

III/ LE PROJET DE CARTE COMMUNALE : CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS GENERALES

Le projet de Carte Communale répond à différents enjeux qui sont apparus à travers le diagnostic et qui ont été déterminés en concertation avec l'équipe municipale.

A. La préservation de l'activité agricole (zones B)

Préservation des zones agricoles ayant une bonne valeur agronomique

Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation des terres agricoles à forte valeur agronomique (terres remembrées de la plaine agricole), ces dernières sont classées en zone inconstructible.

La révision n°3 a comme objectif de réduire un ensemble de zones constructibles correspondant à des terrains agricoles (vigne, terres arables).

Préservation des abords des sièges d'exploitation pratiquant l'élevage

Les abords des bâtiments d'élevage abritant plus de quarante bovins sont préservés de l'urbanisation par un périmètre de protection de 100 m. Ces derniers concernent principalement l'exploitation de la Brie (il n'y a plus d'opportunité de construire dans le périmètre de protection) et de La Roue Bernard (cette zone n'est pas vouée à être urbanisée).

Les zones agricoles de type polyculture

Les zones agricoles moins intensives et plus diversifiées (prairies de fauche, pâtures, champs, vigne) du nord-est et du sud-ouest de la commune sont également préservées par leur inscription en zone inconstructible.

Certaines parcelles sont actuellement en friche et peuvent accueillir des constructions neuves lorsqu'elles sont situées en continuité d'espaces bâtis et respectent l'environnement local (exemple ; Les Pairats).

D'autres parcelles, encore exploitées, ont une localisation stratégique, par exemple en continuité du bourg et sont donc ouvertes à l'urbanisation.

B. La préservation d'espaces naturels ou agraires ayant un intérêt, patrimonial ou paysager (zones B)

Les fonds de vallées

La préservation des fonds de vallées (rivières secondaires, vallée du Lary) est garantie par leur inscription en zone inconstructible.

Les espaces boisés

Les espaces boisés sont à préserver de l'urbanisation afin de garantir leur exploitation, de prémunir les habitants des risques d'incendies et pour conserver leur intérêt paysager.

La grande majorité des espaces boisés, et notamment ceux de l'est de la commune, sont classés en zone inconstructible.

Les espaces agraires remarquables

Certaines cellules rurales (hameaux, fermes isolées) ont une forte valeur patrimoniale et paysagère. Il ne s'agit pas pour autant de les figer et de les exclure entièrement de l'urbanisation. L'urbanisation partielle des petites cellules rurales a été étudiée au cas par cas selon les demandes émises aux enquêtes publiques des révisions successives.

La révision n°3 a comme objectif de réduire un ensemble de zones constructibles autour de villages isolés afin de limiter l'étalement urbain.

Patrimoine historique : Les abords du château de Chauv et du Tumulus sont préservés de l'urbanisation.

C. La préservation de la ressource en eau et la prise en compte des risques naturels (feux de forêt, inondation)

La Carte Communale classe en zone inconstructible (zones B) les vallées humides dont la vallée du Lary concernée par le risque inondation. Seule la distillerie de La Mercerie est située en frange de la zone à risque d'inondation du Lary.

La zone A1 du lieu au lieu-dit « Terrier de la Ruselle » est supprimée par la révision n°4 ce qui permet de limiter des impacts environnementaux potentiels en bordure d'une vallée secondaire liée à la rivière du Lary.

La Carte Communale respecte donc les objectifs de gestion des SDAGE et SAGE applicables sur le territoire communal.

Les espaces boisés soumis au risque feux de forêt en aléa « très fort » sont également classés en zone inconstructible (B). La partie boisée située à l'Est de la commune (incluant les Landes de Touverac) ne compte aucune zone constructible.

D. Le confortement des principales zones urbanisées autour du bourg (zones A)

Troisième orientation du projet de Carte Communale ; le confortement des parties urbanisées autour du bourg dont le but est de proposer une offre diversifiée, suffisante et cohérente de terrains à urbaniser dans une perspective de 10 ans en tenant compte d'un rythme d'urbanisation prévisionnel allant de quatre à six constructions neuves par an à usage d'habitation.

La grande majorité des zones constructibles de la commune concerne de vastes dents creuses situées à l'intérieur de la partie agglomérée du bourg ainsi que des terrains situés en frange directe du bourg. Ces axes de développement sont cohérents et permettent de densifier l'urbanisation en évitant le mitage du territoire et en bénéficiant des réseaux existants (assainissement collectif, eau, électricité) et des équipements publics et privés de la commune (école, commerces, services...).

E. Le confortement limité de petites cellules rurales (zones A)

Il s'agit de permettre quelques constructions en continuité des petites cellules rurales (hameaux), selon les demandes émises par les propriétaires fonciers, si ces dernières respectent l'environnement local et s'y intègrent (étude au cas par cas après enquête publique).

Les arguments et critères de sélection pour ouvrir ou non de telles zones à la construction doivent être les mêmes pour toutes les demandes afin de ne pas faire de cas par cas, et établir une ligne commune de conduite :

- Les zones ouvertes à la construction doivent être de taille modérée afin d'accueillir un nombre limité de constructions neuves.
- Les parcelles doivent se situer en continuité d'un espace bâti (une construction isolée ne constituant pas forcément à elle seule un espace bâti).
- Les potentielles constructions neuves ne doivent pas renforcer un phénomène de mitage. Elles peuvent densifier une zone de mitage (comme la construction d'une maison sur une parcelle vierge entre deux bâtiments) mais pas l'étendre.
- Les éventuelles constructions, par leur localisation, ne doivent pas boucher des perspectives sur des bâtisses rurales remarquables, ni détériorer l'équilibre d'une cellule rurale en détruisant ou obstruant un élément remarquable du petit patrimoine (beau verger, arbre d'ornement, grange, pigeonnier...).
- Les demandes d'urbanisation sur des parcelles en friches s'intégrant bien dans le paysage (haie, bosquet, léger encaissement) en continuité d'une zone bâtie seront favorisées par rapport à des zones agricoles au paysage ouvert.
- Les parcelles doivent être desservies par les réseaux.

La révision n°3 de la Carte Communale porte sur l'extension limitée de quelques villages isolés.

F. Le confortement des zones d'activités économiques (zones A1)

La Carte Communale a comme vocation de permettre le maintien et le développement de l'activité économique de la commune. Chevanceaux abrite des activités porteuses dans le domaine de l'industrie et de l'agriculture (voir partie diagnostic). Aussi, la Carte Communale définit cinq secteurs nommés « A1 » destinés à conforter et développer le cas échéant les activités dès implantées. Certaines activités à vocation agricole sont maintenues en zone agricole inconstructible (zones B).

Les cinq secteurs A1 sont les suivants :

- La zone artisanale communale située au lieu-dit Au Moulin en partie sud du bourg
- La zone à vocation industrielle située aux lieux-dits Pierre Folle et Les Pairats (à l'ouest du bourg) abritant deux activités majeures que sont Survitec (fabrication de canots de survie pour bateaux de plaisance) et Carrosserie Laurent (fabrication de très grandes caravanes de forains). **Cette zone fait l'objet d'une extension dans le cadre de la révision n°3 afin de permettre un agrandissement de la Carrosserie Laurent.**
- La zone à vocation industrielle située au lieu-dit A La Gare en partie sud de l'agglomération qui abrite de nombreuses entreprises dont une coopérative agricole et une grosse entreprise de fabrication de produits dérivés du bois.
- La zone d'activités autour de la distillerie SVE au lieu-dit « Le Chaprais » en bordure du Lary en partie Est de la commune.
- La zone d'activités de l'ancienne tonnellerie située au lieu-dit « Terrier de la Ruselle » en partie sud de la commune, aujourd'hui en friche.

2. DETAIL DES CHOIX RETENUS ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Exposé de la méthodologie :

Les chapitres suivants présentent sous forme de tableau synthétique une description des principaux espaces classés en zone constructible. Les tableaux synthétiques exposent :

- L'état initial des terrains constructibles libres ; leur localisation, leur caractère agricole, naturel ou péri-urbain, la surface libre constructible (qui est rappelé ultérieurement dans un tableau de synthèse sur le bilan des zones constructibles) l'exposé de leur cohérence urbaine ou paysagère. Une photo aérienne et ou une photo illustre cette description.
- Les projets et orientations d'aménagement éventuellement envisagés et la justification du classement.
- Les modifications apportées par rapport à la révision n°2 et leur justification.
- L'évaluation environnementale de ces secteurs : impacts sur les paysages ou les milieux naturels environnants et notamment les impacts potentiels sur la zone Natura 2000 du Lary.
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement. La Carte Communale offrant de fait peu d'outils réglementaires visant à réduire des impacts potentiels, un ensemble de recommandations est donné à titre indicatif.
- Un extrait du plan de zonage est également présenté faisant figurer en jaune les terrains libres constructibles, en vert les terrains réduits par la révision n°3 et en rose les terrains étendus par la révision n°3.

La codification de l'évaluation des incidences environnementales est ainsi établie :

	Sans effet
 	Effets positifs modérés à importants
 	Effets négatifs modérés à importants

Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement :

Les principales zones constructibles étant situées dans la continuité du bourg de Chevanceaux, ces dernières ne présentent pas, à priori d'incidences notables prévisibles sur les zones Natura 2000 de la commune que sont :

- **La Zone NATURA 2000 – Directive Habitat –ZSC de Landes de Touvérac-St Vallier**
- **Zone NATURA 2000 – Directive Habitat –ZSC « Vallée du Lary et du Palais» (N° 81 – FR 5402010).**

La révision n°3 apporte une réelle plus-value environnementale dans le sens où elle engendre une réduction de zones constructibles sur des terrains à caractère agricoles qui ne présentent pas un intérêt urbain à court terme. Ces réductions permettent un resserrement des zones constructibles autour du bourg et évitent un effilochement de l'urbanisation aux abords des voies menant au bourg.

Concernant les villages isolés, les incidences potentielles sont liées à des enjeux paysagers (notamment pour les terrains situés sur les terres hautes ou des paysages ouverts) et de consommation foncière (mitage de l'urbanisation). La révision n°3 apporte également une réelle plus-value environnementale dans le sens où elle engendre une réduction des zones constructibles isolées.

Concernant les zones d'activités économiques, l'extension prévue par la révision n°3 au niveau de la zone des Pairats afin de permettre le confortement de la Carrosserie Laurent ne présente pas d'impact environnemental notable compte tenu de la cohérence urbaine et paysagère de l'extension projetée.

Par contre la zone A1 située au lieu-dit Le Chaprais (distillerie SVE) situé en bordure de la vallée du Lary présente des impacts potentiels compte tenu de la proximité de l'établissement par rapport à la rivière et compte tenu des surfaces constructibles libres importantes qui ont été définies par les précédentes révisions de Carte Communale. Le classement de cette zone A1 est spécifiquement justifié dans le chapitre 2.3 et des mesures spécifiques ont été envisagées afin de limiter tout impact potentiel.

