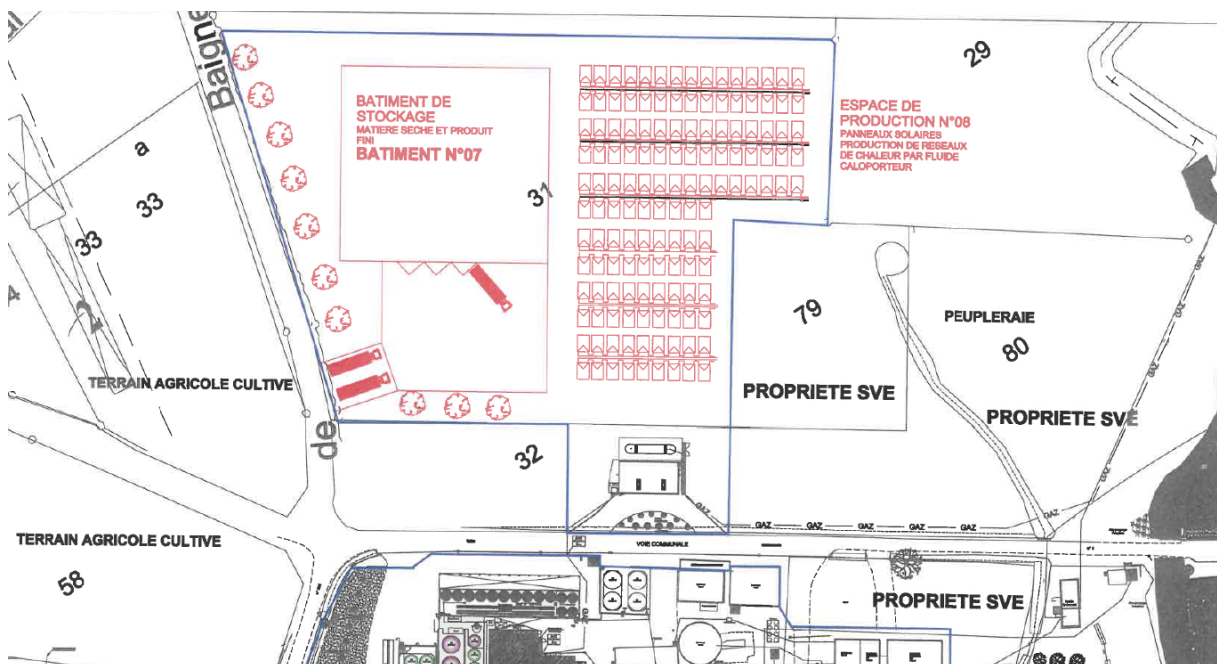
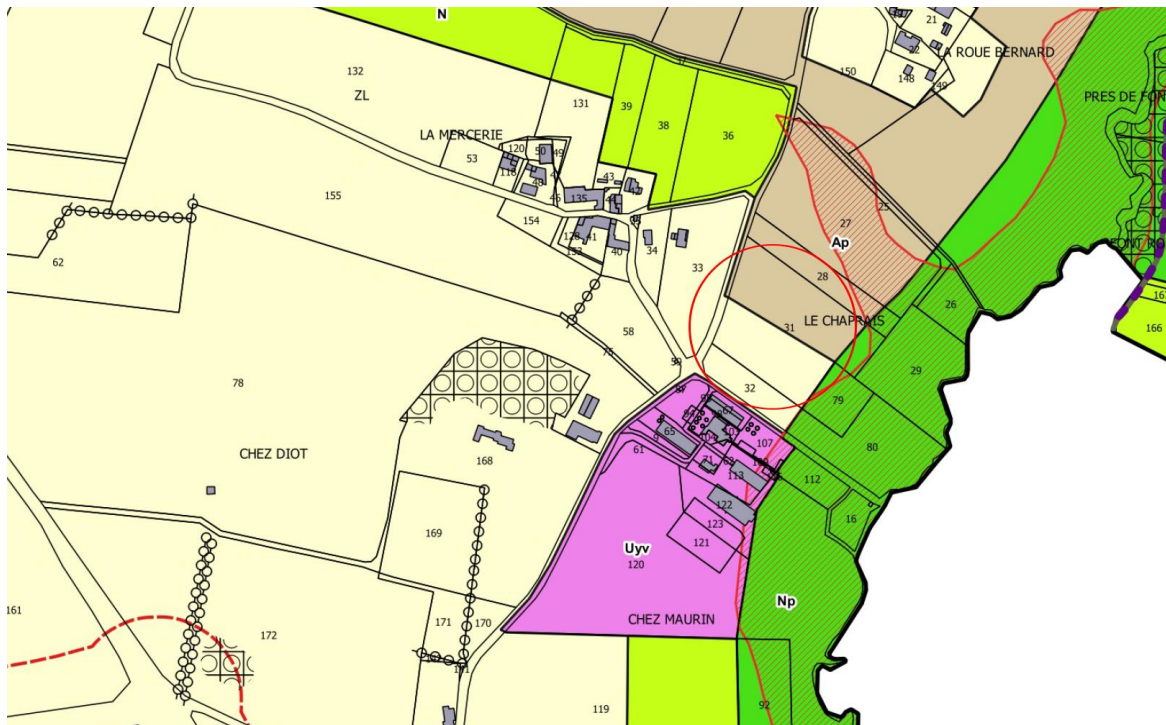
Il s'agit bien de soutenir l'activité et « d'intégrer la spécificité de certains établissements à double vocation agricole et industrielle » comme le prévoit le PADD.

