(3) Observation Anne Botteleau

(3)

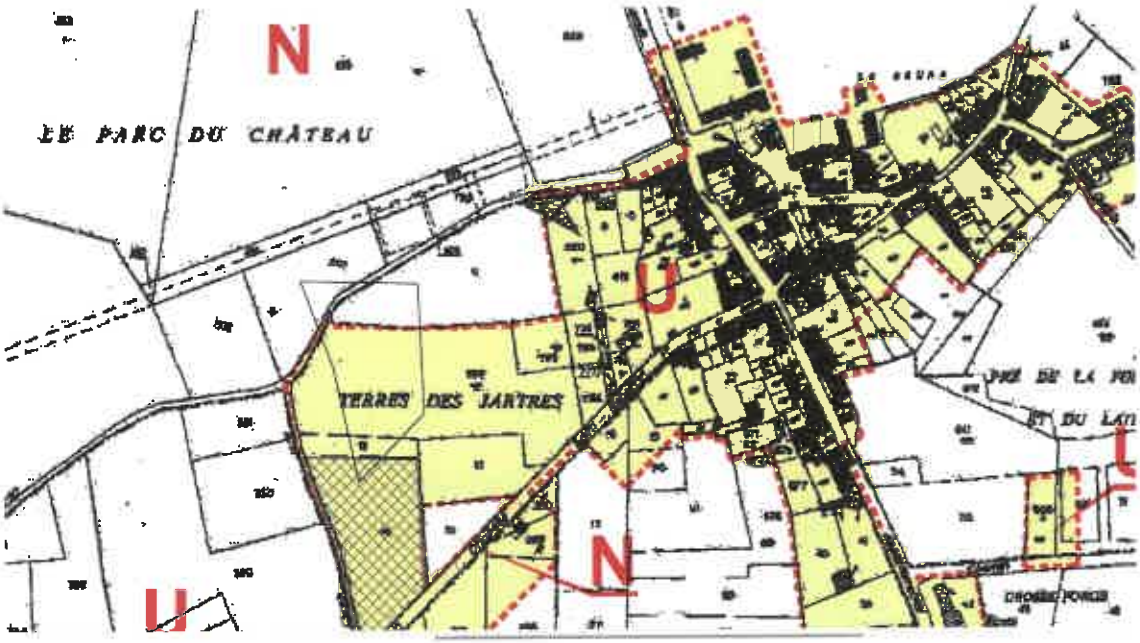
Madame BOTTELEAU Marie-Christine
7 Résidence Terres des Jartres
16380 CHARRAS

Charras, le 6 octobre 2026

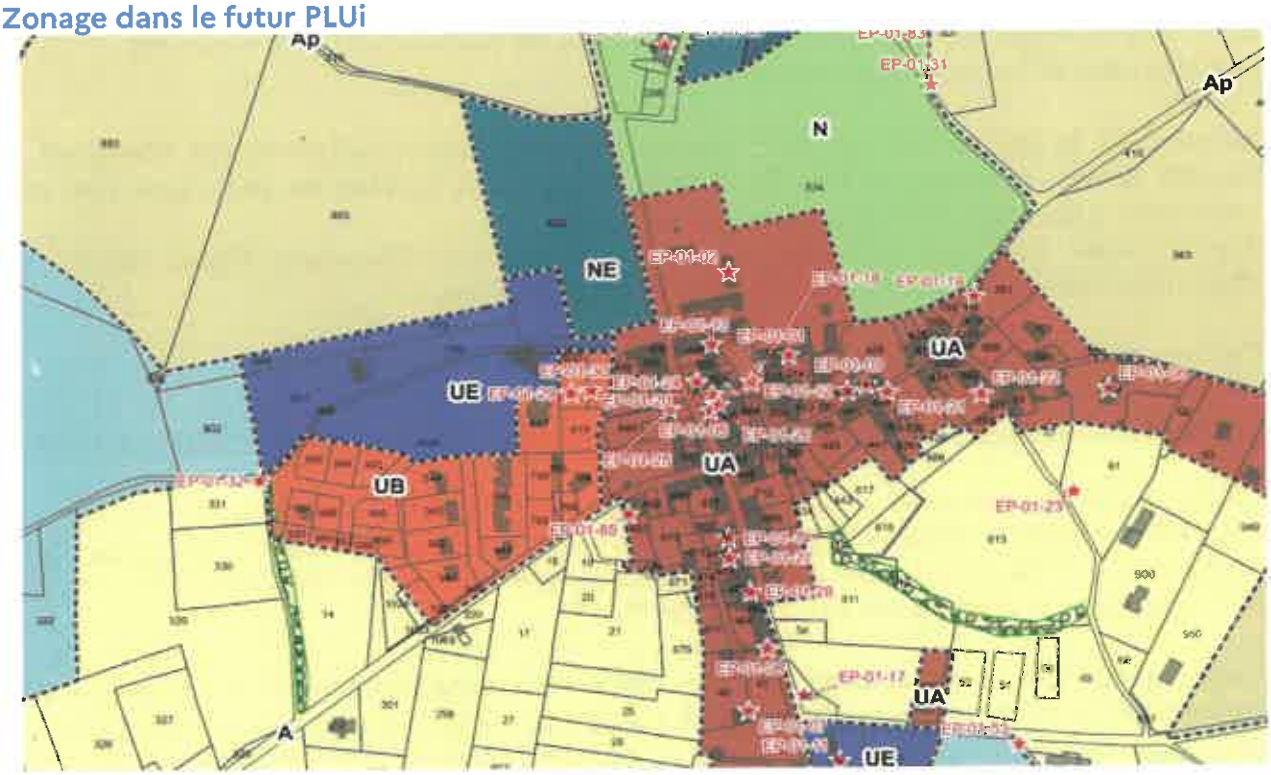
Observations pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ex seuil-Charente-Périgord

Je réside au lot n° 7 du lotissement Terres des Jartres 1.
Les terrains attenants au lotissement Terres des Jartres 1 et 2 à Charras sont classifiés en zone N dans la carte communale et seront en zone UE (en bleue) dans le futur PLUI.