2.1. Le confortement des principales zones urbanisées autour du bourg (zones A)**2.1.1. La partie sud de l'agglomération : Le bourg sud, Le Pavé, Pièces de la Faurie, Au Calvaire**

<p>Localisation - Etat initial</p> <p>Justification – Projet envisagé</p>	<p>La partie sud de l'agglomération compte les principales réserves de terrains constructibles qui ont été définies lors des précédentes révisions de la Carte Communale.</p> <p>L'entrée sud de l'agglomération (RD 910) a fait l'objet d'un réaménagement d'ensemble qui permet la mise en valeur et la sécurisation (cheminement piétonnier sécurisé) de ce secteur destiné à une vocation mixte résidentielle et d'équipements collectifs (stade).</p> <p><u>Le bourg sud :</u> La partie sud du bourg compte quelques grandes parcelles libres insérées dans le tissu bâti qui correspondent à des grands jardins, des petites parcelles de vigne ou des friches. Les terrains comptent une pente prononcée qui rendent son urbanisation difficile. La cohérence de la situation de ces terrains justifie de ce classement.</p> <p><u>Le secteur du Pavé :</u> La commune a viabilisé fin 2012 : début 2013 un lotissement de 14 lots en entrée sud-ouest du bourg au lieu-dit le Pavé en continuité de la Maison rurale Familiale. Le rythme de vente des lots est relativement faible. La Carte Communale permet de densifier des dents creuses libres situées en bordure de l'Avenue de Paris.</p> <p><u>Le secteur de Pièce de la Faurie :</u> Le secteur de Pièce de la Faurie correspond à des terres agricoles qui tendent à s'urbaniser au coup par coup sous forme de constructions individuelles ou de petites opérations de quelques habitations situées en bordure des voies. Le secteur ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble à court terme mais à moyen terme. Une amorce de voirie a été prévue au niveau du rond-point qui dessert le lotissement communal afin d'envisager une desserte à moyen terme. La commune attend d'abord de commercialiser l'ensemble de ses lots. La commune dispose d'un droit de préemption applicable sur ces terrains qu'elle entend maîtriser. Le paysage est relativement ouvert</p>
<p>Surface libre constructible</p>	<p>Le bourg sud : 0,96 ha Le Pavé : 2,31 ha Pièce de la Faurie : 4,78 ha</p>
<p>Modifications apportées par la Révision n°3</p>	<p>La révision n°3 permet une réduction importante de zones constructibles dans le secteur de Pièce de la Faurie, le bourg sud et Au Calvaire. Les terrains déclassés correspondent à des terres agricoles (vignes et terres arables) qui ne sont pas prioritaires à l'urbanisation compte tenu de leur caractère agricole et compte tenu des surfaces constructibles libres importantes qui restent à urbaniser dans le secteur du Pavé et Pièce de la Faurie de part et d'autre de l'Avenue de Paris. Une élaboration future de PLU pourra éventuellement redonner un caractère urbanisable à certains terrains mais en différant leur ouverture à l'urbanisation. Certains terrains comptent une pente importante qui rendrait difficiles les conditions d'urbanisation.</p> <p>Total des surfaces réduites : 3,71 ha</p>
	
	<p>Photo de gauche : vignes déclassées (parcelle 12 de Pièce de la Faurie) Photo de droite : terres arables déclassées (parcelle 11 de Pièce de la Faurie). En rouge, limite de zone constructible.</p>
<p>Incidences environnementales potentielles</p> <p>Mesures d'évitement, de compensation...</p> <p>Recommandations</p>	<p>Le projet de Carte Communale permet une plus-value environnementale dans le sens où elle permet la réduction de 3,71 ha de terrains constructibles qui correspondent à des terres agricoles et des terrains en pente non prioritaires pour l'urbanisation compte tenu des importantes surfaces restantes. Leur déclassement permet d'éviter un mitage urbain qui serait néfaste pour la valeur agricole des terres et qui engendrerait un gaspillage foncier en gelant les terrains situés à l'arrière des fronts bâtis sur rue. La gestion de ces terrains sera plus maîtrisée dans le cadre de l'élaboration du futur PLU.</p> <p>Les espaces qui sont maintenus en zone constructible ne présentent pas d'impact sur l'environnement compte tenu de leur bonne insertion dans le tissu bâti (densification de dents creuses, liaison future entre les terrains de sport et le bourg). La commune souhaite garder une maîtrise de ses opérations d'urbanisation par l'exercice de son droit de préemption.</p>

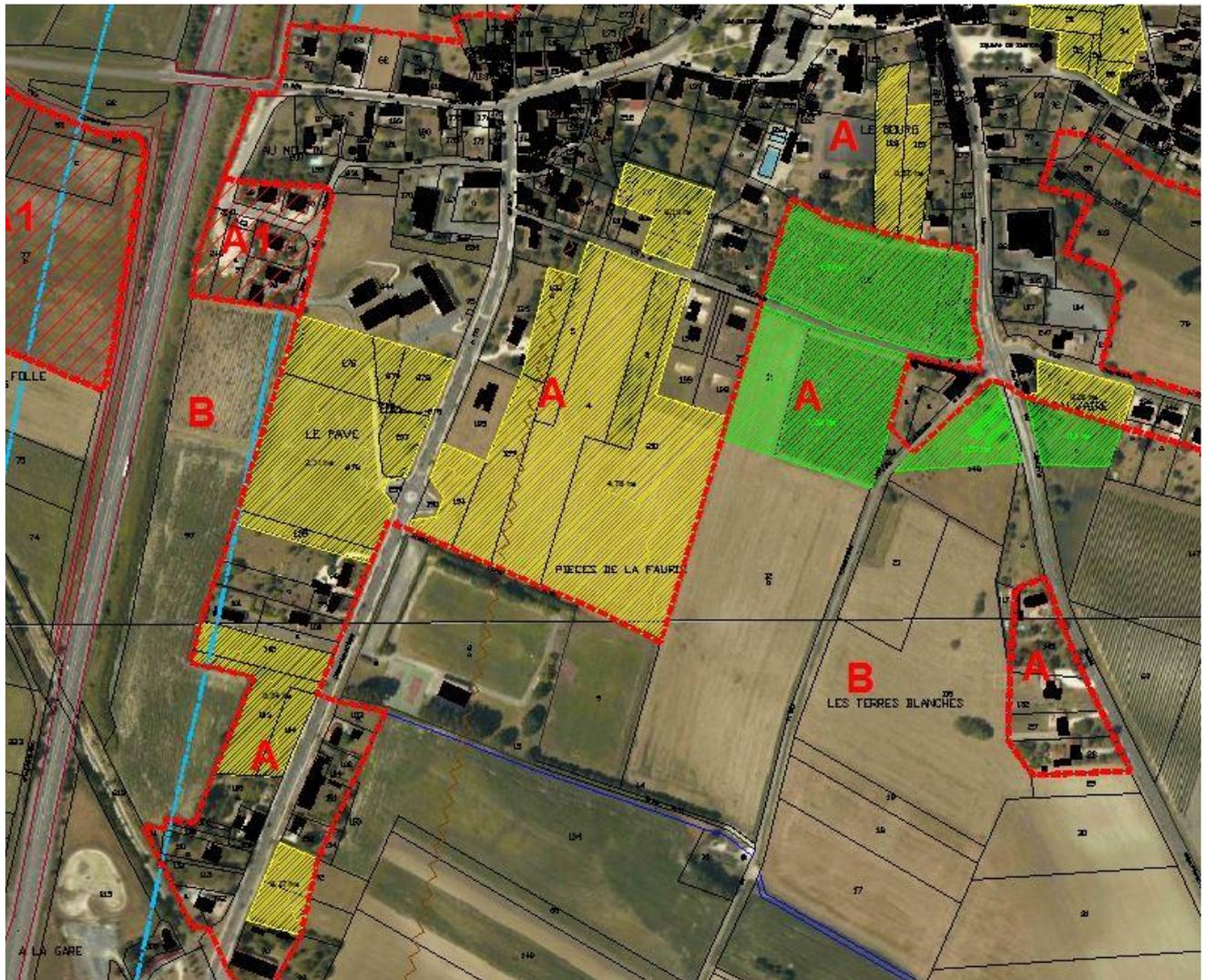
Bilan de l'évaluation :

 Effets positifs modérés

Recommandations :

- Limiter les mouvements de terrains et les hauteurs des constructions sur les terrains en pente.
- Aménager les vastes terrains de Pièce de la Faurie sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant s'assurer une gestion globale du pluvial et d'éviter le gaspillage foncier des terrains (éviter leur enclavement). Assurer une gestion du pluvial sur l'ensemble des terrains. Planter des haies bocagères en limite d'urbanisation afin de favoriser l'intégration paysagère des futurs quartiers et d'assurer une transition avec les parcelles agricoles.

Extrait du plan de zonage :



 Parcelles constructibles libres

 Parcelles constructibles supprimées par la Révision n°3 de la Carte Communale

2.1.2. La partie Est de l'agglomération entre le cimetière et le quartier de La Rente, Chez Gagnerot

Localisation - Etat initial	La Carte Communale a permis (élaboration et révision n°1) de rendre constructible une vaste « dent creuse » située entre le bourg et le secteur résidentiel de La Rente.
Justification – Projet envisagé	Une dizaine de logements sociaux HLM a été construite en continuité de la cité de la Rente. Il n'y a pas de projet spécifique sur ce site à court terme bien qu'un projet de résidence sénior et de cabinet médical ait été envisagé. La commune se constitue progressivement une réserve foncière dans ce secteur grâce à l'exercice de son droit de préemption. Ces terrains bénéficient d'une très bonne situation en continuité même du bourg. Leur urbanisation permettrait de relier à terme le bourg et les quartiers à vocation sociale de La Rente. Les terrains ne présentent pas de valeur agricole particulière (situation enclavée). Les terrains présentent un relief légèrement vallonné. La vaste dent creuse en bordée côté Nord par un vallon de grande qualité paysagère. La Carte Communale englobe également des dents creuses situées en continuité du bourg historique dont des parcelles viticoles actuellement cultivées. La situation à proximité du bourg justifie leur classement en zone constructible.
Surface libre constructible	Vaste dent creuse au Nord de la RD 142 : 4,56 ha Vigne et jardins au Sud de la RD 142 : 0,95 ha
Modifications apportées par la Révision n°3	La révision n°2 engendre le déclassement d'une vaste prairie de 0,95 ha située au lieu-dit Chez Gagnerot en sortie Est du bourg en contre haut de la RD 142. Ces terrains présentent une pente prononcée et font l'objet d'une rétention foncière qui rend son ouverture à l'urbanisation difficile et non prioritaire compte tenu des importantes surfaces libres du secteur. Une constructibilité pourra éventuellement être retrouvée à long terme dans le cadre d'une élaboration ou révision de PLU.
Incidences environnementales potentielles	Le projet de Carte Communale permet une plus-value environnementale dans le sens où elle permet la réduction de 0,95 ha de terrains constructibles au lieu-dit Chez Gagnerot qui correspondent à des terres agricoles et des terrains en pente non prioritaires pour l'urbanisation compte tenu des importantes surfaces restantes. La gestion de ces terrains sera plus maîtrisée dans le cadre de l'élaboration du futur PLU.
Mesures d'évitement, de compensation...	Les espaces qui sont maintenus en zone constructible ne présentent pas d'impact sur l'environnement compte tenu de leur bonne insertion dans le tissu bâti (densification de dents creuses, proximité avec le centre bourg, liaison à favoriser entre le bourg et le quartier social). La commune souhaite garder une maîtrise de ses opérations d'urbanisation par l'exercice de son droit de préemption et se constitue une réserve progressive.
Recommandations	<p><u>Bilan de l'évaluation :</u></p> <p> Effets positifs modérés</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les mouvements de terrains et les hauteurs des constructions sur les terrains en pente. - Aménager la vaste dent creuse sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant s'assurer une gestion globale du pluvial et d'éviter le gaspillage foncier des terrains (éviter leur enclavement). Assurer une gestion du pluvial sur l'ensemble des terrains permettant de protéger le vallon situé au nord du site.

Extrait du plan de zonage :

-  Parcelles constructibles libres
-  Parcelles constructibles supprimées par la Révision n°3 de la Carte Communale