Mais le projet de production d'énergies renouvelables doit s'envisager sans consommation d'espace à l'image des projets agrivoltaïques. En effet, au regard des contraintes en termes de consommation d'espace (comme l'ont rappelé la CDPENAF et la DDTM) et de l'état d'avancement du projet, il n'est pas envisageable à ce jour d'étendre le secteur constructible. Le secteur Uyv présente déjà une surface conséquente et les ouvertures à l'urbanisation doivent s'opérer progressivement. Il convient ainsi de rappeler que les PLU peuvent évoluer notamment pour les projets économiques via des procédures intermédiaires.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, je rappelle que le PADD outre ses objectifs de soutien à l'économie locale ; dans son volet environnemental, prévoit de « *Soutenir le déploiement des projets locaux de production d'énergies renouvelables notamment solaire dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité agricole ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » ;

Néanmoins, notons que le projet présenté par la SVE est un projet ambitieux, visant à l'urbanisation/artificialisation de parcelles d'une grande contenance. Ce qui aurait pour conséquence de déstabiliser les objectifs de modération de la consommation des espaces naturel, agricoles et forestiers.



C'est pourquoi je rejoins la commune, en préconisant, une ouverture à l'urbanisation progressive et phasée du secteur Uyv ; notamment lorsque le projet de la SVE sera arrêté et compatible avec les préconisations du SCOT.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire, notamment par le biais d'une révision allégée du PLU ; ce qui aurait également pour avantage de recueillir l'avis et les recommandations des PPA sur le projet présenté.

Observation n°8 (courriel en date du 12/12/2024)

Monsieur PAILLIER est venu me rencontrer lors de ma permanence du 12/12/2024. Il est propriétaire de la parcelle 148 au lieudit « du Calvaire ». Cette parcelle est classée en zone A du projet. Il demande que la parcelle soit classée dans un zonage « constructible ».

