



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Service aménagement

Affaire suivie par Viviane Perrogon

tél : 05 16 49 60 85

viviane.perrogon@charente-maritime.gouv.fr

Saintes, le **19 SEP. 2024**

Envoi en AR

Monsieur le Maire,

Par délibération du 7 juin 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 19 juin 2024.

Le projet de PLU prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 3,4 ha pour le développement résidentiel et économique. Cette enveloppe paraît justifiée au regard des ambitions démographiques raisonnables envisagées par le document et s'inscrit dans les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ce qui est à souligner favorablement. La délimitation du secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dédié au tourisme concernant le château de Panloy pourrait toutefois être rapprochée des emprises bâties et non se caler sur la délimitation parcellaire, en cohérence avec les possibilités réduites de construction offertes par le règlement de ce STECAL.

Vous trouverez ci-joint l'ensemble des observations que le projet arrêté appelle de ma part.

Compte tenu de la qualité globale du document, l'avis de synthèse des services de l'État est favorable à ce projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Sous-Préfet de Saintes,

Guillaume BRAULT



Monsieur Sylvain BARREAUD
Maire de Port d'Envaux
1 place des Halles
17350 Port d'Envaux

ASOS TUBA 2 R

Avis des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Port d'Envaux

Le conseil municipal de la commune de Pot d'Envaux a prescrit par délibération du 28 mai 2021 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 23 février 2024. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération en date du 7 juin 2024.

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

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. La saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 21 juin 2024.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. En vertu de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal procédera à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.

1. Dimensionnement du projet de développement résidentiel et économique

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a défini deux orientations générales :

- protéger et transmettre : le défi patrimonial ;
- animer le territoire et valoriser le cadre de vie : le défi humain.

Chacune de ces orientations a été déclinée en plusieurs objectifs, à l'horizon 2034 correspondant à la durée attendue d'un PLU (10 ans).

Concernant l'habitat, le projet vise à atteindre les 1200 habitants d'ici 10 ans, avec un taux de croissance annuelle de 0,4 %. Ce taux correspond à celui observé sur la période 2010-2021 où la population a évolué de 1102 à 1152 habitants (chiffres INSEE).

Pour atteindre cet objectif, le projet prévoit une production de 58 logements dont 53 % en réinvestissement du bâti ou intensification urbaine et 47 % en extension de l'urbanisation. Ces éléments sont en compatibilité avec le SCoT de la Saintonge romane dont les orientations prévoit que 30 % minimum des logements produits soient en intensification urbaine.

L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis identifie 23 logements potentiels au sein des espaces résiduels du tissu urbain du bourg et des villages. Le projet cible la résorption de 6 logements vacants et a identifié deux bâtiments agricoles pouvant changer de destination, soit un total de 31 logements.

Deux zones à urbaniser (1AUh) dénommées « *Le Moulin Charier* » et « *Le Moulin Albert* », situées à l'ouest du bourg, affichent respectivement une production de 22 et 5 logements, soit 27 logements.

Concernant l'économie, une extension (1AUy) de la zone d'activité « Les Genêts » de 7 000 m² est identifiée pour répondre aux besoins d'évolution des entreprises déjà implantées sur site et aux artisans locaux. Le SCoT

octroie une enveloppe de 5 ha à l'échelle de la communauté de communes (hors pôle) dont 2,4 ha ont été consommées à ce jour. La zone 1AUy est compatible avec les orientations du SCoT.

2. Effort de modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD fixe comme objectif une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 50 % comparé à la période 2011-2021 s'élevant à 6,4 ha. Le rapport de présentation expose précisément les différentes périodes auxquelles le PLU doit répondre. Ainsi, les perspectives de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers représentent 3,4 à l'horizon 2034 ce qui permet de tendre vers l'objectif de 50 % de réduction.

3. Enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels

Le PLU met en exergue les richesses environnementales liées à la vallée de la Charente composant la limite administrative Est du territoire communal. Une recherche des éléments constitutifs des trames vertes et bleues a été menée permettant d'identifier les enjeux en termes de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Les éléments remarquables sont identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, la préservation des linéaires végétaux au titre de l'article L.151-23 expriment les orientations du PADD. L'ensemble de ces éléments ainsi que les zonages N (secteur naturel) et Np (secteur naturel protégé) traduisent les orientations du PADD du PLU.

Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage agricole (A) permettant d'assurer la préservation et la pérennité des activités agricoles en interdisant toutes nouvelles constructions non agricoles. Un zonage agricole protégé (Ap) ceinture les parties urbanisées à l'ouest du bourg afin de préserver les abords du Château de Panloy et les entrées du bourg ancien. Les secteurs Ap identifiés sur les parties sud du territoire constituent des coupures d'urbanisation et des perspectives qui dominent la vallée de la Charente.

En zones agricoles et naturelles, le Code de l'urbanisme offre, à l'article L151-13, la possibilité de recours exceptionnel à l'utilisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'admettre des constructions qui d'ordinaire ne peuvent pas s'implanter en zone agricole ou naturelle. Un secteur Nt sur deux sites distincts est identifié. Il correspond aux châteaux de Panloy et Mouillepieud dont les activités sont dédiées aux loisirs et au tourisme. Les dispositions réglementaires adjointes au secteur Nt répondent aux attentes définies à l'article L151-13. Toutefois, le périmètre du secteur Nt situé au nord de la commune (Château de Panloy) pourrait être réduit pour s'approcher de l'espace bâti et non suivre les limites parcellaires. Ce qui n'en serait que plus cohérent avec les possibilités réduites de construction offertes par le règlement de ce STECAL.

Les espaces naturels et agricoles abritent quelques écarts et habitats diffus non agricoles dont le règlement admet qu'ils puissent faire l'objet d'extensions et d'annexes conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

4. Intégration des enjeux concernant les risques et les nuisances au projet de territoire

Le rapport de présentation présente l'ensemble des risques présents sur la commune. Le périmètre du plan de prévention des risques a été représenté par une trame graphique sur les plans de zonage, la légende précise que c'est à titre informatif et opère un renvoi vers les servitudes d'utilité publique.

Deux voies sont concernées par l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, les autoroutes A10 et A837. La bande inconstructible est apposée sur le plan de zonage.

5. Observations visant à améliorer la qualité du document

Observations sur le rapport de présentation (RP) :

- pages 382, 383 et 385 : les éléments de l'axe 3 et du PLH concernant la commune de Les Gonds, ils devront être repris et correspondre à la commune de Port d'Envaux ou supprimés (PLH).

Observations sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- page 27, la représentation graphique du secteur 1AUh est erronée, elle sera mise en cohérence avec les autres pièces du PLU (RP et zonage)

Observations sur les plans de zonage :

- le périmètre des secteurs 1AUh représenté en pointillés orange devra être apposé dans la légende.
- le périmètre de l'OAP du secteur 1AUh « Le moulin de Charier » est à ajuster sur la totalité du site.

Concernant les annexes, la servitude d'utilité publique AS1 est à mettre à jour selon le tableau ci-après, l'arrêté préfectoral du 05/04/2024 est transmis en pièce jointe.

Patrimoine naturel – Eaux				
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection PRISE D'EAU DE BIARD (ST HIPPOLYTE) PERIMETRE RAPPROCHE	AP 18/11/1977	ARS
		Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage « Les Gailleries » (commune de Port-d'Envaux)	AP 13/07/2006	
		Périmètre de protection éloignée autour des captages F1-Coulonge, F2-Sorins, F3-Liberneuil et F4-Plantis du Péré, (communes de Saint-Savinien et Taillebourg)	AP 25/06/2012	
		Périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de Coulonge-sur-Charente, commune de Saint-Savinien	AP 05/04/2024	
		Périmètre de protection éloignée de la prise d'eau de Coulonge-sur-Charente, commune de Saint-Savinien		

Enfin, la commune a la possibilité d'instituer le droit de préemption urbain, le permis de démolir, soumettre à déclaration préalable les clôtures. Les périmètres générés doivent figurer, s'ils existent ou s'ils sont créés, en annexe du PLU conformément aux articles R151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