2.1.3. La partie Nord de l'agglomération : Le Pont, Castellan, Jambard

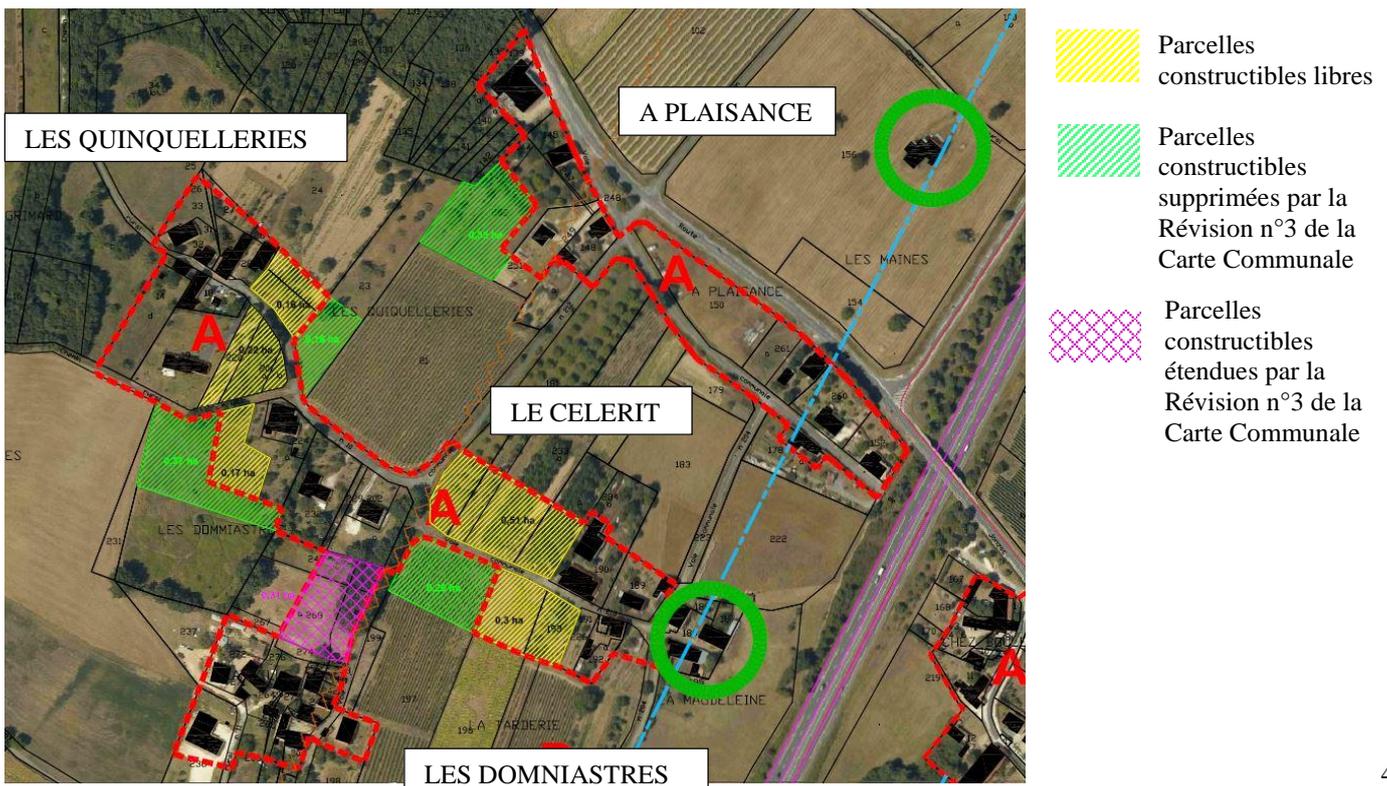
<p>Localisation - Etat initial</p> <p>Justification – Projet envisagé</p>	<p>La Carte Communale a permis (élaboration et révision n°1) de rendre constructible un ensemble de terrains libres situés en partie Nord de l'agglomération au lieu-dit Castellan.</p> <p>La commune a fait l'acquisition de terrains afin de mieux maîtriser les opérations d'urbanisation.</p> <p>A l'heure de la révision n°3, les terrains ne sont pas viabilisés et il n'y a pas de projet spécifique à court terme. Ces terrains bénéficient d'une bonne situation et permettent le comblement d'une dent creuse urbaine. Les terrains sont relativement plats et n'ont pas de valeur agricole spécifique compte tenu de leur enclavement. Il n'y a pas d'incidence paysagère spécifique.</p> <p>La zone constructible de la Carte Communale englobe également quelques jardins ou parcelles enclavées libres insérées dans le tissu bâti.</p>
<p>Surface libre constructible</p>	<p>3,57 ha</p>
<p>Modifications apportées par la Révision n°3</p>	<p>Il n'y a pas de modification apportée dans ce secteur</p>
<p>Incidences environnementales potentielles</p> <p>Mesures d'évitement, de compensation...</p> <p>Recommandations</p>	<p>Le projet de Carte Communale dans la partie Nord de l'agglomération n'engendre pas d'incidence environnementale spécifique. Les terrains libres sont bien insérés au tissu bâti (dents creuses) et permettent de densifier une zone de mitage.</p> <p><u>Bilan de l'évaluation :</u></p> <p> Sans effet</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Aménager la vaste dent creuse (parcelle 153) sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant s'assurer une gestion globale du pluvial et d'éviter le gaspillage foncier des terrains (éviter leur enclavement).</p>

Extrait du plan de zonage :

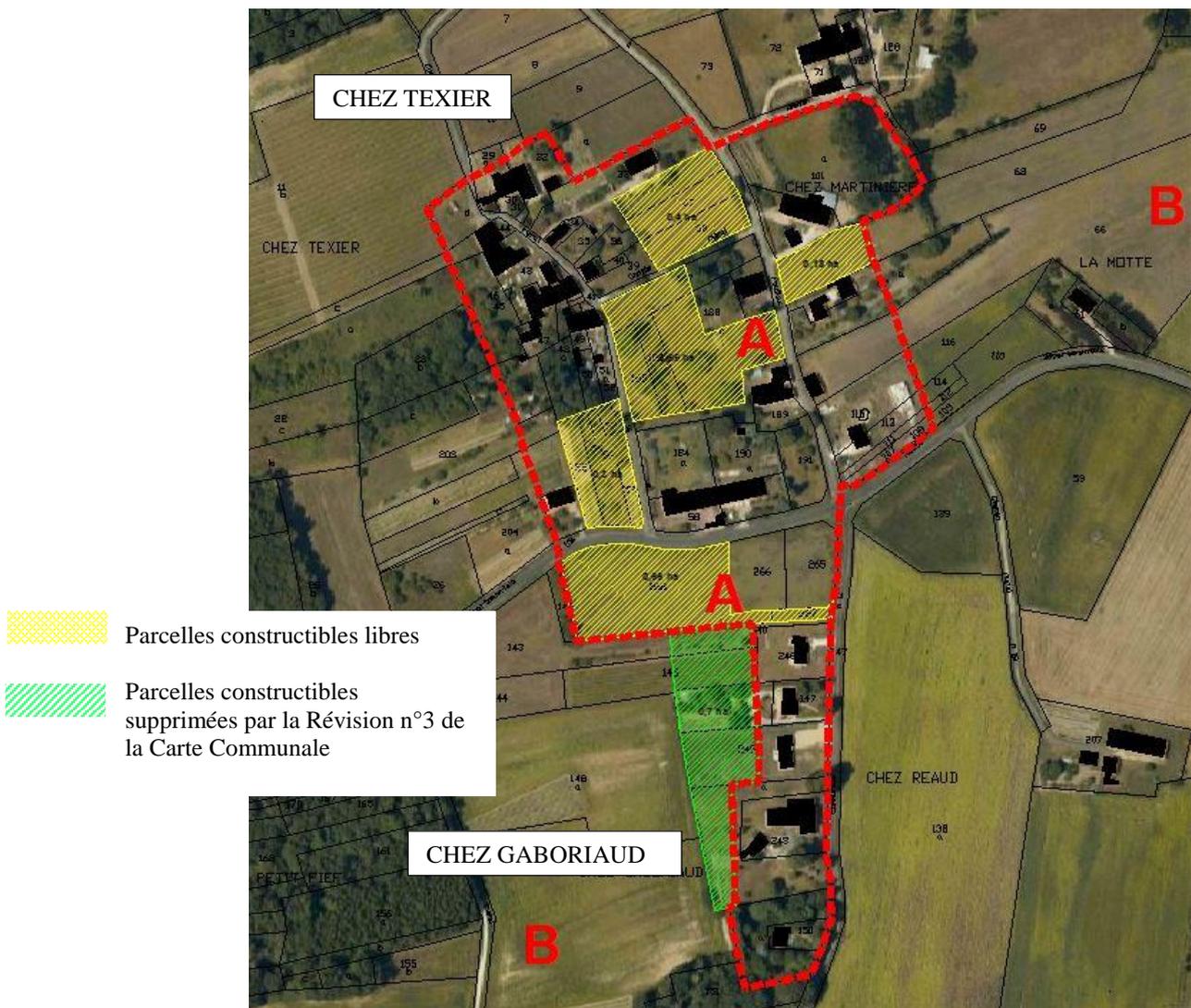
 Parcelles constructibles libres

2.2. Le confortement limité de petites cellules rurales (zones A)

Localisation - Etat initial Justification	Résiduel	Modifications apportées par la Révision n°3	Incidences environnementales Mesures d'évitement, de compensation...
<p>A Plaisance : La Carte Communale identifie une zone constructible autour d'un ensemble d'habitations et d'un garage situé en partie Sud du secteur de Plaisance. Le garage a un projet d'extension et utilise la totalité de la parcelle 150. Il n'y a donc pas de surface libre constructible.</p>	0 ha	La révision n°3 engendre une réduction de 0,35 ha située en partie Nord-Ouest du lieu-dit A Plaisance. Les terrains déclassés (parcelle 252) ne font pas l'objet de projet d'urbanisation spécifique. Ils sont enclavés (pas d'accès direct).	<p>Bilan de l'évaluation :</p>  Effets positifs modérés liés au déclassement d'une partie du hameau permettant d'éviter un mitage de l'urbanisation.
<p>Le Celerit, Les Domniastres, Les Quinquelleries : La Carte Communale identifie une zone constructible autour d'un ensemble d'habitations anciennes comprenant quelques constructions neuves situées sur un point haut. Les espaces bâtis sont répartis de manière linéaire le long d'une ligne de crête offrant de très belles vues. Des massifs boisés épars permettent l'intégration du site dans le paysage. Quelques parcelles n'ayant pas un caractère agricole affirmé sont disponibles à la construction. Ces parcelles constructibles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées et ne favorisent pas les extensions en excroissance des villages.</p>	2,54 ha	<p>La révision n°3 engendre une réduction de 1,17 ha qui correspondent à des parcelles cultivées en vigne (parcelle 197) et à des excroissances qui pourraient engendrer une disproportion de la taille du village des Domniastres (parcelle éloignée de la voie et non desservie par les réseaux en partie sud-ouest du village, terrain situé en ligne de crête). La révision n°3 engendre également une extension de la zone constructible vers le sud afin d'englober le village des Domniastres permettant de rendre constructible des terrains situés entre deux espaces bâtis (surface libre augmentée de 0,31 ha). Les terrains sont en pente mais relativement bien intégrés au paysage compte tenu de leur insertion dans un tissu bâti. Les terrains comptent des parties boisées en bord de voie qu'il convient de préserver.</p>	<p> Bilan de l'évaluation : Sans effet : le déclassement de 1,17 ha « compense » l'extension de la zone constructible vers le hameau des Domniastres. Le déclassement de plusieurs parcelles permet d'éviter un mitage de l'urbanisation et de limiter le nombre de constructions en ligne de crête. Il permet la préservation des parcelles en vigne. <u>Recommandations pour les terrains constructibles :</u> - Secteurs concernés par le fuseau de 300 mètres délimité à partie de l'axe de la RN 10 à l'intérieur duquel les constructions doivent répondre à des normes minimales d'isolement acoustique. - Recommandations architecturales : Un effort d'intégration au paysage est souhaité : constructions basses adossées à la pente, limitation des mouvements de terrain et des murs de soutènement, discrétion des clôtures, plantation de haies champêtres recommandée. - Préservation des éléments boisés.</p>



<p>Chez Texier, Chez Martinière, Chez Gaboriaud : La Carte Communale identifie une zone constructible autour d'un semble de hameaux formant un vaste ensemble bâti situé en partie Ouest de la commune. Quelques habitations neuves se mêlent au tissu bâti qui comptent quelques habitations de valeur patrimoniale. Les terrains libres correspondent à des parcelles en friche ou des jardins. Le paysage est relativement ouvert et clairsemé de petits boisements. La Carte communale permet de conforter un secteur déjà bâti (dent creuses). Aptitude peu favorable à l'assainissement autonome. Les terrains libres situés en bordure de la RD 156 font l'objet d'un petit projet d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation.</p>	<p>Surface libre : 2,23 ha</p>	<p>La révision n°3 engendre une réduction de 0,7 ha situés dans le secteur de Gaboriaud correspondant à des parcelles ou fonds de jardins enclavés.</p>	<p>Le projet de Carte Communale n'engendre pas d'incidence environnementale spécifique bien que l'on dénombre des surfaces libres importantes. Les terrains libres sont bien insérés au tissu bâti (dents creuses) et permettent de relier plusieurs villages. Il n'y a pas d'extension en dehors des limites constituées du village.</p> <p><u>Bilan de l'évaluation :</u></p> <p> Effet positif modéré lié au déclassement de 0,7 ha situés dans le secteur de Gaboriaud correspondant à des parcelles ou fonds de jardins enclavés.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Recommandations architecturales : discrétion et simplicité des constructions neuves en évitant les effets de tour, grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures (favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales). - Minimum parcellaire recommandé de 600 m² compte tenu de la faible aptitude des sols à l'assainissement autonome. - Limiter les accès sur la RD 156 : desserte de la parcelle 141 uniquement à partie de la voie communale n°16 (lotissement privé). - Préservation de l'arbre remarquable (marronnier sur la parcelle 249 / Chez Gaboriaud en partie sud).
---	---------------------------------------	--	--