Zonage sur la carte communale



Zonage dans le futur PLUi



Après calcul, il m'apparaît donc qu'environ 10 000 m² d'espace en zone naturelle aujourd'hui vont basculer en zone urbaine.

Extraits du règlement **Vocation générale de la zone UE**

La zone UE est principalement destinée à recevoir des équipements collectifs et des logements de fonctions. Elle accueille des édifices de différentes époques et différentes fonctions, correspondant à des typologies bâties et urbaines distinctes.
Le règlement autorise :

Artisanat et commerce de détail V*

Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :
- *de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;*
- *de n'entraîner pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.*

Equipements sportifs V*

Les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic etc.) pour le voisinage

Je constate que, dans le règlement, le facteur nuisance a été prise en compte seulement pour deux activités autorisées.

Or, pour **toutes les activités suivantes autorisées :**
une éolienne de moins de 12 mètres, un cinéma,
Des Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
Des Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
Des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
Des Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
Salles d'art et de spectacles
vont automatiquement s'accompagner à minima de mouvements de véhicules et de fait entraîner des nuisances supplémentaires.

Aujourd'hui, le lotissement où j'ai acquis ma maison (parcelle cadastrée (OB 0944), depuis bientôt 10 ans, se situe non loin de la salle des fêtes et du club de pétanque. Ces deux installations **génèrent déjà des nuisances sonores**.
Il est à noter aussi que la Maison d'Accueil Familial pour Personnes Âgées -MAFPA- est implantée à proximité immédiate de ces deux installations.

De ces constats, je demande que les nouvelles constructions autorisées ne génèrent aucune nuisance supplémentaire de tout type pour toute la future zone UE et que **la partie la plus proche du lotissement 1 et 2 soient requalifiée en zone non constructible.**

J'attire votre attention sur le fait que la mairie a mis en place sur une partie de la future zone UE une noue pour la gestion des eaux pluviales suite à mon recours. (photos jointes) Aujourd'hui, il ne solutionne pas la problématique dénoncée mais récupère les eaux pluviales de la voie en amont qui dessert la MAFPA.

Il est à noter que ce lotissement n'est pas doté d'ouvrages conformes à la réglementation concernant le rejet des eaux pluviales : il n'a pas fait l'objet d'un dépôt Loi sur l'eau rejet des eaux pluviales rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature article R 214-1 du Code de l'Environnement et est donc en infraction à ce titre.

Je suis donc surprise que la commune n'est pas tenu compte de ce dispositif lors de la mise en œuvre du PLUi.
Même si le règlement de la zone UE prévoit la mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales comme pour toutes les zones, il m'apparaît incohérent de laisser constructible cette partie du terrain.





En complément de cette analyse, je reprends des éléments de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 9 avril 2026 qui précisent :

1 - **"La MRAe recommande, dans son avis du 9 avril 2026, de revoir le calcul des surfaces NAF (Naturelle Agricole Forestier) consommées** par le projet de PLUi pour se conformer à la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF prévue par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine."

2 - **Elle indique aussi la prise en compte des risques naturels.**
J'ai identifié deux risques dans le secteur considéré: retrait-gonflement des sols argileux et feux de forêt.
La classification des terrains sur géorisques est importante pour le retrait gonflement des argiles comme la majeure partie de la commune et est existante pour les feux de fôret. Effectivement une forêt est présente à l'arrière des terrains en zone UE et UB du lotissement.

Pour les principaux motifs évoqués ci-dessus « nuisances sonores et ouvrage de gestion des eaux pluviales », **je demande à ce qu'une partie de la parcelle cadastrée OB n° 1035 pour une superficie d'environ 2 500 m² soit déclassifiée en zone non constructible (catographies jointes) ce qui répondrait en sus pour une petite partie aux recommandations de la MRAe.**







En complément, je vous informe d'une erreur matérielle sur la cartographie, **la voie d'accès** à la partie 2 du lotissement Terres des jartres, attenante à mon lot (partie 1 du lotissement), a été englobée dans la zone UE alors qu'elle fait partie du lotissement et doit être classifiée en zone UB.

Mme BOTTELEAU Marie-Christine

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE géoportail

Chercher un lieu, une adresse, une donnée



superficie du lotissement Terres des Tartres
1 et 2 + de 10 000 m2 → Dossier loi sur l'eau
Rejet des eaux pluviales

Légende :



Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



M/me BOTTEAU
7 Résidence Terres des Taillis lotissement 1

Photos Voie du lotissement I





photos annexées à mon recours du 23/12/2024 concernant les eaux pluviales générées par les espaces communs du lotissement → qui inondent ma propriété





Photos dans ma cour









Photos accès à mon lot accès intérieur + extérieur





Photos à l'arrière de ma parcelle – lotissement II