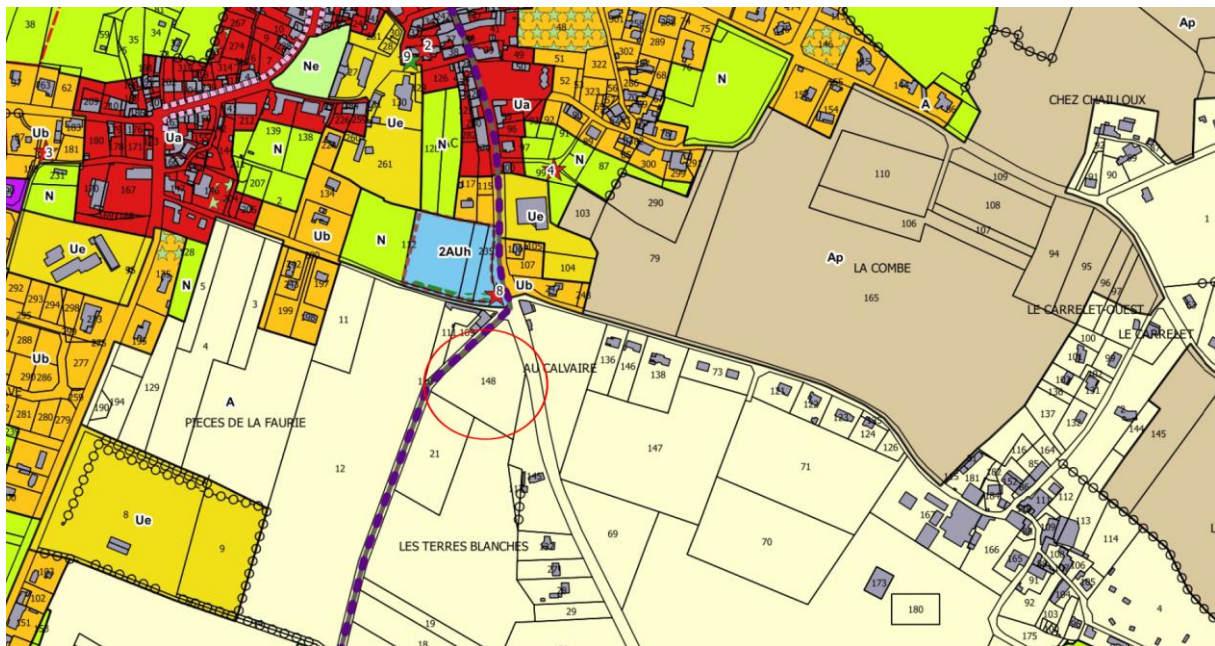
Réponse de la commune :

Le projet de PADD fixe pour orientation de « préserver les terres agricoles de l'étalement urbain » et doit aboutir à une modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers conduisant à réduire les extensions aux stricts besoins du projet.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Il faut partir ici du principe selon lequel, les textes et les personnes publiques associées (PPA) s'accordent pour privilégier au maximum une urbanisation par densification en particulier du centre-ville et d'éviter l'extension des zones plus « excentrées ».

Le secteur du Calvaire étant plus éloigné et son urbanisation constitutive d'une enveloppe urbaine à habitat dispersé ; son l'extension doit être limitée.



Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que sur les perspectives d'évolution démographiques.

La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. Le Calvaire, étant plus éloigné que certains secteurs il a été zoné de manière à lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones agricoles environnantes.

C'est pourquoi, en l'espèce, le zonage tel que proposé en zone A me semble impératif pour répondre aux exigences des lois et textes réglementaires visant à la modération de l'étalement urbain.

Pour ces motifs, j'émet un avis défavorable au versement cette parcelle en zone urbanisable et je valide le zonage en zone A.

Observation n°9 (courriel accompagné d'une demande de CUB)

Le représentant de l'Indivision RIGAUDEAU a déposé un courrier accompagné d'une demande de CUB.

Je précise, que, au titre du droit de l'urbanisme, le CU étant une demande qui doit faire l'objet d'une instruction par les services d'urbanisme concernés, ce document ne pourra pas faire l'objet d'une étude dans le cadre de la présente enquête publique.