<p>Chez Soulard : La Carte Communale identifie une zone constructible autour du hameau de Chez Soulard. Une zone constructible avait été définie afin de permettre le confortement des dents creuses du village et l'implantation d'un cabinet médical en sortie Est.</p>	<p>Surface libre : 0,19 ha</p>	<p>La révision n°3 engendre une réduction de 0,16 ha qui correspond à un terrain situé en sortie Est du village qui avait été classé en vue d'accueillir un cabinet dentaire. Ce projet n'ayant pas été réalisé, le maintien de ce terrain en zone constructible ne se justifie plus. Une construction neuve engendrerait un mitage de l'urbanisation (excroissance du hameau).</p>	<p>Bilan de l'évaluation :  Effet positif modéré lié au déclassement d'un terrain en sortie Est du hameau permettant d'éviter un mitage de l'urbanisation.</p>
--	--	--	--

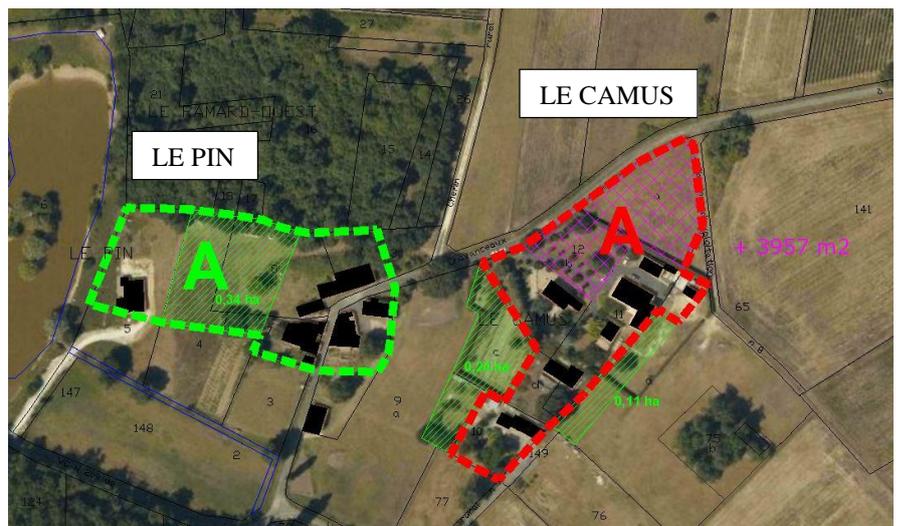
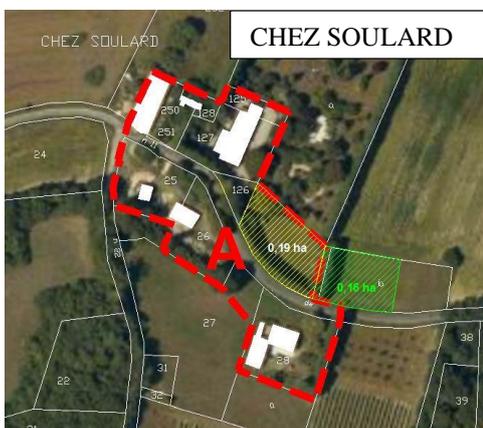
<p>Le Pin : (hameau situé en partie Est du bourg)</p>	<p>La révision n°3 engendre la suppression de la zone A du Pin qui avait été à l'origine créé pour permettre la construction d'une habitation neuve. Le projet ayant été réalisé, il n'est plus nécessaire de conserver la zone constructible qui pourrait engendrer l'urbanisation de terrains libres situés entre le village ancien et la maison neuve. Ces terrains sont enclavés et se situent sur des terrains en pente. 0,34 ha de terrains constructibles sont ainsi déclassés.</p>	<p>Bilan de l'évaluation :  Effet positif modéré lié au déclassement de la zone A1 qui permet d'éviter le mitage du territoire communal et permet de limiter les constructions sur un terrain en pente.</p>
---	---	--

<p>Le Camus : La Carte Communale identifie une zone constructible autour du hameau du Camus situé en partie Est du bourg. Cette zone a fait l'objet de constructions neuves dont les propriétaires souhaiteraient pouvoir s'étendre à nouveau à proximité du hameau. Afin de pouvoir répondre en partie à cette demande, la zone A1 fait l'objet d'une légère extension correspondant à un jardin d'une des habitations. Il n'y a pas d'incidences paysagères. L'extension ne favorise pas de mitage urbain. Le zonage est ainsi rendu plus cohérent autour des habitations existantes et de leurs jardins.</p>	<p>Surface libre : 0,39 ha</p>	<p>La révision n°3 engendre une extension de 0,39 ha de terrains constructibles correspondant à un jardin et une parcelle cultivée située à l'angle du village. En compensation, 0,35 ha de terrains libres sont déclassés afin de resserrer le zonage constructible autour du bâti existant.</p>	<p>Bilan de l'évaluation :  Sans effet. L'extension de la zone constructible est compensée par les réductions. Recommandations : Attention cependant à bien intégrer les futures constructions neuves dans le paysage environnant et à privilégier les haies bocagères mixtes comme traitement de clôture en frange d'espace agricole.</p>
--	--	---	---

 Parcelles constructibles libres

 Parcelles constructibles supprimées par la Révision n°3 de la Carte Communale

 Parcelles constructibles étendues par la Révision n°3 de la Carte Communale



Chez Jounet, Chez Fradon :

La révision n°3 de la Carte Communale crée deux zones constructibles distinctes autour des hameaux de Chez Jounet au Nord et Chez Fradon au sud afin de permettre la réalisation de deux projets de constructions d'habitations sur les deux terrains libres identifiés par le zonage A.

Le terrain Chez Jounet (parcelle 127) correspond à une parcelle agricole cultivée et se situe en entrée sud du village en contre haut de la RD 257. Une bande d'accès est créée afin d'imposer l'accès en continuité du chemin privé existant situé à bonne distance du virage de la RD. Le paysage est ouvert et de qualité.

Le terrain Chez Fradon (parcelle 89) est situé en bordure de la RD 257 mais compte un accès par une voie rurale. Le terrain est inséré dans le tissu bâti et correspond à un jardin. Il n'y a pas d'incidence paysagère spécifique.

Surfaces libres :

Chez Jounet : 0,13 ha

Chez Fradon : 0,22 ha

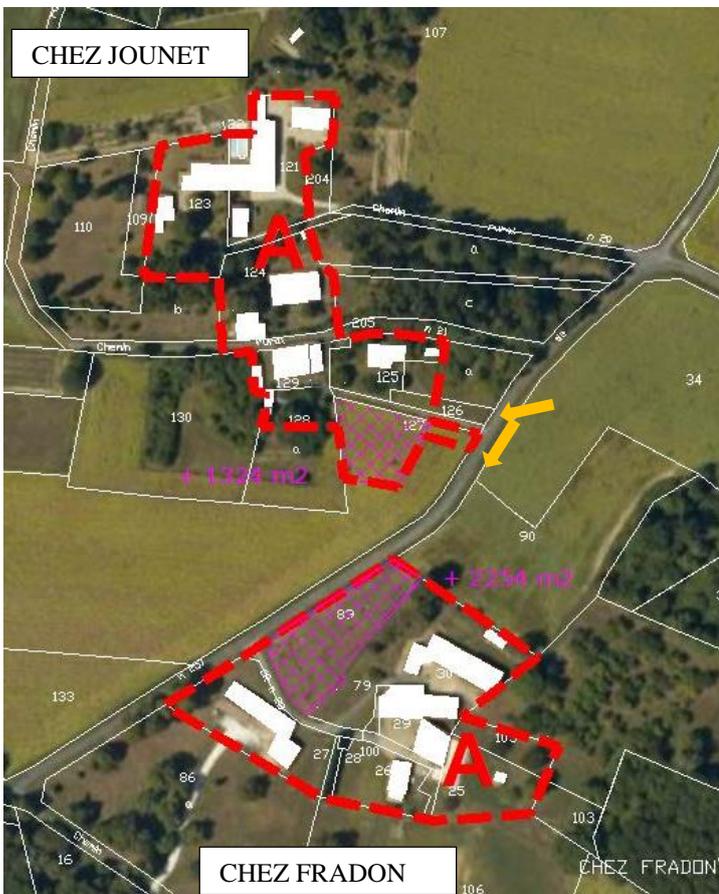
Le projet de Carte Communale n'engendre pas d'incidence environnementale spécifique bien que la délimitation d'une zone constructible engendre de fait un mitage urbain de cellules villageoises jusqu'ici préservées de l'urbanisation.

Bilan de l'évaluation :

 Sans effet

Recommandations :

Recommandations architecturales : discrétion et simplicité des constructions neuves en évitant les effets de tour, grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures (favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales).
- Limiter les accès sur la RD 257.



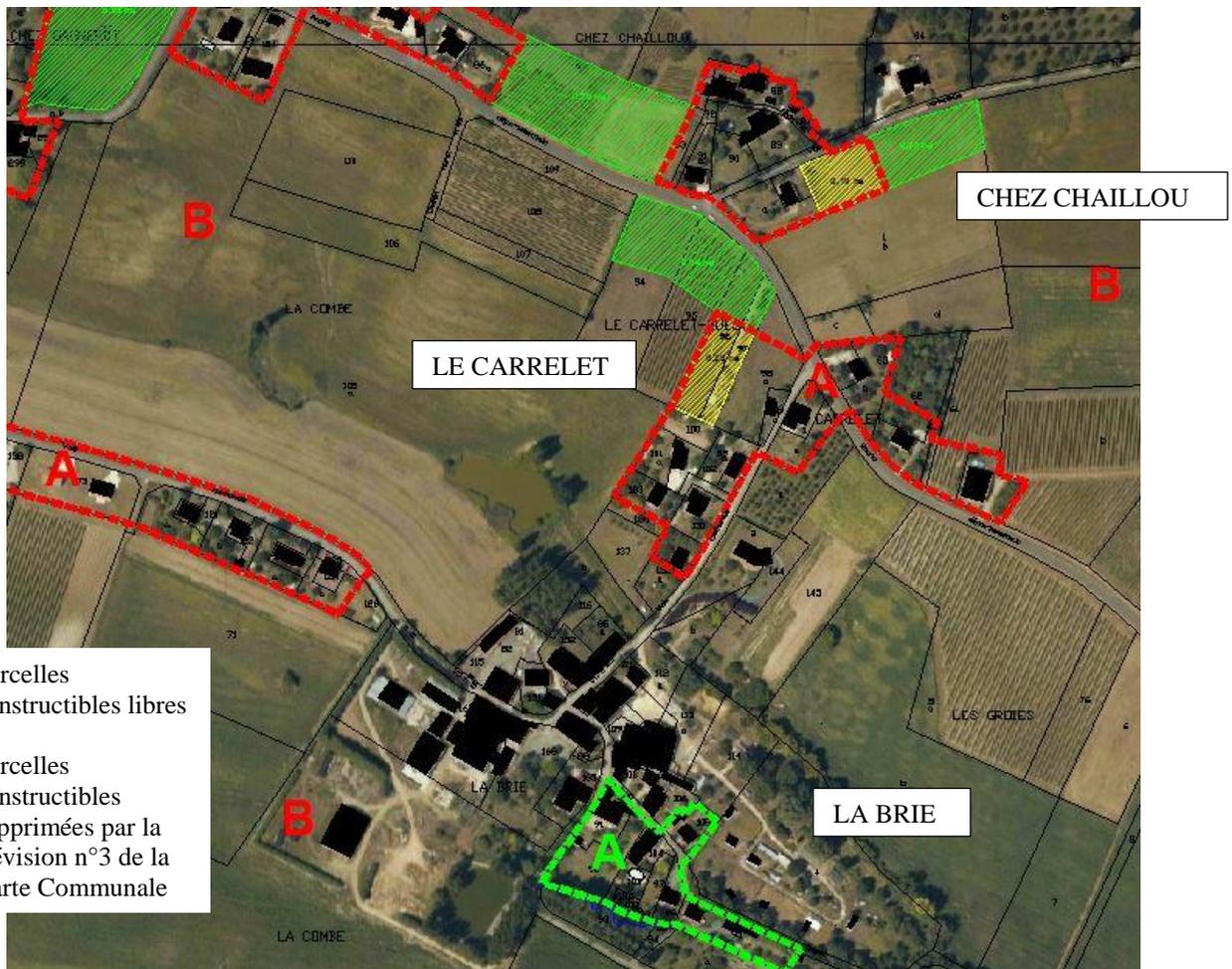
Parcelles constructibles étendues par la Révision n°3 de la Carte Communale

 Prise de vue



 Vue sur les terrains rendus constructibles

<p>Chez Chaillou, Le Carrelet, La Brie : La Carte Communale définit deux secteurs constructibles autour des villages de Chez Chaillou et Le Carrelet qui sont situés en partie Est du bourg. Seules deux parcelles restent constructibles et correspondent à des terrains en prairie sans valeur agronomique spécifique. Le paysage est ouvert.</p>	<p>Surfaces libres :</p> <p>Chez Chailloux : 0,19 ha</p> <p>Le Carrelet : 0,23 ha</p>	<p>La révision n°3 engendre une réduction de 1,59 ha qui correspondent à trois terrains jugés impropres à l'urbanisation pour des questions de sécurité pour les deux terrains situés en bordure de la RD 142 (dangerosité liée au virage, présence de relief qui rendent les accès difficiles) et de mitage urbain ; en effet les terrains supprimés présentaient des linéaires constructibles en bordure de voie étendus propices à un fort étalement urbain sans lien avec les formes traditionnelles villageoises. Ces parcelles ne font pas l'objet de projets spécifiques à court terme.</p> <p>La révision n°3 engendre également la suppression de la zone A de La Brie qui n'a plus lieu d'être compte tenu de son comblement et de la proximité d'une importante exploitation agricole pratiquant une activité d'élevage.</p>	<p>Bilan de l'évaluation :</p> <p> Effet positif important lié au déclassement de 1,59 ha de terrain et à la suppression de la zone A de La Combe</p>
--	--	---	---



La Mercerie :

La révision n°3 de la Carte Communale identifie une zone constructible A autour du hameau de La Mercerie situé en partie Est de la commune.

