

Service agriculture durable
et soutien aux territoires

Affaire suivie par :

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

Monsieur le Président,

Commission Départementale de Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

à,

Monsieur le Maire,

Mairie de Port d'Envaux
1 place des Halles
17 350 PORT D'ENVAUX

La Rochelle, le 16 septembre 2024

Objet: avis de la CDPENAF sur la révision du PLU de Port d'Envaux

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 12 septembre 2024, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet de révision de plan local d'urbanisme reçu par son secrétariat le 21 juin 2024.

Le quorum est atteint en début de séance.

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

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

1- Principales caractéristiques de la commune :

La commune de Port d'Envaux se situe sur le territoire de la Saintonge-Romane. Elle a une position centrale dans le département, à une douzaine de km au Nord de Saintes. Elle est bordée par le fleuve Charente entièrement sur sa rive gauche. Elle est traversée par deux autoroutes, l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A837 (Saintes-Rochefort) ainsi que par la RD 128 et la RD 127.

Sa population a connu une évolution régulière jusqu'en 2000 et s'est stabilisée pour atteindre en 2021 1152 habitants avec une croissance à la baisse ces dix dernières années. Le solde naturel est légèrement négatif (-0,2) et un vieillissement global de la population est observé.

Le nombre d'habitants par résidence principale (2,17) est aussi plus élevé que sur le reste du territoire de la Saintonge-Romane (2,11), illustrant une commune attractive pour les foyers à dominante familiale.

Malgré une population qui évolue peu d'après les derniers recensements, les logements continuent de progresser pour atteindre 678 en 2021 avec un taux de 78 % de résidences principales. Le logement vacant tend à baisser avec un taux en 2021 de 8,5 % (INSEE) et 7 % (base LOVAC). Un diagnostic des logements vacants structurels (21) est d'ailleurs proposé dans le Rapport de Présentation et permet d'identifier précisément 6 logements ayant un véritable potentiel de réhabilitation.

La commune est correctement dotée en équipements et commerces situés majoritairement dans le bourg. 70 entreprises et établissements sont par ailleurs établis sur Port d'Envaux. C'est une destination touristique attractive grâce à son cadre naturel le long de la Charente, propice aux activités nautiques, et

son riche patrimoine culturel, avec l'espace artistique des Lapidiales (ancienne carrière de pierre) et ses châteaux de Panloy et Mouillepied.

Elle compte également, 8 exploitations agricoles dont 2 éleveurs qui ont leur siège sur la commune d'après les données PAC 2023, proches de celles du diagnostic agricole réalisé qui en recense 7. La surface agricole utile couvre 816 ha, répartis à 50 % en terres arables et à 50 % en prairies.

Le territoire est caractérisé à l'Ouest, par 33,6 % (741 ha) de formations boisées et à l'Est, par 22,1 % de sites protégés liés essentiellement au Fleuve « Charente » et ses affluents (Sites Natura 2000 « Vallée de la Charente et Seignes et Coran ») et 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

2- Le projet d'urbanisme : la Révision du plan local d'urbanisme

La commune présente une organisation urbaine qui s'étire le long de la RD 128 du Nord au Sud. La centralité du bourg s'est affirmée avec le développement du port et concentre une grande partie de l'habitat et ses commerces. Elle compte aussi deux autres pôles urbains principaux St saturnin de Séchaud et St James. De plus, le développement péri urbain de Saintes a engendré de nombreux hameaux au Sud de la commune. **In fine, la consommation foncière sur les dix dernières années de référence (2011-2020) est de l'ordre de 5,1 ha (fichier fonciers).**

La révision du PLU permettra de mieux préserver les espaces naturels, de recentrer l'urbanisation sur les secteurs urbains (Bourg et pôles urbains) et de réduire de moitié la consommation d'espaces en densifiant les projets au sein des enveloppes urbaines (53% des nouveaux logements) ainsi qu'en extension (11 logements/ha).

Le projet communal se fixe pour objectif d'atteindre 1200 habitants en 2034 avec un Taux de Croissance Annuel Moyen de 0,46 %.

En tenant compte du point mort, la commune aura besoin de 58 nouveaux logements : 27 en extension et 31 par densification et réinvestissement de logements vacants.

La commune souhaite également pérenniser le dynamisme économique en permettant l'extension de la Zone Artisanale des Genêts au Sud de la commune

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

Le développement des zones urbaines est prévu en extension dans l'épaisseur du bourg de Port d'Envaux (faciliter le raccordement à l'assainissement collectif existant et suffisant), en densification dans les principaux hameaux et en mutation/changement de destination.

Deux secteurs 1AUh avec 2 OAP (quartiers « le Moulin de Charier » et « le Moulin Albert ») permettront la création de 27 logements sur 2,4 hectares, tandis que 23 nouveaux logements pourront être construits en densification dans la zone U sur 1,98 ha. Par ailleurs, 8 logements seront issus de la résorption de la vacance et des changements de destination.

Quant au développement économique, il est prévu un secteur 1 AUy avec 1 OAP en extension sur 0,7 ha de la Zone Artisanale des Genêts.

La zone N couvre 1 537,4 ha (+ 88 ha) notamment la trame boisée à l'Ouest, des espaces de jardins résidentiels en transition avec des parcelles agricoles et 499,9 ha en Np s'agissant de la Vallée de la Charente (des sites Natura 2000 et ZNIEFF).

Deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) Nt sur 3,8 ha pour prendre en compte les activités touristiques et de loisirs (Château de Panloy et Château de Mouillepied).

La zone agricole occupe 642 ha dont 69,7 ha protégés et évitant les sièges d'exploitation. Un changement de destination de bâtiment agricole est identifié au plan de zonage, et fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Enfin, le règlement relatif aux annexes et extensions des habitations en zones A et N du PLU est conforme aux valeurs guides de la CDPENAF. Il serait souhaitable que le règlement précise la notion de distance par rapport aux habitations plutôt que celle de limite séparative.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le **projet de révision du PLU de Port d'Evaux**:

- **Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU), assorti des recommandations suivantes :**
 - .temporisation de la consommation foncière en priorisant les dents creuses et en phasant les zones en extension
 - .se mettre en conformité dès l'approbation du futur SCoT
- **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU), assorti de la remarque suivante :**
 - .il serait souhaitable que le règlement précise la notion de distance par rapport aux habitations plutôt que celle de limite séparative.
- **Un avis simple défavorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (délimitation et règlement des secteurs de taille limitées en zones A et N)**
 - .la taille des STECAL doit être réduite au plus près des bâtiments existants.

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

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,


Le Directeur adjoint

Jérôme LAFON