L'indivision est propriétaire des parcelles 165 sise « La Combe » et 79 sise « Font Godet ». Ces parcelles sont classées en zone Ap du projet. L'indivision demande que les parcelles soient classées dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune :

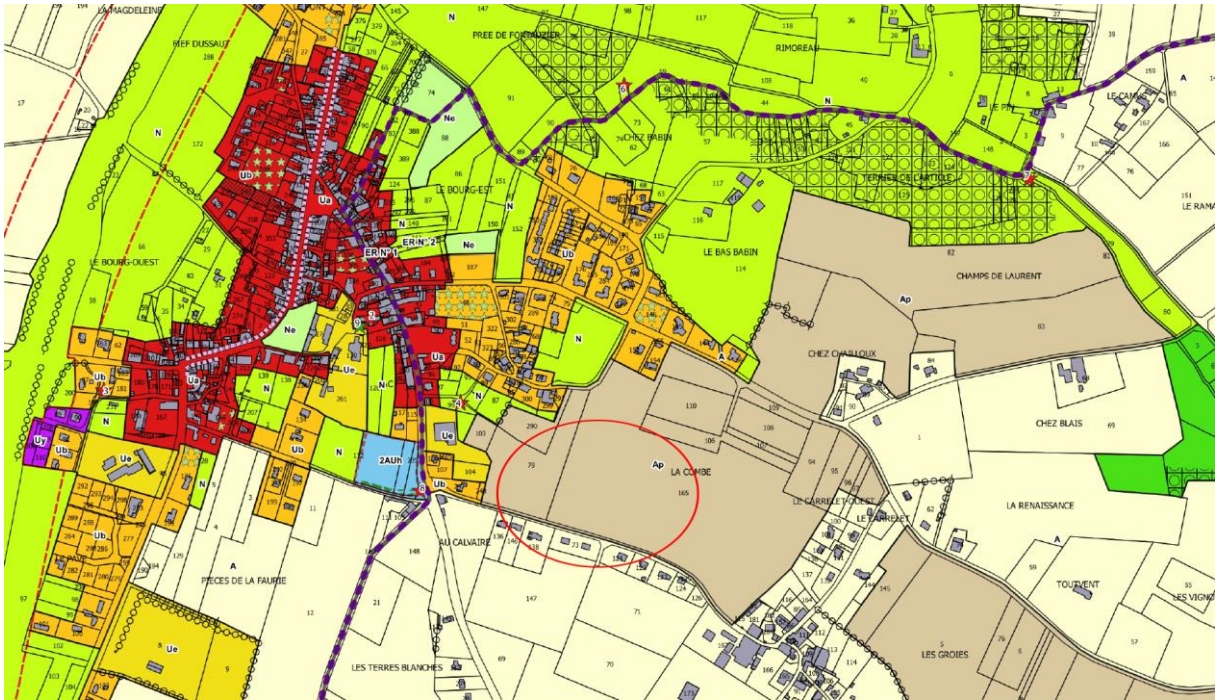
Le projet de PADD fixe pour orientation de « préserver les terres agricoles de l'étalement urbain » et doit aboutir à une modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers conduisant à réduire les extensions aux stricts besoins du projet.

En outre, Il prévoit également de « préserver les cônes de vue sur la vallée du Lary et sur les vallons, notamment au contact du bourg sur sa frange Est ».

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Il faut partir ici du principe selon lequel, les textes et les personnes publiques associées (PPA) s'accordent pour privilégier au maximum une urbanisation par densification en particulier du centre-ville et d'éviter l'extension des zones plus « excentrées ».

Le secteur La Combe et Font Godet étant plus éloignés et leur urbanisation constitutive d'une enveloppe urbaine à habitat dispersé ; leur l'extension doit être limitée.



Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que sur les perspectives d'évolution démographiques.

La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. Ces secteurs étant plus éloignés que certains secteurs ils sont zonés de manière à lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones agricoles environnantes.

C'est pourquoi, en l'espèce, le zonage tel que proposé en zone A et AP me semble impératif pour répondre aux exigences des lois et textes réglementaires visant à la modération de l'étalement urbain.

Pour ces motifs, j'émet un avis défavorable au versement cette parcelle en zone urbanisable et je valide le zonage en zone A et AP.

Observation n°10 (courrier en date du 11/12/2024)

Madame Joussaume (Indivision JOUSSAUME) est venue me rencontrer lors de ma permanence du 02/12/2024.

L'indivision est propriétaire de plusieurs parcelles situées dans le bourg. Ces parcelles sont classées en zone N du projet. Elle demande que les parcelles soient classées dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune (issue du mémoire de réponse en date du 24/01/2025):

Au regard de la situation de la parcelle AB378 au sein du bourg, de sa desserte (assainissement collectif à venir, défense incendie...), la commune n'est pas défavorable à son urbanisation (extension du secteur Ub de 1250m²).

Réponse de la commune (par mail en date du 01/02/2025):

Nous avons décidé de ne pas accorder de droits à construire pour les deux demandes (observations 10 et 14).

Ces parcelles ne sont pas artificialisées et leur urbanisation entraînerait une extension et une consommation excessive de terrain naturel.

Le passage en zone Ub de ces parcelles occasionnerait une incongruité graphique, il a donc été décidé de ne pas autoriser de droits à construire sur ces parcelles et de les laisser en zone N.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, je précise que la réponse de la commune issue du mémoire de réponse, ne répondant pas à la demande de l'observation (erreur de parcelle), le 28/01/2025 j'ai demandé aux services un complément d'information (reçue le 01/02/2025).

Ensuite, concernant la demande ; celle-ci sera traitée en fusion avec l'observation 14 qui porte sur le même secteur.

Rappelons, que le PADD prévoit de « *Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux* ». Il s'agit ici, de réduire l'urbanisation par extension et de favoriser une urbanisation par densification, telle que préconisée par le SCOT de la Haute Saintonge et les textes applicables aux documents de planifications urbaine.



Bien que situées dans le bourg le versement intégral de ces parcelles (d'une superficie importante), en zone urbanisable constituerait à mon sens une urbanisation trop importante qui viendrait fortement chambouler l'équilibre des objectifs de modération de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels ; et qui serait contraire aux dispositions du PADD et avis des PPA.

C'est pourquoi, en l'espèce, j'émetts un avis défavorable au versement total de ces parcelles en zone urbanisable.

Observation n°11 (courriel en date du 03/01/2025)

Madame Jagoux a adressé un courriel annexé au registre. Elle est héritière de la parcelle 84 située rue des Tilleuls. Elle demande que cette parcelle soit classée dans un zone « naturelle ».

Réponse de la commune :

Il s'agit de la parcelle 84. La commune ne voit pas d'objection à restituer le terrain adjacent au garage en zone naturelle (réduction du secteur Ua de 140m²).

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Pas de précision particulière à apporter à cette observation ; si ce n'est de s'assurer que la demandeuse est bien seule propriétaire de la parcelle avant d'opérer un changement de zonage (indivision ?).

Observation n°12 (courriel en date du 15/12/2024)

Monsieur NORMANDIN est venu me rencontrer lors de ma permanence du 12/12/2024.

Il est propriétaire de la parcelle 8 au lieudit « chez Texier ». Cette parcelle est classée en zone A du projet. Il demande que la parcelle soit classée dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune :

Il convient de rappeler que dans le cadre du PLU, le projet a conduit la commune à hiérarchiser et maîtriser le développement résidentiel or le PADD prévoit bien de « Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux ». Cela participe aussi à l'orientation visant à maintenir un bourg dynamique, la lutte contre l'étalement urbain ou encore préserver les terres agricoles...

Le hameau de Chez Texier n'est donc pas un secteur de développement résidentiel.

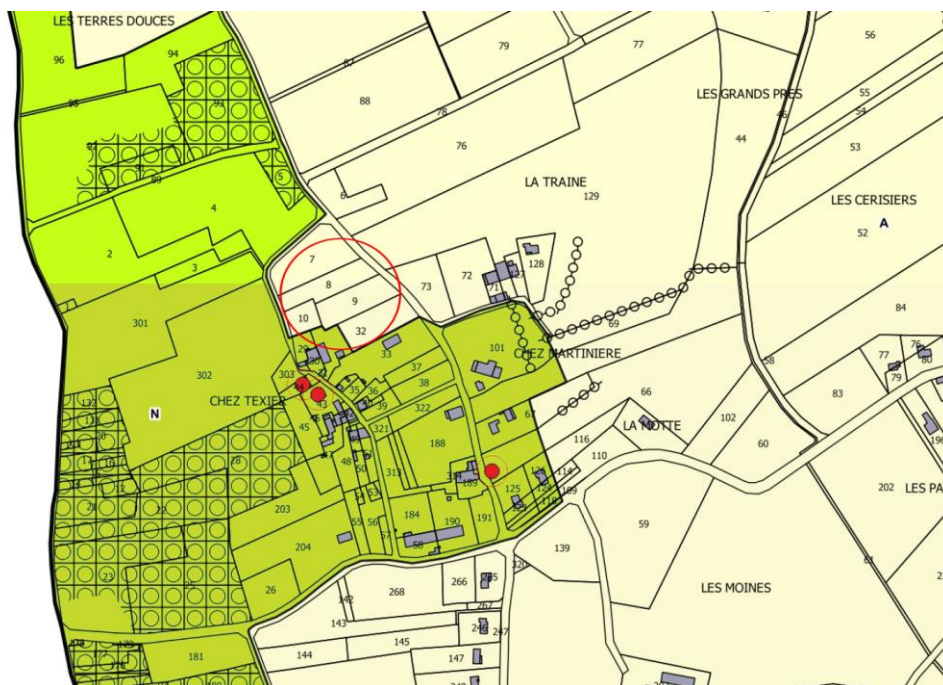
Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Il faut partir ici du principe selon lequel, les textes et les personnes publiques associées (PPA), s'accordent pour privilégier au maximum une urbanisation par densification en particulier du centre-ville et d'éviter l'extension des zones plus « excentrées ».

Le secteur de Chez Texier est à mon sens constitutif d'une enveloppe urbaine à habitat dispersé. C'est pourquoi l'extension de ce secteur doit être limitée.

Dans les différents avis PPA on trouve des remarques quant à la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi que sur les perspectives d'évolution démographiques.

La commune se doit donc de recentrer au maximum les zones urbanisables et le zonage, s'appuie sur une logique relative à la proximité avec le centre-ville. Chez Texier, étant plus éloigné que certains secteurs il a été zoné de manière à lutter contre toute forme d'étalement urbain. Cela, afin de ne pas compromettre les zones naturelles environnantes.



C'est pourquoi, en l'espèce, le zonage tel que proposé en zone A me semble impératif pour répondre aux exigences des lois et textes réglementaires visant à la modulation de l'étalement urbain. Rappelons également, que plusieurs observations portent sur ce secteur ; aussi le versement total en zone urbanisable de ces parcelles d'une superficie importante constituerait à mon sens une urbanisation trop importante qui viendrait fortement chambouler l'équilibre des objectifs de modulation de la consommation foncière des espaces naturels ; et qui serait contraire aux dispositions du PADD et avis des PPA.

Pour ces motifs, j'émet un avis défavorable au versement de cette parcelle en zone urbanisable et je valide le zonage en zone A.

Observation n°13 (courrier déposé le 03/01/2025)

Monsieur CLISSON est venu me rencontrer lors de ma permanence du 12/12/2024. Il est propriétaire de la parcelle 128 située dans le bourg. Cette parcelle est classée en zone N du projet. Il demande que la parcelle soit classée dans un zonage « constructible » pour une surface partielle de 50m*20m.

Réponse de la commune :

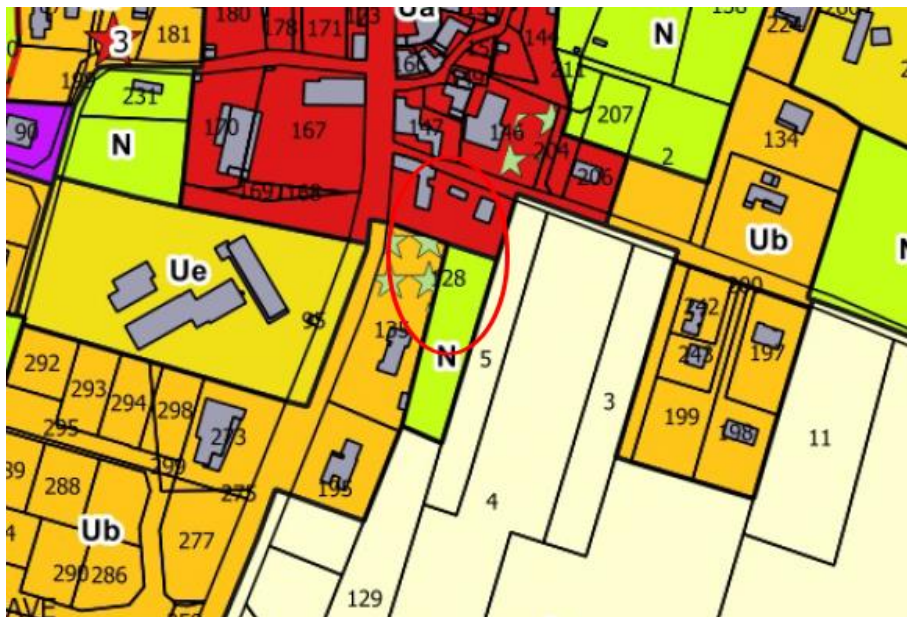
A ce jour, la partie le long de la voie est bien classée en zone constructible et laisse envisager la possibilité d'une habitation sur les hauts et d'un jardin dans la profondeur. Il ne s'avère pas nécessaire d'élargir en profondeur la zone U au risque de construire en décroché.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Rappelons, que le PADD prévoit de « *Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux* ». Il s'agit ici, de réduire l'urbanisation par extension et de favoriser une urbanisation par densification, telle que préconisée par le SCOT de la Haute Saintonge et les textes applicables aux documents de planifications urbaine.

Au regard de la situation de la parcelle (dans le bourg) je ne suis pas défavorable à son urbanisation telle que proposée par le demandeur (voir moins afin de respecter les objectifs de densification). A la condition que l'accès existant soit suffisant et que l'urbanisation de la parcelle n'entraîne pas la création d'un nouvel accès ; en outre, la desserte devra être suffisante (assainissement collectif, défense incendie...).

Ce changement de zonage ne devrait pas porter atteinte à l'environnement et devrait s'insérer dans la zone sans difficulté particulière. L'extension de la zone Ua telle que demandée ne semble pas porter atteinte au PADD et à l'économie générale du projet de PLU.



Pour ces motifs, j'émetts un avis favorable avec réserves au versement de cette parcelle en zone urbanisable (Ua).

Observation n°14 (observation consignée au registre)

Monsieur ELIE est venu me rencontrer lors de ma permanence du 03/01/2025. Il est propriétaire des parcelles 376 et 379 au lieudit « Le Pont/Prés de Fontauzier ». Ces parcelles sont classées en zone N du projet. Il demande que ces parcelles soient classées dans un zonage « constructible ».

Réponse de la commune (mémoire de réponse en date du 24/01/2025) :

Au regard de la situation de la parcelle AB379 au sein du bourg, de sa desserte (assainissement collectif à venir, défense incendie...), la commune n'est pas défavorable à envisager son urbanisation. Extension du secteur Ub de 1200m². En revanche, les jardins coté RD910 demeurent en zone non constructible en raison de leur configuration (gros talus, pas d'accès direct...), les limites du secteur Ub sont ajustées.

Réponse de la commune (par mail en date du 01/02/2025):

Nous avons décidé de ne pas accorder de droits à construire pour les deux demandes (observations 10 et 14).

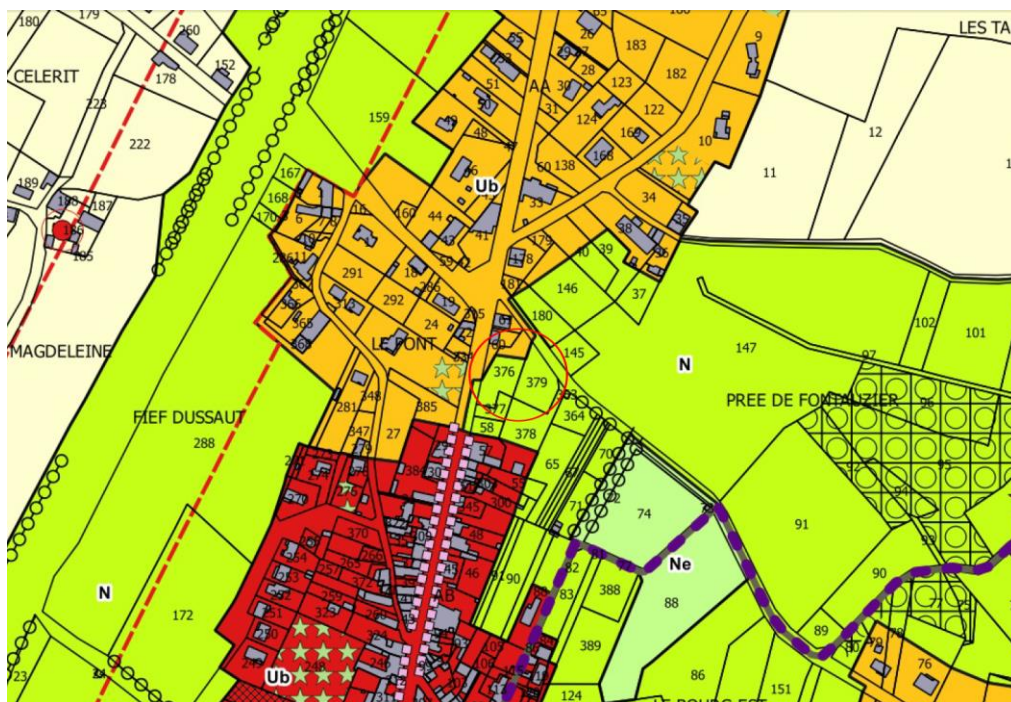
Ces parcelles ne sont pas artificialisées et leur urbanisation entraînerait une extension et une consommation excessive de terrain naturel.

Le passage en zone Ub de ces parcelles occasionnerait une incongruité graphique, il a donc été décidé de ne pas autoriser de droits à construire sur ces parcelles et de les laisser en zone N.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Je précise que cette demande a fait l'objet d'un traitement en juxtaposition avec l'observation 10 qui porte sur le même secteur.

Rappelons, que le PADD prévoit de « *Prioriser le développement résidentiel au sein et en continuité du tissu bourg de Chevanceaux* ». Il s'agit ici, de réduire l'urbanisation par extension et de favoriser une urbanisation par densification, telle que préconisée par le SCOT de la Haute Saintonge et les textes applicables aux documents de planifications urbaine.



Bien que situées dans le bourg le versement intégral de ces parcelles (d'une superficie importante), en zone urbanisable constituerait à mon sens une urbanisation trop importante qui viendrait fortement chambouler l'équilibre des objectifs de modération de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels ; et qui serait contraire aux dispositions du PADD et avis des PPA.

C'est pourquoi, en l'espèce, j'émet un avis défavorable au versement total de ces parcelles en zone urbanisable.