Cette création permet de répondre à un projet d'extension d'une entreprise de serrurerie présente sur le village et qui souhaite construire un bâtiment d'activité sur une petite parcelle située en face de son établissement (parcelle 154). Le terrain sert déjà de lieu de stockage.

Le paysage est ouvert et donne un vallon de qualité paysagère.

Surface libre : 0,17 ha

Le projet de Carte Communale n'engendre pas d'incidence environnementale notable compte tenu du projet qui concerne uniquement la création d'un hangar de stockage. Il n'y a pas d'activité prévue pouvant présenter un risque pour l'environnement.

Bilan de l'évaluation :

 Sans effet

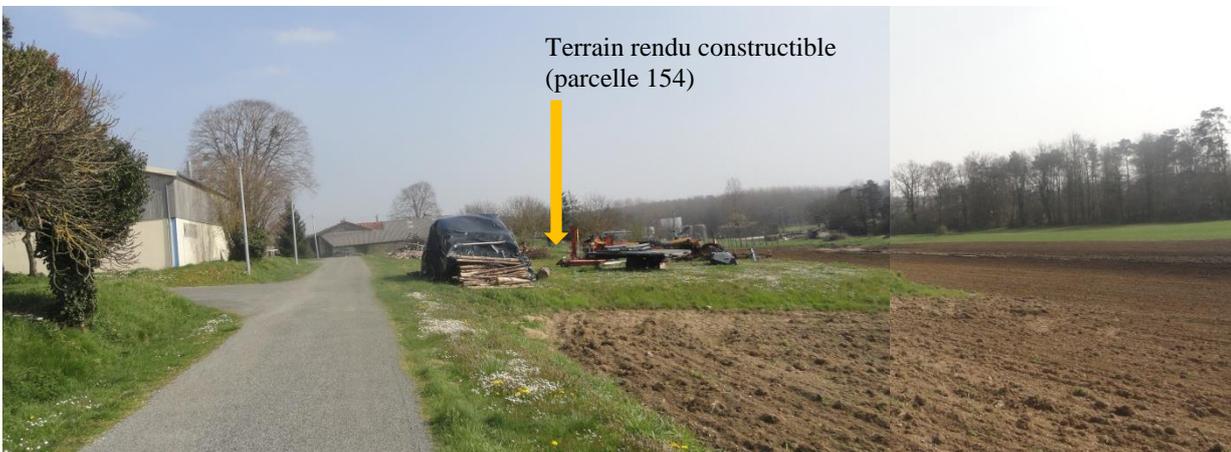
Recommandations :

Discretion de la construction (hauteur, couleur discrète des bardages).



 Prise de vue (photo ci-dessous)

 Parcelles constructibles étendues par la Révision n°3 de la Carte Communale



Terrain rendu constructible (parcelle 154)

BILAN DU RESIDUEL CONSTRUCTIBLE DES ZONES A - REVISION N°3 DE LA CARTE COMMUNALE DE CHEVANCAUX

ETAT INITIAL AVANT REVISION N°3				
LE BOURG				
Lieux dits	Surface constructible libre en ha	Capacité d'accueil en nombre d'habitations	Bilan des surfaces mobilisables après application d'un coefficient de rétention foncière théorique de 50 %	Capacité d'accueil en nombre d'habitations en tenant compte de la rétention foncière
Jambard, Castellan, Le Pont, Fontauzier	3,57	36	1,79	18
Fief Dussaut,	1,2	12	0,60	6
Le Bourg Est, La Rente	5,52	55	2,76	28
Chez Gagnerot	1,9	19	0,95	10
Le Bourg Sud	0,96	10	0,48	5
Pièce de la Faurie, Au Calvaire	8,75	88	4,38	44
Le Pavé	3,42	34	1,71	17
TOTAL BOURG	25,32	253	12,66	127
VILLAGES				
Chez Babin, La Montée	0,29	1	0,15	1
Chez Chailloux, Carrelet Ouest	2,01	10	1,01	5
Les Domniatres, Le Celerit	2,53	13	1,27	6
Chez Martinière, Chez Gaboriaud	2,93	15	1,47	7
Chez Soulard	0,35	2	0,18	1
Le Pin	0,34			
TOTAL VILLAGES	8,11	40,55	4,06	20,275
TOTAL GENERAL AVANT REVISION	33,43	294	16,72	147
SURFACES LIBRES RESTANTES APRES REVISION N°3 :				
LE BOURG				
Lieux dits	Surface constructible libre en ha	Capacité d'accueil en nombre d'habitations	Bilan des surfaces mobilisables après application d'un coefficient de rétention foncière théorique de 50 %	Capacité d'accueil en nombre d'habitations en tenant compte de la rétention foncière
Jambard, Castellan, Le Pont, Fontauzier	3,57	25	1,79	13
Fief Dussaut,	1,2	8	0,60	4
Le Bourg Est, La Rente	5,52	40	2,76	20
Chez Gagnerot	0,95	10	0,48	5
Le Bourg Sud	0,96	10	0,48	5
Pièce de la Faurie, Au Calvaire	5,04	40	2,52	20
Le Pavé	3,42	26	1,71	13
TOTAL BOURG	20,66	158	10,33	79
VILLAGES				
Chez Babin, La Montée	0,29	1	0,15	1
Chez Chailloux, Carrelet Ouest	0,42	2	0,21	1
Les Domniatres, Le Celerit	1,67	8	0,84	4
La Mercerie	0,17	1	0,09	0
Chez Jounet	0,13	1	0,07	0
Chez Fradon	0,22	1	0,11	1
Chez Martinière, Chez Gaboriaud	2,23	11	1,12	6
Chez Soulard	0,19	1	0,10	0
Le Camus	0,39	2	0,20	1
TOTAL VILLAGES	5,32	26,75	2,66	13
TOTAL DU RESIDUEL CONSTRUCTIBLE LIBRE (après révision n°3)	25,98	185	12,99	92,35

SURFACES AJOUTEES PAR LA REVISION N°3 :			
VILLAGES			
Les Domniastres	0,31	2	0
La Mercerie	0,17	1	
Chez Jounet	0,13	1	
Chez Fradon	0,22	1	
Le Camus	0,39	2	
TOTAL	1,22	6,6	0
SURFACES SUPPRIMEES PAR LA REVISION N°3 :			
LE BOURG : Au Calvaire, Faurie, bourg sud	3,71		
LE BOURG : Chez Gagnerot	0,95		
Chez Chailloux, Carrelet Ouest	1,59		
Les Domniastres, Le Celerit	1,17		
Chez Martinière, Chez Gaboriaud	0,7		
Chez Soulard	0,16		
Le Pin	0,34		
Le Camus	0,35		
TOTAL	8,97		
BILAN de la révision en ha	-7,75		

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**.

Il est aujourd'hui clair pour la commune que seul un PLU pourra assurer au mieux la bonne gestion de ces espaces urbanisables :

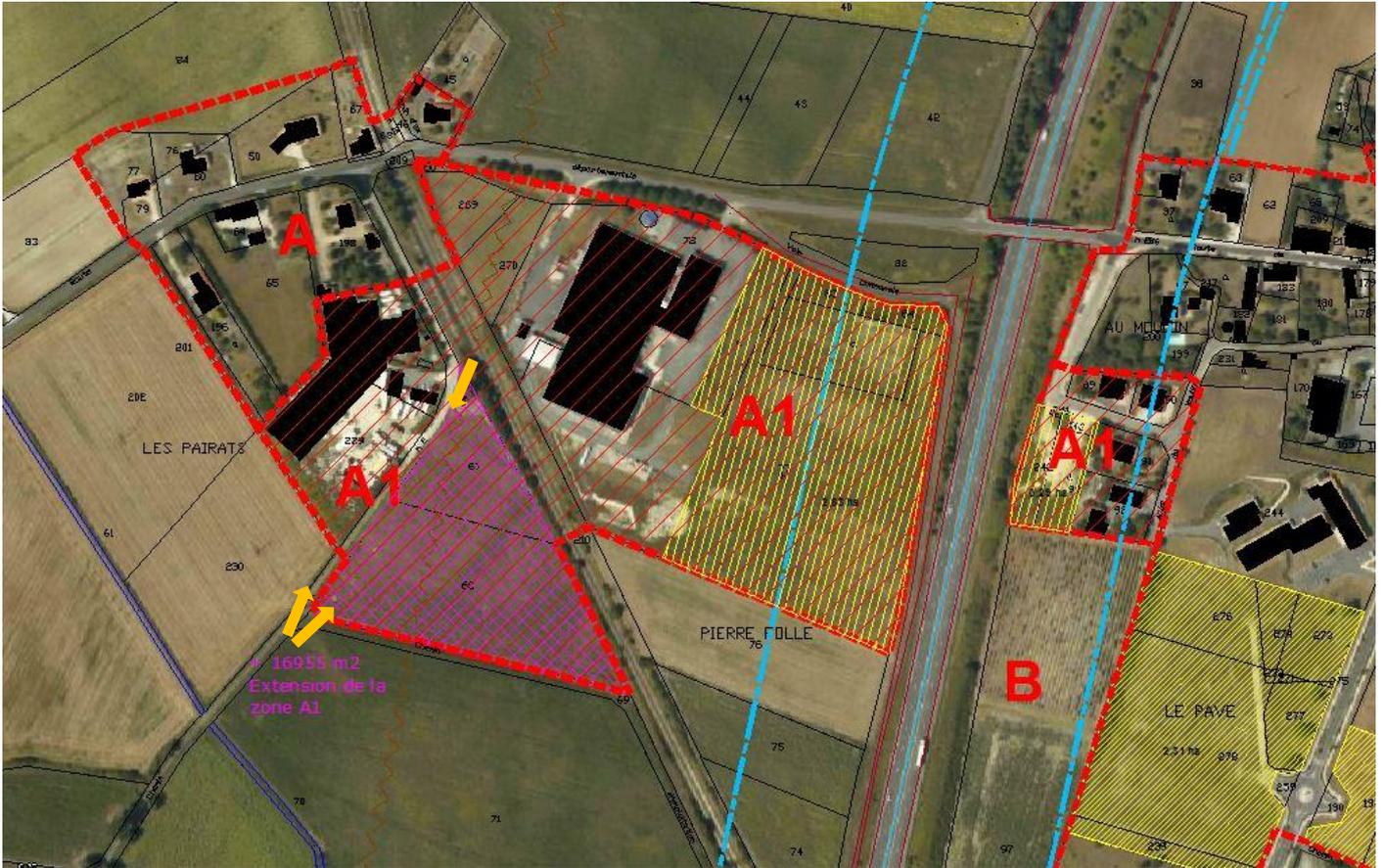
- en planifiant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones dans le temps,
- en imposant des opérations d'aménagement d'ensemble (zones AU imposant une densité minimum),
- en définissant des orientations d'aménagement et de programmation,
- et en différant certains espaces jugés non prioritaires à court terme (zones 1AU, 2AU...).

Malgré l'importance des surfaces potentiellement constructibles, il est à noter :

- que la révision n°3 de la Carte Communale engendre la suppression de 8,97 ha de terrains anciennement constructibles correspondant à des terres agricoles et des terrains situés en discontinuité des espaces bâtis. Seuls 1,22 ha de terrains à destination d'habitat ont été étendus par la révision n°3. **La révision engendre donc la réduction de 7,75 ha de terrains (déduction faite des extensions)**. Cette réduction représente un premier pas significatif dans une gestion plus rationnelle du développement urbain communal.
- que le marché foncier est actuellement très calme et que la plupart des zones constructibles n'a pas évolué depuis l'élaboration initiale de la Carte Communale en 2003. Cet indicateur montre qu'il n'y a pas, pour l'heure actuelle, de « danger » sur une consommation abusive ou excessive d'espace foncier. Il s'agit plutôt pour la commune de reconduire en zone constructible les espaces stratégiques d'un point de vue urbain, étant bien entendu que seul un PLU pourra en assurer une gestion plus cohérente et « sécurisée ».

2.3. Le confortement des zones d'activités économiques (zones A1)

Localisation - Etat initial Justification	Surface libre constructible	Modifications apportées par la Révision n°3	Incidences environnementales Mesures d'évitement, de compensation...
<p><u>1. Zone artisanale communale située au lieu-dit Au Moulin :</u></p> <p>La Carte Communale identifie une zone constructible à vocation d'activités économiques autour de la zone artisanale située en partie sud-ouest du bourg.</p> <p>Il reste quelques terrains libres constructibles mais qui sont situés dans la bande 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10 et qui sont donc entachés d'inconstructibilité si l'on considère que ce secteur est situé hors d'une partie agglomérée (ce qui est discutable). Il n'y a pas d'incidence paysagère de cette zone qui est très bien insérée au tissu bâti et bordé par la RN 10.</p>	0,29 ha	Pas de modification	<p><u>Bilan de l'évaluation :</u></p> <p> Sans effet, zone artisanale existante</p> <p>Terrains libres bien insérés dans le tissu bâti.</p> <p>Application de l'article L.111-1-4° du Code de l'urbanisme.</p>
<p><u>2. Zone à vocation industrielle située aux lieux-dits Pierre Folle et Les Pairats :</u></p> <p>La Carte Communale identifie une zone constructible à vocation d'activités économiques autour de deux activités majeures que sont Survitec (fabrication de canots de survie pour bateaux de plaisance) et la Carrosserie Laurent (fabrication de très grandes caravanes de forains).</p> <p><u>Partie Est (Survitec) :</u> La zone A1 englobe des terrains situés entre l'entreprise et la RN 10 qui sont en partie situés dans la bande 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 10 et qui sont donc entachés d'inconstructibilité en l'absence de dérogation. Les terrains correspondent à des parcelles en friche sans intérêt écologique particulier.</p> <p><u>Partie Ouest (Carrosseries Laurent) :</u></p> <p>La révision n°3 engendre une extension de 1,7 ha afin de permettre un agrandissement de la Carrosserie Laurent. Cette entreprise, génératrice d'emplois, est en plein développement et a construit un atelier d'assemblage en 2011. Elle vient en 2013 de déposer un nouveau permis de construire afin de construire un nouvel atelier ce qui occupera en totalité sa surface constructible actuelle (avant révision).</p> <p>L'entreprise a donc la nécessité de retrouver de nouveaux espaces de stockage de ses caravanes et envisage la construction d'un nouveau hangar destiné à abriter les caravanes en construction (dont la longueur attend 14 à 20 m de long). La révision n°3 de la Carte Communale engendre donc une extension de la zone A1 afin de répondre à ces projets. Le site retenu concerne une dent creuse située entre les deux entreprises en bordure de la voie verte. Cette extension ne présente donc pas d'incidences paysagères ni environnementales. Les terrains correspondent à des terres agricoles.</p>	<p><u>Partie Est (Survitec) :</u> 2,83 ha</p> <p><u>Partie Ouest (Carrosseries Laurent) :</u> 1,7 ha</p>	<p>La révision n°3 engendre une extension de 1,7 ha afin de permettre un agrandissement de la Carrosserie Laurent.</p>	<p><u>Bilan de l'évaluation :</u></p> <p><u>Partie Est (Survitec) :</u></p> <p> Sans effet notable sur l'environnement (si respect des normes en vigueur liées à l'activité) si ce n'est l'artificialisation de terres agricoles en cas de projet de construction.</p> <p>Terrains libres bien insérés entre l'entreprise et la RN 10.</p> <p>Application de l'article L.111-1-4° du Code de l'urbanisme.</p> <p><u>Partie Ouest (Carrosseries Laurent) :</u></p> <p> Sans effet notable sur l'environnement (si respect des normes en vigueur liées à l'activité) si ce n'est l'artificialisation de terres agricoles, terrains bien insérés entre deux activités existantes, absence de valeur écologique spécifique.</p> <p><u>Recommandations :</u></p> <p>Voir recommandations ci-après pour les constructions d'activités.</p>



Parcelles constructibles étendues par la Révision n°3 de la Carte Communale



Parcelles constructibles libres



Prise de vue (photo ci-dessous)



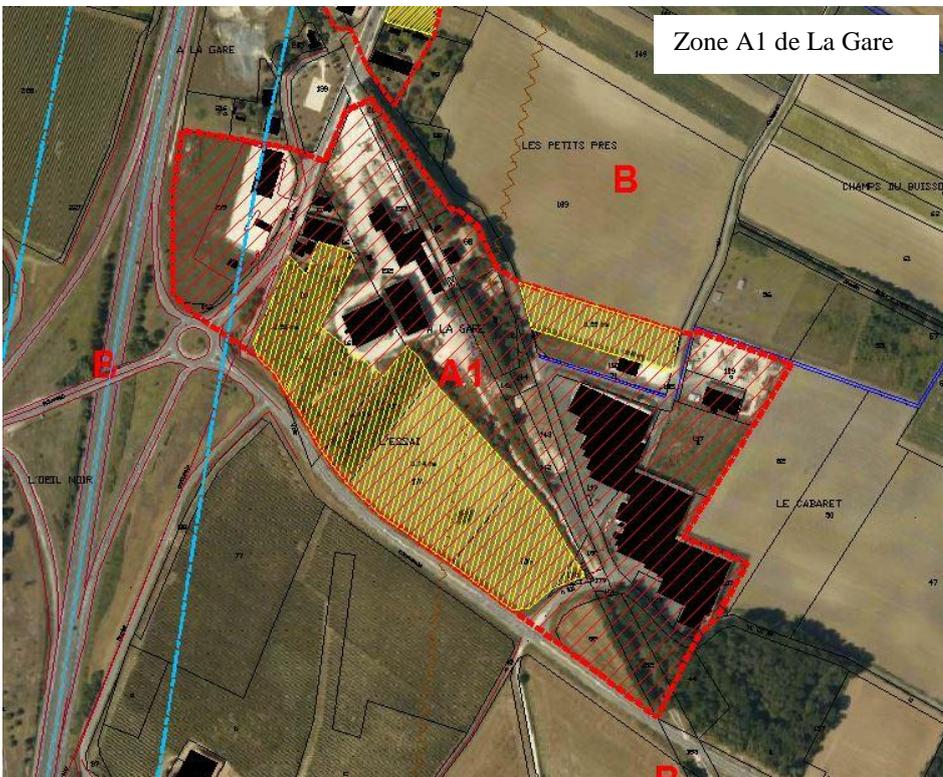
Terrain rendu constructible (parcelles 67 et 68)

Carrosserie Laurent

Survitec



Localisation - Etat initial Justification	Surface libre constructible	Modifications apportées par la Révision n°3	Incidences environnementales Mesures d'évitement, de compensation...
<p>3. Zone à vocation industrielle située au lieu-dit A La Gare : La Carte Communale identifie une zone constructible à vocation d'activités économiques autour de la zone industrielle existante située en partie sud de l'agglomération au lieu-dit La Gare. Cette vaste zone abrite : - une aire de service récemment aménagée en entrée sud du bourg (aire de lavage, pompe à essence). - La coopérative agricole SCA qui cherche à développer son activité de stockage de grains afin de bénéficier de la proximité de la RN 10. - La société Cabannes (placages, revêtements de sols) qui compte une quarantaine de salariés. - un maçon comprenant une vingtaine de salariés. - Un carreleur comprenant 8 à 10 salariés. La zone a été identifiée selon le tracé de la déviation de la RD 910 bis qui permet aux poids lourds d'éviter le bourg de Chevanceaux. La zone compte environ 4,24 ha de terrains libres qui correspondent à des terres agricoles et des parcelles boisées situés pour la plupart entre la déviation de la RD 910 bis et les entreprises existantes. Cette localisation rend pertinent le classement de ces parcelles en zone A1. La commune est en cours d'acquisition de parcelles en partie sud de la zone afin de permettre l'installation de deux entreprises dont une société agréée de dépannage routier liée à la RN 10.</p>	<p>4,24 ha</p> <p>Projets d'implantation et de développement d'entreprises</p>	<p>Pas de modification</p>	<p><u>Bilan de l'évaluation :</u></p> <p> Sans effet notable sur l'environnement (si respect des normes en vigueur liées aux activités) si ce n'est l'artificialisation de terres agricoles et la réduction de surfaces boisées en cas de projet de construction. Terrains libres bien insérés entre l'entreprise et la RN 10.</p>



 Parcelles constructibles libres

Localisation - Etat initial Justification	Surface libre constructible	Modifications apportées par la Révision n°3	Incidences environnementales Mesures d'évitement, de compensation...
<p>5. Zone d'activités située au lieu-dit « Terrier de la Ruselle » :</p> <p>La Carte Communale identifiait une zone constructible à vocation d'activités économiques autour de l'ancienne tonnellerie située partie sud de la commune (A1). Le site est aujourd'hui vacant. Un projet de reprise du site a récemment échoué.</p> <p>La zone avait été délimitée à l'origine de manière relativement vaste afin d'englober une maison d'habitation située dans un parc boisé au nord des ateliers de fabrication.</p> <p>L'activité étant vacante et le site étant relativement sensible compte tenu de sa proximité avec un vallon humide connecté à la rivière du Lary, la révision n°3 de la Carte Communale engendre une suppression de la zone A1 et donc un déclassement de 2,35 ha de terrains correspondant au parc boisé et à l'habitation situés en partie nord de la zone A1.</p>	0 ha	Suppression de 2,35 ha de terrains constructibles. La zone A1 est supprimée.	<p>Bilan de l'évaluation :</p> <p> Effet positif modéré lié au déclassement de 2,35 ha de terrains constructibles qui empêcheront de fait l'implantation de nouvelles activités dans ce site sensible. Attention à la proximité de la vallée humide connectée à la vallée du Lary.</p> <p>En cas de reprise du site d'activité, l'entreprise devra strictement respecter les normes environnementales afin de garantir la protection de la vallée humide.</p>



 Parcelles constructibles supprimées par la Révision n°3 de la Carte Communale

Ancienne zone Zone A1 de Terrier de la Ruselle

6. Zone à vocation industrielle autour de la distillerie SVE au lieu-dit « Le Chaprais » :

Localisation - Etat initial Justification :

Rappel :

La Carte Communale identifie une zone constructible à vocation d'activités économiques autour de la zone industrielle de la distillerie SVE au lieu-dit « Le Chaprais » située en bordure du Lary en partie Est de la commune.

La révision n°1 de la Carte Communale avait permis l'extension de la zone A1 délimitée autour de la distillerie du Chaprais. La distillerie avait souhaité modifier la répartition de ses équipements et activités.

Deux axes de développement ont été définis :

- une extension au nord sur les parcelles n° 32 et 31 sur 150 mètres de long.

- une extension plus importante au sud de la distillerie sur une moyenne de 200 mètres de long (ensemble de la parcelle 64).

Les terrains concernés sont des terres cultivées isolées de la rivière par une peupleraie. L'extension est prévue de part et d'autre de la distillerie afin d'éviter qu'elle se fasse en direction de la rivière et de ses abords qui sont classés en Site Natura 2000 (site n°81 « vallées du Lary et du Palais » basé sur la protection du Vison d'Europe).

L'extension est délimitée hors de l'emprise de la zone Natura 2000.

Les surfaces libres constructibles représentent 5,25 ha environ (1,87 ha pour les parcelles 31 et 32 au nord et 3,38 ha pour le secteur sud).

A. Etat des lieux : justification de la zone actuelle

La société SVE et la famille qui la gère sont implantées sur les bords du Lary avec une activité de distillateur cognac depuis 1830 ; tout d'abord dans le village de chez Guitton (commune de Saint-Palais-de-Négrignac), puis dans les années 1960 au lieu-dit chez Maurin, juste de l'autre côté de la rivière, sur la commune de Chevanceaux.

La société s'est depuis développée raisonnablement avec l'extension de chaque côté de la rivière de ses installations.

En 1996, l'entreprise a fait l'acquisition d'un important site de stockage sur la commune de Gensac-la-Pallue en Charente.

Le site clôturé de chez Maurin/Le Chaprais s'étend actuellement sur près de 2 hectares, surface à laquelle il faut rajouter les emplacements de bassins d'incendie et de rétention et autres équipements historiques placés aujourd'hui dans l'empreinte probable future du site Natura 2000. Les surfaces libres en zone A1 représentent 5,25 ha environ (1,87 ha pour les parcelles 31 et 32 au nord et 3,38 ha pour le secteur sud).

Ces 5,25 hectares sont à mettre en relation avec l'ensemble de la superficie des sites exploités (un total d'environ 7 hectares sur Saint-Palais-de-Négrignac, Chevanceaux et Gensac-la-Pallue).

Le site de chez Guitton (St-Palais-de-Négrignac), distant d'une centaine de mètres de la zone A1 délimitée sur Chevanceaux, ne pourra vraisemblablement pas s'étendre, limité à l'est par des habitations, à l'ouest par la rivière et au nord et au sud par des terrains appartenant à la société mais entrant vraisemblablement dans le classement Natura 2000.

Le site de Gensac-la-Pallue, qui couvre 3.5 hectares, dispose lui aussi de possibilités d'agrandissement très limitées.

Au regard de cette situation, le site de Chevanceaux est le seul des trois sites de la société sur lequel la société a des possibilités suffisantes de développement pour les activités relevant des Installations Classées. Pour la société, il est donc stratégique à moyen et long terme de conserver le potentiel foncier en ce lieu.

B. Les activités d'Installation Classée

Le travail des alcools de bouche et des alcools industriels (rubrique 2255 de la nomenclature des Installations Classées) implique un traitement spécial de l'espace. Outre un périmètre que la société souhaite le plus large possible autour des installations (la réglementation élargit de manière régulière les rayons de sécurité autour des Installations Classées), SVE a besoin à l'intérieur de ses sites d'un espace croissant entre les différents équipements afin de limiter les effets « domino » en cas d'accident et de se plier à des normes de plus en plus demandeuses en matière de surface consommée.

A titre d'exemple, le chai dont la construction commence cet été requiert un éloignement du chai le plus proche de 20 mètres. Ainsi pour construire ce bâtiment d'un peu moins de 1000 m², 3400 m² de terrain vont être consommés.

L'agrandissement des capacités de stockage d'alcool de bouche avec ce nouveau chai, lié à la présence d'une citerne gaz de 35 tonnes (règle du cumul des dangers), implique un classement en SEVESO seuil bas des installations.

Il est donc nécessaire, par la nature des activités liées aux liquides inflammables de disposer de réserves de surfaces conséquentes en zone A1 et au-delà. C'est un investissement important et une stratégie que mène la société SVE depuis 30 ans que de racheter les terrains voisins pour assurer une présence à long terme et maintenir les distances réglementaires par rapport aux tiers.

C. Les projets de développement

Plusieurs projets peuvent amener la société SVE dans les prochaines années à utiliser la réserve en zone A1, en fonction du développement de l'entreprise et de ses marchés :

- Développement des capacités de stockage et de travail des spiritueux : besoin potentiel de 1.0 ha,
- Déplacement et agrandissement de la distillerie vapeur sur le Chaprais parcelles 31 et 32 : besoin potentiel de 1.5 ha,
- Déplacement et agrandissement de la distillerie cognac vers chez Maurin : besoin potentiel de 1.0 ha,
- Regroupement de nos sites : besoin potentiel de 3.0 ha,
- Création d'une usine de mise en bouteilles et de stockage de matières sèches : besoin potentiel de 2.0 ha.

Dans l'activité de transformation de produits agricoles, comme pour beaucoup de PME ou de groupes industriels, les investissements ont souvent un horizon de 30 ans. Ainsi la visibilité et la stabilité sont des critères très importants pour qu'une confiance nécessaire à l'investissement s'établisse.

Le maintien de la zone A1 est essentiel à la poursuite de la croissance de la société sur la commune de Chevanceaux.

La société s'appuie sur cette réserve pour ses projets à court, moyen et long terme (cela permet également de rassurer les clients).

Surface libre constructible : 5,25 ha

Modifications apportées par la Révision n°3 : Pas de modification

Incidences environnementales, mesures d'évitement, de compensation :

Bilan de l'évaluation environnementale :

 Sans effet notable sur l'environnement (si respect des normes en vigueur liées aux activités) si ce n'est l'artificialisation de terres agricoles en cas de projet de construction.

Impacts paysagers :

Présence d'un talus naturel qui isole la distillerie du hameau de La Mercerie.

Impacts paysagers à compenser par des plantations en limite de secteur (haies champêtres).

Risques industriels :

Risques industriels (ICPE, distillerie, chais, citerne de gaz, trafic routier odeurs)

Impacts environnementaux limités par l'exclusion des abords de la rivière.

Afin de limiter les impacts potentiels sur l'environnement, **la société SVE s'est engagé sur l'honneur (courrier adressée à la mairie de Chevanceaux le 3 juillet 2013) à ne pas céder les terrains libres constructibles dont elle est propriétaire (ensemble des terrains classés en zone A1) à une autre activité. La zone A1 est donc spécifiquement dédiée à l'extension de la société SVE dans le respect de la réglementation en vigueur sur les ICPE et selon les prescriptions environnementales inhérentes à la protection de la zone Natura 2000 de la vallée du Lary.**

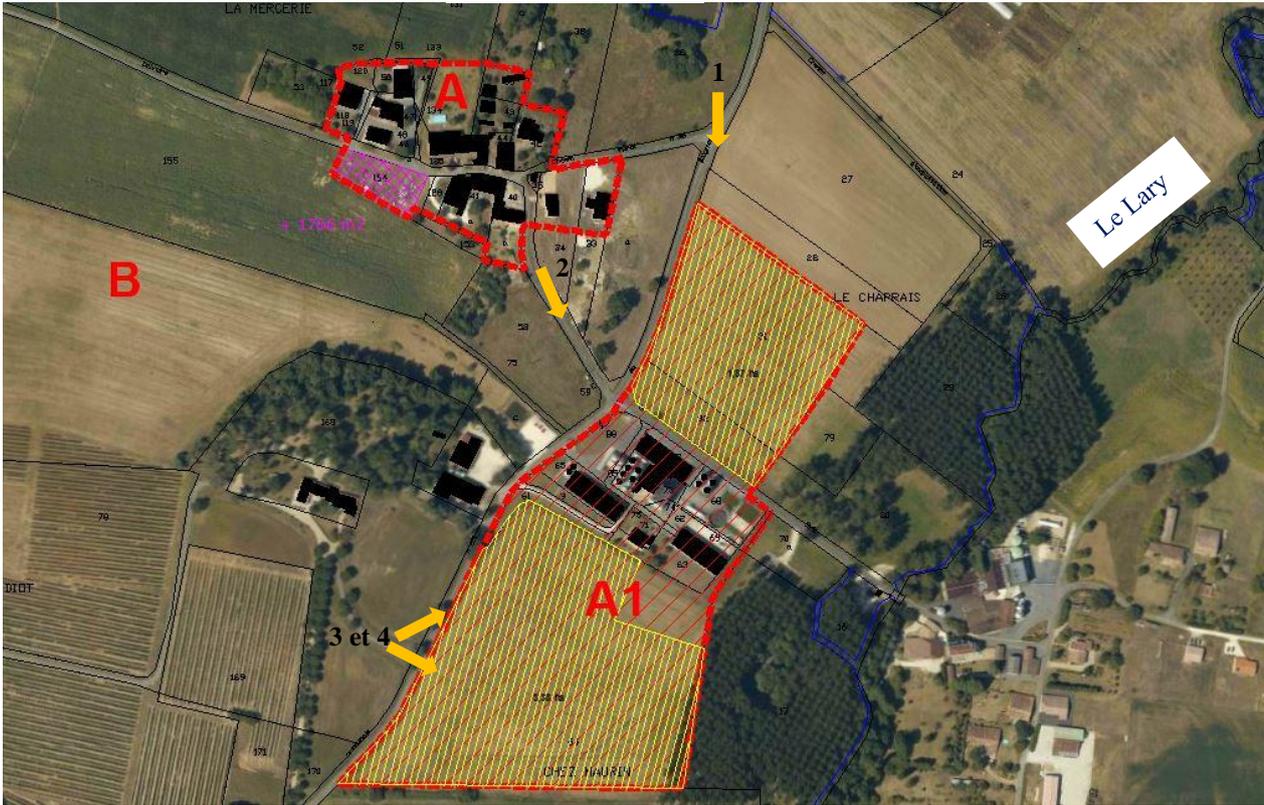
Recommandations :

- Plantation de haies champêtres en limite de secteur, respect de la réglementation en matière de traitement des déchets et de rejets dans le milieu naturel.

- Afin de limiter les risques industriels pour les habitations voisines, il est recommandé d'implanter les nouvelles installations présentant un risque (chais) à bonne distance du hameau de la Mercerie.

 Parcelles constructibles libres

 Prise de vue (photo ci-dessous)



BILAN DU RESIDUEL CONSTRUCTIBLE DES ZONES A1 - REVISION N°3 DE LA CARTE COMMUNALE DE CHEVANCEAUX

	Surface libre constructible A1 en ha	Surfaces ajoutées par la révision n°3 en ha	Surfaces supprimées par la révision n°3 en ha
Zone artisanale communale	0,29		
Zone à vocation industrielle située aux lieux-dits Pierre Folle et Les Pairats	4,53	1,70	
Zone à vocation industrielle située au lieu-dit A La Gare	4,24		
Zone d'activités située au lieu-dit « Terrier de la Ruselle »	0,00		2,35
Zone d'activités autour de la distillerie SVE au lieu-dit « Le Chaprais »	5,25		
TOTAL	14,31	1,70	2,35

BILAN de la révision en ha	-0,65
---------------------------------------	--------------

Le bilan des surfaces constructibles libres comprises dans des zones A1 à vocation d'activités économique fait apparaître une potentialité théorique de 14,31 ha qui permettent d'assurer le maintien et le développement de l'activité économique locale.

2,35 ha de terrains libres classés en zone A1 ont été déclassés par la révision n°3 de la Carte Communale au lieu-dit « Terrier de la Ruselle » dans un secteur proche d'un vallon secondaire du Lary par la suppression du secteur A1.

3. RAPPEL SUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

La carte fera l'objet d'une analyse des résultats de l'application de la mise en œuvre de la Carte Communale, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

Le tableau ci-dessous présente les critères, indicateurs et modalités qui seront retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Indicateur	TYPE D'INDICATEURS (Pression - Etat - Réponse)	Définition / mode de calcul
Thème RISQUES :		
Risque inondation – rivière du Lary	Réponse	Nombre d'évènements survenus en distinguant : - le nombre de victimes (blessés ou morts), - l'impact sur les biens et l'économie - l'impact sur les milieux
Thème MILIEUX NATURELS :		
Qualité des eaux	Etat	Si indicateurs de suivis existants
Gestion des espaces naturels	Réponse	Nombre de contrats agri-environnementaux. Nombre de mises aux normes des exploitations agricoles. Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés. Zone A1 du Chaprais (Distillerie) : - Respect des normes ICPE - Respect de l'engagement du gestionnaire à ne pas céder les terrains libres.
Haies, boisements	Réponse	Mètres linéaires de haies plantées. Mètres linéaires de haies détruites. Surfaces de boisements détruits.
Thème URBANISATION :		
Consommation de surfaces urbanisées / imperméabilisation de sols	Réponse	Surfaces urbanisées Référence : tableau des surfaces urbanisables libres
Densité urbaine	Réponse	Nombre de logements par ha. Mode d'urbanisation des grands terrains libres : constructions individuelles au coup par coup ou opérations d'aménagement d'ensemble ?
Gestion des eaux de pluie	Réponse	Respect des dispositions de la Loi sur l'Eau dans les zones constructibles.
Impact paysager des opérations d'aménagement	Réponse	Mètres linéaires de haies ou d'alignements d'arbres plantés en limite d'opération dans les zones constructibles. Respect ou non des recommandations de discrétion des constructions neuves dans les terrains en pente.

4. RESUME NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Bilan de l'évaluation environnementale :

Les principales zones constructibles étant situés dans la continuité du bourg de Chevanceaux, ces dernières ne présentent pas, à priori d'incidences notables prévisibles sur les zones Natura 2000 de la commune que sont :

- **La Zone NATURA 2000 – Directive Habitat –ZSC de Landes de Touvérac-St Vallier**
- **Zone NATURA 2000 – Directive Habitat –ZSC « Vallée du Lary et du Palais» (N° 81 – FR 5402010).**

La Carte Communale classe en zone inconstructible (zones B) les vallées humides dont la vallée du Lary concernée par le risque inondation. Seule la distillerie de La Mercerie est située en frange de la zone à risque d'inondation du Lary.

La Carte Communale respecte donc les objectifs de gestion des SDAGE et SAGE applicables sur le territoire communal.

Les espaces boisés soumis au risque feux de forêt en aléa « très fort » sont également classés en zone inconstructible (B). La partie boisée située à l'Est de la commune (incluant les Landes de Touvérac) ne compte aucune zone constructible.

La révision n°3 apporte une réelle plus-value environnementale dans le sens où elle engendre une réduction de zones constructibles sur des terrains à caractère agricoles qui ne présentent pas un intérêt urbain à court terme. Ces réductions permettent un resserrement des zones constructibles autour du bourg et évitent un effilochement de l'urbanisation aux abords des voies menant au bourg.

Concernant les villages isolés, les incidences potentielles sont liées à des enjeux paysagers (notamment pour les terrains situés sur les terres hautes ou des paysages ouverts) et de consommation foncière (mitage de l'urbanisation). La révision n°3 apporte également une réelle plus-value environnementale dans le sens où elle engendre une réduction des zones constructibles isolées.

Le bilan du résiduel constructible fait apparaître une capacité d'environ **25,98 ha** de terrains disponibles auxquels il faut appliquer un coefficient de rétention égale à 50 %, qui fait apparaître **un bilan mobilisable de 13 ha**.

Ces surfaces sont en rapport avec les besoins théoriques estimés à environ 11,4 ha dans les 10 prochaines années en hypothèse basse et à 17,28 ha en hypothèse haute.

Une élaboration de PLU permettra cependant de mieux planifier l'ouverture à l'urbanisation de ces zones dans le temps (en imposant des opérations d'aménagement d'ensemble, en définissant des orientations d'aménagement, en différant certains espaces jugés non prioritaires à court terme...).

La révision n°3 de la Carte Communale permet **la suppression de 8,97 ha de terrains anciennement constructibles**.

Seuls 0,66 ha de terrains à destination d'habitat ont été étendus par la révision n°3.

La révision engendre donc la réduction de **7,75 ha** de terrains (déduction faite des extensions).

Concernant les zones d'activités économiques, l'extension prévue par la révision n°3 au niveau de la zone des Pairats afin de permettre le confortement de la Carrosserie Laurent ne présente pas d'impact environnemental notable compte tenu de la cohérence urbaine et paysagère de l'extension projetée.

Par contre la zone A1 située au lieu-dit Le Chaprais (distillerie SVE) située en bordure de la vallée du Lary présente des impacts potentiels compte tenu de la proximité de l'établissement par rapport à la rivière et compte tenu des surfaces constructibles libres importantes qui ont été définis par les précédentes révisions de Carte Communale. Le classement de cette zone A1 est spécifiquement justifié dans le chapitre 2.3 et des mesures spécifiques ont été envisagées afin de limiter tout impact potentiel, notamment un engagement sur l'honneur de l'exploitant de ne pas céder les terrains adjacents à une activité tiers.

A noter la suppression de la zone A1 au lieu-dit « Terrier de la Ruselle » qui permet de limiter des impacts environnementaux potentiels en bordure d'une vallée secondaire liée à la rivière du Lary.

Le bilan des surfaces constructibles libres comprises dans des zones A1 à vocation d'activités économique fait apparaître une potentialité théorique de 14,31 ha qui permettent d'assurer le maintien et le développement de l'activité économique locale..

Résumé non technique :

L'évaluation environnementale a été réalisée en portant un regard analytique sur chaque espace constructible libre de la commune. Les tableaux synthétiques ont permis d'apporter une description de l'état initial de l'environnement inhérent à chaque zone. Pour chacune d'entre elle, les impacts potentiels ont été évoqués en précisant s'il s'agissait d'impacts notables ou pas au regard des zones Natura 2000. Des recommandations ont été apportées pour chaque zone. L'évaluation a été codifiée selon des codes de couleurs présentés en introduction de l'évaluation environnementale.

Préalablement, les impacts pressentis ont été décrits.

Au cours de ce travail d'évaluation, certains secteurs constructibles sont apparus comme non pertinents et ont fait l'objet d'un déclassement ou d'une nette réduction d'emprise constructible.

5. RECOMMANDATIONS

Accroche de la construction sur le terrain

Eviter :

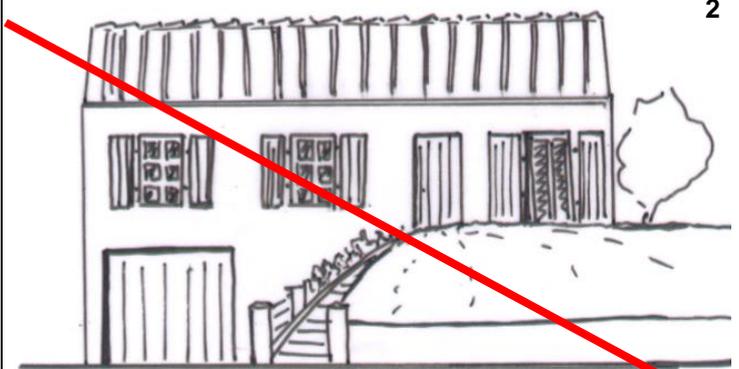
- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées, excepté dans les secteurs inondables / illustration 1.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) / illustration 2.
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol / illustrations 1 et 2.

Favoriser :

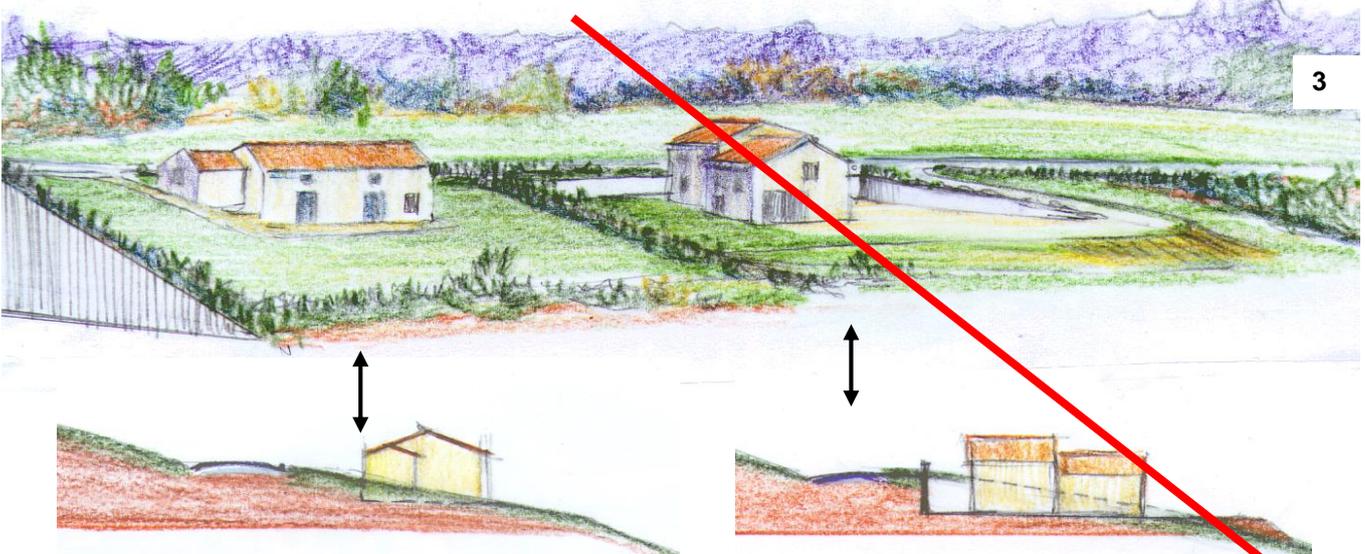
- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adosser légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma du dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattraper le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



1
Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains



2
Remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de



- 3
- Implantation parallèle à la pente.
 - Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
 - Mouvement de terrain réduit au minimum.
 - Impact paysager faible.

- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

Volumes

Eviter :

- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les références aux architectures étrangères.
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

Favoriser :

- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongeaise / Illustrations 1 et 2.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 1 et 2.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité / Illustration 5.



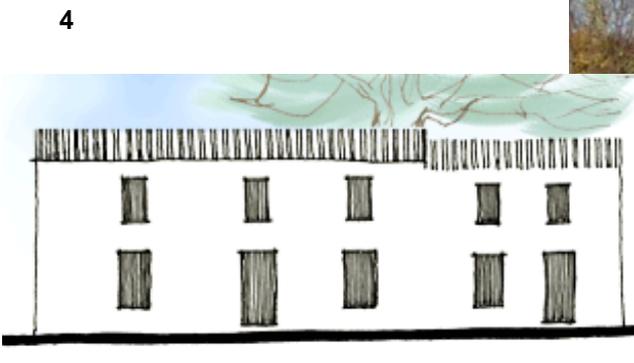
1



2



3



4

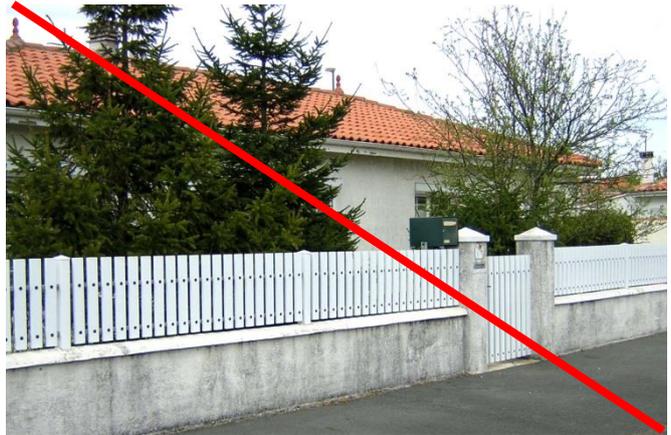


5

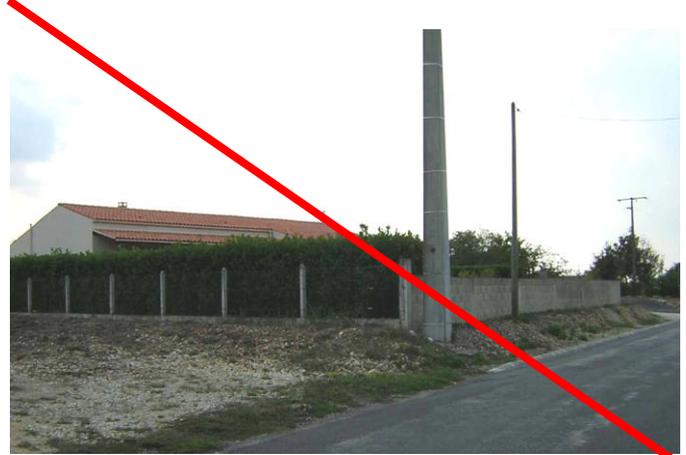
Les clôtures à éviter

Eviter :

- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Mur très haut sur rue en secteur peu dense, haie de thuyas.



Mur en décrochement et pilier



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).

Les clôtures recommandées

Favoriser :

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois.

- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



Accès ouvert, haie, plantations



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Barrières en bois naturel en limites séparatives



Grillage très discret avec piliers en bois, haie de chêne

Bâtiments d'activité

Eviter :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

Favoriser :

- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Les pentes des toitures comprises entre 25 et 33 %.
- Les hauteurs ne dépassant pas 10 m de haut au faîtage.



1

A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).
A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.

2



Bâtiment d'activité en bois



3

Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage