

**ELABORATION DU PLU DE CHAMPAGNAC**  
**SYNTHESE DES AVIS PPA ET MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU DOSSIER POUR Y REPONDRE**

**Synthèse des avis :**

Dans l'ensemble avis favorable excepté la CA qui donne un avis défavorable par rapport à l'extension de la zone urbaine de chez Gaillot.  
D'autres observations devront être prises en compte et nécessiteront de faire évoluer le dossier avant approbation, comme précisé ci-après.

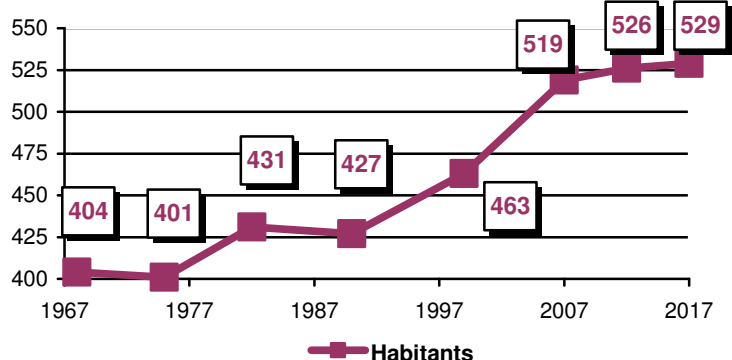
| ORGANISME  | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE   |
|--|---|--|
| <b>1- CCHS (Communauté de Communes de Haute-Saintonge)</b><br>20/02/2020                       | AVIS FAVORABLE<br>Car le projet s'inscrit dans la stratégie de développement du SCOT  | RAS  |
| <b>2- SDEER (Syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural)</b><br>26/02/2020 | AVIS FAVORABLE<br>Car pas de remarque particulière.   | RAS  |
| <b>3- CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) Rochefort et Saintonge</b><br>16/03/2020        | AVIS FAVORABLE<br>Pas de remarque particulière.   | RAS  |
| <b>4- CNPF (Centre National de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine)</b><br>23/03/2020   | AVIS FAVORABLE<br>Car le classement en EBC des espaces boisés de votre commune est conforme aux recommandations du CRPF.  | RAS  |
| <b>5- Département 17 – Direction de l'Environnement et de la Mobilité</b><br>13/04/2020        | AVIS FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :<br><br><u>1- Dans le domaine des Infrastructures :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Des informations complémentaires sont apportées concernant le trafic sur le réseau routier départemental.</li> <li>– Des rappels sont effectués concernant les accès sur les routes départementales, notamment le respect de l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie la création de place refuge devant les portails, la création d'affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'infrastructure routière, la gestion des eaux usées traitées et leur rejet dans les fossés départementaux.</li> <li>– Il est rappelé que le stationnement engendré par les constructions se fera en dehors des emprises des routes départementales.</li> <li>– Il est rappelé que dans le cadre des boisements et haies à préserver en bordure de routes départementales, que les arbres replantés devront être implantés à une distance minimum de 4 m du bord de la chaussée des RD si ces plantations se trouvent hors agglomération.</li> </ul> | Pour une meilleure information du public, le rapport de présentation (pièce 1) intégrera ces compléments sur les domaines de compétence du département en fonction de leur pertinence. |

| ORGANISME  | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE   |
|--|---|--|
| <p>5- Département 17 –<br/>Direction de<br/>l'Environnement et de la<br/>Mobilité<br/>13/04/2020</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Il est précisé que les projets de desserte des différentes zones à urbaniser (notamment chez Pilet), nécessitant une jonction avec le domaine public routier départemental, seront présentés au Département au moment des études pour être validés par celui-ci. Il en est de même pour les projets de cheminements doux le long du domaine routier départemental, ou en connexion avec celui-ci.</li> <li>– Pour des raisons de sécurité, les accès à certaines parcelles débouchant sur une route départementale, devront respecter les prescriptions fournies par le Département, notamment pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parcelle ZD 165, Les Baratelles : l'accès sur la RD 149 ne sera autorisé que s'il est réalisé contigu à la parcelle ZD 45. Aucun autre accès ne sera autorisé sur la RD 149.</li> <li>▪ Parcelles ZD 48, 148 et 161, Les Baratelles : 1 seul accès pour l'ensemble de l'unité foncière sera autorisé sur la RD 149. Celui-ci devra être implanté dans la zone située à plus de 30m de la limite séparative entre les parcelles ZD 148 et 161 et allant jusqu'à la limite séparative entre les parcelles ZD 47 et 161.</li> <li>▪ Parcelle ZC 113 : l'accès devra se faire exclusivement sur la VC 1. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 2.</li> </ul> </li> <li>– Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique actuelle. Des outils d'aides pour le recours aux sources d'énergies renouvelables locales ont été mises en place aussi bien pour les particuliers ( atlas géothermie, espaces info-énergie...) que pour les collectivités (Mission Energie)</li> </ul> <p><u>2- Dans le domaine de l'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Des informations complémentaires sont apportées sur les aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). 4 dossiers sur la commune de Champagnac ont été reçus en 2019.</li> <li>– Il est rappelé que le schéma départemental de l'habitat a été adopté le 15 décembre 2016. A l'horizon 2017-2021, il comporte 2 grandes orientations : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités.</li> <li>▪ Adapter et moduler les interventions du département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve.</li> </ul> </li> <li>– Il est précisé que les actions du département dans ce domaine concernent : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mise en ligne d'un Observatoire départemental de l'habitat.</li> <li>▪ La mise en œuvre d'une aide pour les ménages ne remplissant pas leur obligation en matière d'assainissement collectif ou individuel.</li> <li>▪ Le développement du parc locatif public par des aides à la construction de logements sociaux réalisés par des communes.</li> <li>▪ L'amélioration énergétique du parc locatif privé (FSL).</li> <li>▪ L'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants (Anah).</li> <li>▪ L'accompagnement des accueillants familiaux à réaliser des travaux d'accessibilité.</li> <li>▪ L'accompagnement des résidences sociales.</li> <li>▪ L'aide en direction des accédants à la propriété.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Le règlement écrit de chaque zone, article 3, est rédigé de manière à éviter les problèmes de sécurité routière.</li> </ul> |

| ORGANISME   | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE  |
|---|---|---|
| <p><b>5- Département 17 – Direction de l’Environnement et de la Mobilité</b><br/>13/04/2020</p> | <p><u>3- Dans le domaine des énergies nouvelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Il est rappelé que le département a créé un observatoire de l'éolien départemental et s'est prononcé pour un moratoire demandant à l'Etat de surseoir à tout projet éolien pendant 2 ans. Le développement de l'éolien sur Champagnac ne peut être retenu car il mettrait en péril les richesses naturelles et culturelles. En outre l'éolien serait incompatible avec les préconisations du SCOT de la Haute-Saintonge, axées sur un mixe énergétique territorial composé de champs photovoltaïques, d'hydraulique et de réseaux de chaleurs alimentés par des chaudières biomasse ou géothermie basse température.</li> </ul> <p><u>4- Dans le domaine de l’environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Il est présenté le Schéma Départemental des Espaces Naturels sensibles (octobre 2018). Dans le cadre de ce schéma, le Département précise qu'il a identifié avec ses partenaires le site actif « coteaux axes Pons Jonzac ». Il demande donc que cet élément soit intégré au projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégré au diagnostic de territoire notamment dans le rapport de présentation (page 70) et sur la carte annexe au rapport de présentation.</li> <li>▪ Noté en complément dans la liste présentant les milieux et le patrimoine végétal à préserver dans le PADD (objectif 3, Axe 1).</li> <li>▪ Classé en zone N des parcelles comprises dans l'enveloppe du site.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vu. La commune n'a pas de projet éolien.</li> <li>– Ce site correspond en grande partie à un secteur viticole, sans construction. Les élus envisagent de modifier les éléments du PLU (pièces 1, 1a, 2 et 3) pour prendre en compte le SDENS et le site des coteaux axes Pons/Jonzac.</li> </ul>   |
| <p><b>6- Chambre d’Agriculture</b><br/>07/04/2020</p>   | <p>AVIS DEFAVORABLE dans l'attente de la prise en compte des remarques formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La CA note que l'activité agricole a bien été prise en compte. Le diagnostic permet d'identifier les sites agricoles avec des bâtiments qui, pour la plupart, sont maintenus en zone A. Cependant 2 d'entre eux sont classés en zone U, aux villages de chez Gadrat nord et au sud-est du bourg. La CA demande de vérifier la pérennité de l'activité agricole et de les replacer en zone agricole si nécessaire.</li> <li>– A contrario, la CA note que 3 activités sont délimitées en zone A. Il s'agit du maçon, chez Martinaud, du stand du tir et du centre équestre au Petit Chailleret. La CA s'interroge sur la pérennité de ces activités.</li> <li>– Par rapport aux bâtiments pouvant changer de destination, la CA relève que 2 bâtiments ainsi repérés se localisent chez Berry et chez Levêque, villages maintenus en zone U du fait de la présence d'exploitations agricoles. La CA s'interroge sur les conflits de voisinage que cela pourrait engendrer.</li> <li>– Sur le plan de la consommation foncière, la CA considère que les besoins en logement sont largement couverts par le potentiel constructible envisagé. Aussi, l'extension urbaine de chez Gaillot au détriment de l'espace agricole ne paraît pas indispensable au projet. La CA souhaite que cette surface d'environ 3000 m<sup>2</sup> soit remplacée en zone agricole.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Comme mentionné p : 185 du rapport de présentation, l'exploitation n°5 chez Gadrat nord n'est plus en activité. Depuis fin 2017, il n'y a plus d'animaux sur place. Les anciens bâtiments agricoles ne sont pas fonctionnels pour un jeune agriculteur et enclavés en zone urbaine. Aussi, les élus ne souhaitent pas modifier le zonage.</li> <li>– Les élus vont vérifier la pérennité et les projets de développement de ces exploitations (multisite et double activité) afin de mieux apprécier la situation avant de se prononcer. Toutefois, ils mentionnent que le règlement autorise en zone U l'adaptation, l'extension des constructions et des installations d'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.</li> <li>– Aucun besoin particulier n'a été affiché par ces établissements. Les élus souhaitent vérifier ce point avant de se prononcer sur l'intérêt de délimiter de nouveaux STECAL.</li> <li>– L'exploitation n°30, chez Levêque, a cessé son activité. Les éléments du rapport de présentation seront mis à jour (pièce 1). Chez Berry, le bâtiment repéré comme pouvant changer de destination est en fait une ancienne habitation. Les travaux de réhabilitation sont en cours. L'étoile pourrait donc être supprimée.</li> <li>– Les élus envisagent afin de répondre au mieux aux exigences de lutte contre l'étalement urbain de basculer une zone Ua ou AU en zone agricole. La zone de chez Gaillot est pressentie (si les études complémentaires ne mettent pas en évidence de nouvelles contraintes pour l'urbanisation des autres secteurs). Si le terrain de chez Gaillot n'a pas de réelle vocation agricole (en friche, pas de valeur pédologique), il a le mérite de constituer une bande tampon entre le lotissement et le reste de la parcelle exploitée. Cela engendrerait une modification du zonage (pièce 3) et une mise en cohérence des autres pièces du dossier.</li> </ul> |

| ORGANISME               | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE  |
|-------------------------|---|---|
| 7- EAU 17<br>29/04/2020 | <p>AVIS FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :</p> <p>1- <u>Remarque d'ordre général</u> :<br/>Le syndicat des eaux de la Charente-Maritime a changé d'appellation en avril 2019. Il doit être dénommé « Eau 17 ».</p> <p>2- <u>Concernant l'assainissement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Règlement écrit : Article U4- Desserte par les réseaux - Assainissement - page 16 il est proposé de compléter le règlement de la façon suivante :<br/>« L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdit. Toute constructions ou installation doit être raccordée à une installation d'assainissement non collectif.<br/>La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le service d'assainissement non collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eau usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. »<br/>Cette rédaction peut être reprise aux articles 4 de toutes les zones du règlement.</li> </ul> | <p>La mention « syndicat des eaux de la Charente-Maritime » sera remplacée par « Eau 17 » notamment dans le rapport de présentation (pièce 1) et en annexes sanitaires (pièce 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La règle de l'article 4 du règlement écrit (pièce 3) peut être complétée comme proposé, rappelant la réglementation générale qui s'applique.</li> </ul> |
|                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Règlement écrit - Article U6 - page 16 : il est proposé d'ajouter une exception en complément : « Toutefois, une implantation différente pourra être tolérée pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. »<br/>Cette rédaction peut être reprise aux articles 6 de toutes les zones du règlement.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– La règle de l'article 6 du règlement écrit (pièce 3) peut être complétée comme proposé. Cependant, il n'a pas été relevé de difficultés particulières pour l'implantation de systèmes d'assainissement individuel en zone U ou AU (aptitude favorable des sols, peu de relief...)</li> </ul>   |
|                         | <p><u>2- Concernant l'eau potable</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Règlement graphique : les parcelles ZL 61 et ZL 62, appartenant à Eau 17, sur lesquelles sont construits des ouvrages d'alimentation en eau potable, doivent être classées en zone Ue. Il est demandé ce classement afin de permettre l'autorisation des travaux sur ces ouvrages, qui ne serait pas possibles en zone A.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Il n'est pas souhaitable de basculer les parcelles en zone UE car nous sommes dans un secteur à dominante agricole. Le règlement de la zone A autorise l'implantation d'installations et constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et donc l'évolution de ceux existants.</li> </ul>                            |

| ORGANISME   | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE  |
|---|---|---|
| 10- MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)<br>30/04/2020 | <b>A – Remarques générales</b>  |   |
|   | <p>Le rapport de présentation contient les éléments requis par les articles R. 151-1 à 5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, le dossier contient des données et références qui sont partiellement mises à jour. Il en est ainsi pour les données du diagnostic socio-démographique et les références au SCoT Haute Saintonge approuvé en février 2020.</p> <p><b>La MRAe recommande de vérifier que l'ensemble des données visées dans le rapport de présentation correspondent aux données actualisées de ces documents afin de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante des enjeux environnementaux.</b></p> <p>En ce qui concerne la méthodologie de l'évaluation environnementale, les éléments contenus dans le rapport de présentation ne décrivent pas suffisamment la méthodologie retenue, notamment pour l'identification des zones humides, les inventaires faunistiques et floristiques. Le contenu de l'évaluation de la zone Natura 2000 est insuffisant pour en connaître les éléments clés au regard des projets communaux, notamment en matière de développement urbain, touristique et de loisirs.</p> <p><b>La MRAe recommande de compléter le document en conséquence.</b></p> | <p>RAS</p> <p>Les données socio-démographiques datent de 2015, parus le 25 septembre 2018. Les nouveaux chiffres (INSEE 2017 parus le 29/06/2020) ne remettent pas en cause le diagnostic réalisé.</p> <p>Les références au SCOT correspondent aux éléments qui étaient disponibles lors de l'arrêt du dossier de PLU soit le 14 novembre 2019.</p> <p>Les références au SCOT seront mises à jour avec les documents approuvés en février 2020 (modification de la pièce 1)</p> <p>Zones humides : Aucun inventaire communal n'a été réalisé. La pré-localisation des zones humides réalisée par l'EPTB Charente a donc été présentée.</p> <p>Les zones AU retenues dans le projet de zonage sont situées dans des secteurs peu propices aux zones humides (topographie, nature calcaire des sols, absence de remontées de nappes, ...). Néanmoins, une prospection des zones humides sera réalisée et présentée dans le RP.</p> <p>Inventaires floristiques/faunistiques : aucune mission d'inventaire n'a été prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p> <p>Natura 2000 : le RP présente le site Natura 2000 ainsi que les enjeux qui y sont associés.</p> <p>Le développement urbain est sur Champagnac relativement modéré et prévu en dehors de toute zone Natura 2000 et de façon à ce qu'il n'existe pas de nuisances directes ou indirectes avec le site Natura 2000 (absence de rejet d'eaux usées ou pluviales, faible fréquentation du site, ...).</p> <p>La zone NI correspond à l'Ile verte, un espace naturel de loisirs d'ores et déjà existant. Le projet d'aménagements a évolué et sera mis à jour. Il n'est pas prévu d'autre secteur permettant un quelconque développement touristique ou de loisirs.</p> <p>Un chapitre spécifique à l'évaluation des incidences sur Natura 2000 pourra être rédigé afin d'explicitier ces points.</p> |
|   | <p>Le système d'indicateurs de suivi proposé pour la mise en œuvre du projet de PLU reste trop générique et ne permet pas de suivre l'adéquation spécifique du PLU aux objectifs déterminés par la collectivité. Des données précises sur les valeurs de référence et les objectifs à atteindre seraient nécessaires pour rendre le système d'indicateurs opérationnel.</p> <p><b>La MRAe recommande de présenter un système d'indicateurs de suivi sous forme de tableau complété par les données issues du rapport de présentation.</b></p>   | <p>Les indicateurs proposés sont ciblés sur les objectifs définis dans le PADD. Ces indicateurs pourront être complétés et présentés de façon à être mis en corrélation avec le PADD.</p>   |
|   | <b>B – Analyse de l'Etat initial de l'environnement et diagnostic communal</b>  |   |
|   | <p><u>1- Démographie et logement :</u></p> <p>Les données fournies montrent que le territoire connaît une croissance démographique faible et discontinue depuis 1968, marquée par une accélération entre 1990 et 2010 (de l'ordre de +0,9% à +1,3 %), avant de ralentir dans les dernières années. Les dernières données INSEE, non exploitées, indiquent un arrêt de la croissance (-0,2 % par an sur la période 2011 / 2016 soit une quasi stagnation). Les variations de la croissance démographique sont liées majoritairement au solde migratoire.</p>   | <p>Les chiffres INSEE publiés au 29/06/2020, montrent que depuis près de 30 ans, la population à Champagnac a augmenté passant de 427 à 529 habitants entre 1990 et 2017, soit un accroissement annuel moyen d'environ 0,9%. La commune a connu une forte croissance démographique dans les années 90/2000 et depuis la crise de 2008, cette croissance s'est fortement ralentie pour tendre vers un maintien de la population. Les effets liés à la crise économique de 2008 ont eu des répercussions sur la population de Champagnac avec quelques années de décalage. Pour autant, l'évolution de la population bien que faible est restée positive : +0,3% en moyenne par an entre 2007 et 2012 et +0,1% entre 2012 et 2017.</p>  |

| ORGANISME  | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE   |
|--|---|--|
| <b>10- MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)</b><br>30/04/2020 | <p>En 2015, la commune comptait 262 logements, dont 221 résidences principales, 12 résidences secondaires (4,96 %) et 29 logements vacants (11,06 %). Le dossier met en avant une forte transformation de logements secondaires en logements vacants. Par ailleurs, le rapport de présentation pointe une surestimation des logements vacants comptabilisés par l'INSEE, de l'ordre de 29 logements contre 14 selon l'analyse communale. Toutefois, le dossier ne démontre pas cette affirmation par l'exposé d'une étude de la vacance décrivant en détail et localisant sur une cartographie les bâtiments concernés.</p>   |  <p><b>EVOLUTION DE LA POPULATION DE CHAMPAGNAC ENTRE 1968 ET 2017</b></p> <p>Source : Insee, 29/06/2020</p> <p>En 2017, selon les derniers chiffres INSEE, la commune compte 263 logements, dont 221 résidences principales, 13 résidences secondaires et 29 logements vacants. Selon le service des Impôts, c'est 37 logements vacants que compte la commune en 2020. L'analyse du listing montre que sur les 37 logements identifiés seulement 18 sont des logements effectivement vacants (voir tableau ci-joint). Sur les 18, 6 sont concernés par une vacance conjoncturelle ou de projet et 12 par une vacance de rétention ou structurelle. Parmi ces 12 logements, 5 sont des maisons de familles plus ou moins utilisées comme maisons de vacance (mais pas suffisamment pour être déclarées comme résidences secondaires). L'analyse détaillée de la vacance montre que l'objectif de la commune de réinvestir 7 logements vacants est cohérent.</p> |
|  | <p><b>La MRAe considère que le rapport de présentation mérite d'être complété par des données actualisées et par une étude détaillée de la vacance de logements afin de mieux appréhender l'adéquation du calcul du besoin en logements du projet communal au regard de la dynamique territoriale.</b></p>  | <p>Le rapport de présentation (pièce 1) sera complété par les chiffres INSEE actualisés qui ne remettent pas en cause le diagnostic établi. Une étude détaillée de la vacance qui semble être plus structurelle que conjoncturelle, difficile à résorber, sera également ajoutée dans le rapport de présentation. Les autres pièces du dossier pourront éventuellement être modifiées en conséquence pour maintenir une cohérence dans l'ensemble du dossier.</p>  |
|  | <p><u>2- Milieu naturels et fonctionnalités écologiques :</u></p> <p>Le rapport comprend une description très succincte des zones humides du territoire, assortie d'une cartographie. Toutefois le mode de caractérisation des zones n'est pas précisé. En outre, le diagnostic renvoie à une analyse des zones urbanisées qui n'est finalement pas exposée.</p> <p><b>La MRAe rappelle que les zones humides doivent être caractérisées en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique).</b> Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».</p> | <p>La commune ne dispose pas d'inventaire des zones humides. Cette mission n'a pas été prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU. A défaut, la pré-localisation des zones humides réalisée par l'EPTB a été présentée. La méthodologie pourra être présentée si celle-ci est accessible.</p> <p>L'analyse à l'échelle des zones AU/Ua sera réalisée.</p>  |
|  | <p>Les informations relatives à la territorialisation de la trame verte et bleue (TVB) régionale sont trop succinctes. Le rapport de présentation comprend une cartographie de la trame verte et bleue issue du schéma régional de cohérence écologique de l'ex-région Poitou-Charentes, mais le travail de déclinaison de cette trame régionale d'abord à l'échelle du SCOT puis à l'échelon communal n'est pas exposé.</p> <p><b>La MRAe recommande une déclinaison plus fine de la TVB régionale, pour permettre une prise en compte effective à l'échelle du PLU des enjeux qui lui sont liés.</b></p>  | <p>Le SCOT a été arrêté en février 2020. Les éléments concernant la TVB seront donc repris.</p> <p>Cependant la carte de la trame verte et bleue déclinée à l'échelle communale est bien présente page 91. Il sera vérifié que cette analyse est en concordance avec les éléments du SCOT.</p>   |

| ORGANISME   | AVIS – REMARQUES PPA   | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE  |
|---|--|---|
| 10- MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)<br>30/04/2020 | <p><u>3- Ressource en eau :</u></p> <p>La commune se situe en zone de répartition des eaux (insuffisance des ressources par rapport aux besoins). Les développements relatifs à l'alimentation en eau potable contenus dans le dossier sont succincts et ne permettent pas de connaître les capacités résiduelles du territoire. En l'absence de ces informations, il n'est pas possible de s'assurer de la faisabilité du projet en termes d'accueil démographique.</p> <p><b>La MRAe demande que les données du rapport de présentation et des annexes soient complétées par une analyse de la capacité résiduelle communale. afin de s'assurer de la faisabilité du projet d'accueil de nouveaux habitants de ce point de vue.</b></p>  | <p>Eau 17 a été consulté à ce sujet. Dans sa réponse du 4 septembre 2020, cet organisme précise qu'il n'y a aucune problématique de quantité d'eau potable pour alimenter la commune de Champagnac, ni actuellement, ni dans le cadre de la réalisation du projet de PLU :</p> <p>La commune de Champagnac fait partie de l'entité hydraulique de « Champagnac Meux ». Elle est alimentée par le mélange d'eau qui se fait à la station AEP de Champagnac : mélange des 2 ressources « Champagnac La Borne » et « Léoville La Métairie de Puyrigaud ». De plus, l'entité de « Champagnac Meux » peut être secourue par le forage de Ste Lheurine, situé sur l'entité de « La Dune ». Avec ces 3 ressources, il n'y a aucune problématique de quantité d'eau pour alimenter la commune de Champagnac.</p> <p>En ce qui concerne la capacité des réseaux d'eau potable, et selon les OAP du PLU, qui prévoient un maximum de 12 maisons (4 logements dans le bourg, 3 à 4 maisons au lieu-dit Gaillot, 3 à 4 maisons lieu-dit Chez Pillet), les réseaux principaux en place pourront alimenter ces nouveaux logements. Si des petites extensions/renforcements ponctuels sont à réaliser, Eau 17 les prendra en charge techniquement et financièrement.</p> |
|   | <p><u>4- Assainissement des eaux usées et pluviales :</u></p> <p>La commune est entièrement en assainissement des eaux usées non collectif. Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire contiennent une cartographie sur l'aptitude des sols qui mériterait d'être améliorée afin de mieux distinguer les secteurs de la commune selon l'aptitude des sols à l'assainissement. Par ailleurs, aucun bilan issu des services publics d'assainissement non collectif (SPANC) n'est fourni sur les installations existantes. La MRAe estime nécessaire de compléter le dossier en précisant l'état des lieux des installations actuelles, les éventuelles mesures prévues pour les améliorer et les dispositifs d'assainissement individuels à mettre en oeuvre sur les secteurs appelés à se développer dans le bourg.</p> <p><b>La MRAe considère qu'il y a lieu d'améliorer le rapport de présentation en intégrant les informations manquantes et en complétant les analyses sur les dispositifs d'assainissement, afin d'évaluer plus précisément les enjeux pour le projet communal.</b></p> <p>Le rapport de présentation évoque un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales et les modalités de sa prise en compte sont bien décrites, notamment au niveau du bourg. Toutefois, la MRAe estime que le rapport de présentation mériterait de détailler cet enjeu dans sa partie diagnostic, en reprenant notamment, les éléments contenus dans l'annexe sanitaire.</p> | Eau 17 sera consulté à ce sujet (Demande envoyée le 29/07/2020)   |
|   | <b>C – Projet communal et prise en compte de l'environnement</b>   |   |
|   | <p><u>1- Consommation d'espace foncier et évaluation des besoins pour l'habitat et les équipements publics</u></p> <p>Le projet communal retient un scénario dit « modéré » parmi quatre hypothèses de développement envisagées. Ce scénario vise un redémarrage de la croissance annuelle évaluée à +0,8 %. Il induit l'accueil de 45 nouveaux habitants et porte la population communale à 591 habitants à l'horizon 2029. Ce choix est justifié, selon le dossier, par sa compatibilité avec les objectifs du SCoT.</p> <p><b>La MRAe estime que cette croissance paraît surestimée au regard des évolutions démographiques constatées récemment et de l'absence d'explications justifiant l'inflexion de la tendance actuellement à l'oeuvre.</b></p>  | <p>Les chiffres INSEE 2017 montrent que malgré la répercussion en décalage de quelques années des effets de la crise économique de 2008 sur l'évolution de la population de Champagnac, que celle-ci est restée positive. Entre les chiffres INSEE de 2016 et 2017, soit seulement 1 an, la commune semble être passée d'une tendance négative (-0,2%) à une tendance positive (+0,1%), laissant présager que les effets de la crise commencent à s'estomper.</p> <p>L'objectif d'une relance de la croissance est en accord avec les objectifs du SCOT mais surtout avec le désir pour la commune de maintenir la vie communale, notamment l'utilisation des équipements scolaires (investissements importants et réguliers, les structures scolaires fonctionnent au maximum de leurs effectifs. Un renouvellement de la population est nécessaire pour maintenir les effectifs et paliers chaque année au départ des CM2 vers le collège).</p>   |

| ORGANISME  | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE   |
|--|---|--|
| <p><b>10- MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)</b><br/>30/04/2020</p> | <p>La commune affiche un besoin de 35 logements, 20 logements pour l'accueil de la nouvelle population et 15 pour le maintien de la population existante. Le besoin en résidence secondaire est justifié par le constat d'une augmentation du nombre de logements dans cette catégorie. Cette affirmation est en contradiction avec les données du diagnostic socio-économique faisant apparaître une baisse du nombre de résidences secondaires de l'ordre de 21 logements en 2010 contre 13 en 2015.</p> <p>Le rapport de présentation évoque, ensuite, le potentiel de logements réhabilitables (logements vacants et changements de destination) pouvant contribuer à augmenter l'offre de logements habitables. En l'absence d'une étude complète sur les logements vacants, il n'est pas possible d'appréhender l'effort communal de réhabilitation. En outre, le nombre de changements de destination retenu pour le calcul du besoin en logements n'est pas expliqué au regard du potentiel existant.</p> <p>Au total et après déduction du potentiel de logements réhabilitables et de changements de destinations, le rapport de présentation indique que 27 logements neufs sont nécessaires pour l'accueil et le maintien de la population. La MRAe relève que les possibilités de logements nouveaux dans les secteurs de taille et de construction limitées (STECAL) ne sont pas prises en compte, ce qui tend mécaniquement à surévaluer le besoin en logements neufs.</p> <p><b>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une démonstration complète et cohérente avec l'ensemble du contenu du document, du calcul du besoin en logements.</b></p> <p>Le rapport de présentation dresse le bilan des consommations foncières passée et du potentiel de densification urbain. Il en ressort que 4,92 ha ont été consommés pour la construction de 26 habitations, soit une densité foncière légèrement supérieure à cinq logements par hectare. L'étude conduit aussi à estimer le potentiel de densification urbaine à environ 3,8 ha. Sur ces bases, le projet communal prévoit de mobiliser plus de 50 % des surfaces libres identifiées comme « potentiel d'intensification, et de retenir une densité urbaine nette de l'ordre de 10 logements par hectare.</p> <p>Selon le rapport de présentation, ce choix communal serait en accord avec les objectifs du SCoT pour les communes identifiées comme rurales et mobiliserait au final 2,51 ha pour l'habitat.</p> <p>La MRAe relève que la part du développement prévu en extension et en densification urbaines et leur compatibilité avec le SCoT n'est pas démontrée clairement.</p> <p><b>En l'état du dossier, la MRAe estime nécessaire de préciser cette partie du rapport de présentation sur la question de la compatibilité du projet communal avec le SCoT.</b></p> <p><b>Elle recommande également d'expliquer clairement le niveau retenu pour la commune dans l'armature urbaine du SCoT, et de réexaminer le niveau de densité urbaine défini correspondant à de l'habitat individuel pavillonnaire, consommateur d'espace naturel et agricole et peu favorable à de l'habitat groupé plus susceptible de proposer des logements de typologie intermédiaire répondant au besoin identifié dans le diagnostic socio-économique de logements (de type T1 et T2).</b></p> | <p>Pour autant, pour aller dans le sens de cette remarque, les élus envisagent de réduire le taux d'accroissement de 0,8% à 0,6% en moyenne par an. Cela correspondrait à un besoin de 30 logements, 15 logements pour l'accueil de la nouvelle population, 15 pour le maintien de la population existante (desserrement) et 1 logement pour répondre à la demande pour les curistes. Les résidences secondaires sont souvent des biens familiaux qui ne sont pas proposés à la location ou même dont l'état ne permet pas une mise à la location. Elles ne sont pas forcément adaptées à l'accueil de curistes, d'où ce besoin défini pour la construction d'un logement spécifique pour l'accueil de curistes (à moins de 4 km des Thermes de Jonzac et à une distance encore plus rapprochée des Antilles, du Casino et du centre des Congrès).</p> <p>Le changement de destination ne pourra se faire que si le bâtiment se situe à moins 400 m d'un point de défense incendie. Seul 2 ensembles pouvant changer de destination se situent à proximité d'une défense incendie opérationnelle. Ainsi, il est estimé que les changements de destination repérés chez Levêque sont ceux qui sont les plus facile à réaliser dans les 10 ans à venir. Ces explications seront ajoutées au rapport de présentation (pièce 1).</p> <p>En prenant en compte 7 logements vacants à réinvestir et 2 changements de destination, le besoin serait réduit à 22 logements. Avec une densité minimale de 10 logements/ha cela conduirait la commune à proposer une enveloppe à ouvrir à l'urbanisation d'environ 2,2 ha.</p> <p>Le règlement des STECAL (Ah) n'autorise pas la construction de nouvelle habitation, seulement l'adaptation de l'existant sous condition.</p> <p>Le rapport de présentation (pièce 1) sera complété dans ce sens.</p> <p>L'objectif du SCOT pour les communes rurales comme Champagnac, est , entre autres, de réduire de moitié la consommation de l'espace en privilégiant un réinvestissement des dents creuses à hauteur au moins de 45% des surfaces potentiellement urbanisables, en mobilisant les logements vacants et en proposant le changement de destination, mais également si nécessaire en permettant l'extension notamment des bourgs. En outre, il prévoit une densité minimale de 10 logements/ha.</p> <p>Le tableau pages 244 à 247 du rapport de présentation (pièce 1) montrant la compatibilité du projet avec le SCOT sera complété.</p> <p>En outre, l'avis de l'Etat et celui de la CCHS précisent que les choix de la commune de Champagnac répondent aux objectifs et orientations du SCOT de la CCHS et que le projet de PLU est donc compatible avec le SCOT.</p> |



| ORGANISME   | AVIS – REMARQUES PPA  | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE   |
|---|---|--|
| 10- MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)<br>30/04/2020 | <p><u>2- Choix des zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat</u></p> <p>Le rapport de présentation indique que le développement urbain communal prévoit de renforcer la centralité du bourg et du village « Gaillot » qui lui est proche, et de développer les principaux villages en comblement des interstices.</p> <p>En ce sens, la collectivité prévoit la construction de 10 logements sur environ 1,04 ha répartis en trois secteurs localisés à l'est du bourg dans le cadre d'opérations d'ensembles assorties d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le reste du territoire communal est ouvert à des constructions libres. Ce choix met en avant le développement du village de « Gaillot » sur des terres agricoles cultivées au nord et à proximité du site Natura 2000 au sud. En l'absence d'une analyse faunistique et floristique et d'un inventaire des zones humides permettant la mise en oeuvre d'une démarche éviter-réduire-compenser menée à son terme, le dossier ne démontre pas l'absence d'impacts environnementaux sur les zones concernées.</p> <p>De façon plus générale, le dossier ne justifie pas une prise en compte suffisante des enjeux environnementaux dans le règlement écrit et dans des OAP thématiques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation présentant des enjeux de traitement des lisières urbaines avec les espaces agricoles ou naturels.</p> <p><b>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse complète de l'état initial de l'environnement des terrains ouverts à l'urbanisation (données floristiques, faunistiques et zones humides), et de préciser l'impact du développement de l'urbanisation du village « Gaillot » à proximité de la zone Natura 2000 Haute Vallée de la Seugne et de sa zone d'expansion des crues. En l'absence de ces éléments, la MRAe estime que l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces foncières doit être reconsidérée.</b></p> | <p>Etant donné les remarques de la MRAe mais également celles de la CA et de l'Etat, les élus envisagent de supprimer une zone Ua ou AU. La zone pressentie est celle de chez Gaillot (sous réserve que des éléments complémentaires, comme les sondages zones humides, ne remettent pas en cause l'urbanisation des autres zones). Elle serait rebasculer en zone agricole. Cela en accord avec le fait de diminuer l'objectif de croissance démographique et de consommation foncière. Ainsi la surface ouverte à l'urbanisation passerait de 2,51 à 2,19 ha, soit une baisse d'environ 55% par rapport à la consommation foncière estimée précédemment.</p> <p>Cela nécessiterait de modifier le zonage (pièce 3) et de mettre en cohérence les autres pièces du dossier.</p> <p>Le règlement et les OAP demandent des plantations en lisières avec l'espace agricole en zone Ua et AU afin d'éviter d'engendrer de nouveaux conflits entre futurs résidents et agriculteurs. Les élus, engagés dans une démarche de PLU simplifié, ne souhaitent pas réglementer davantage ce point.</p> |
|   | <p><u>3- Prise en compte de l'environnement par le projet communal</u></p> <p>Le règlement écrit autorise en zone agricole un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) classé en zone Ah dans trois villages (La Justice, La Motte et Les Grolles). Le règlement écrit ne prévoit pas de limite à l'emprise au sol des nouvelles constructions dans ces zones, et la délimitation de l'enveloppe urbaine laisse apparaître un potentiel constructible important.</p> <p><b>La MRAe recommande de caractériser ces espaces et de mieux justifier les possibilités constructives retenues pour les STECAL afin de mieux encadrer leur développement et limiter la consommation excessive des espaces agricoles et leur mitage.</b></p>   | <p>Dans le règlement écrit (pièce 3), l'article 2, en secteur Ah, limite l'extension des habitations à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50m². L'emprise au sol des nouvelles annexes à l'habitat ne doit pas excéder 60 m². En outre l'emprise au sol est limitée de manière générale à l'article 9 en secteur Ah à 40% de la parcelle.</p> <p>Ce pourcentage pourrait être réduit à 18%. Cela permettrait à Les Grolles de bâtir 140m² en supplément, à La Justice 155 m² et à La Motte environ 225m². Cela nécessiterait la modification du règlement écrit (pièce 3) et la mise en cohérence du rapport de présentation (pièce 1).</p>   |
|   | <p>Le projet communal prévoit également de développer certaines activités touristiques et de loisirs sur 1,31 ha dans le cadre de la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). Le secteur concerné dénommé « l'île verte » est localisé dans la zone Natura 2000 Haute vallée de la Seugne.</p>  | <p>Les élus envisagent de réduire la zone NI au moins de moitié. L'emprise foncière sera ainsi intégralement communale (suppression du droit de préemption). Le projet d'aménagement d'un parking n'est plus à l'ordre du jour. En outre seule les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées sous réserve d'être démontables et d'une emprise au sol totale inférieure à 100m². Cela engendrerait la modification du zonage (pièce 3) et la mise en cohérence des autres pièces du dossier.</p>   |

| ORGANISME  | AVIS – REMARQUES PPA   | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE   |
|--|--|--|
| <b>10- MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)</b><br>30/04/2020 | <p>L'analyse des incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement conclut à l'absence d'impact sur le site Natura 2000 sans une démarche suffisante d'évitement des impacts environnementaux sur le site sélectionné. La MRAe estime en effet que les développements contenus dans le rapport de présentation (bibliographie, visites des terrains...) sont insuffisants pour démontrer l'absence d'impacts directs et indirects du projet de PLU sur le secteur.</p> <p><b>La MRAe considère que le rapport de présentation n'apporte pas les développements suffisants pour démontrer que la démarche éviter-réduire-compenser a été conduite correctement et menée à son terme.</b></p>   | <p>Ce point sera étoffé.</p>   |
| <b>11- Avis de l'Etat</b><br>10/07/2020  | <p>AVIS FAVORABLE, sous réserve d'amender le projet de PLU sur la base des remarques ci-après :</p> <p><b>Respect de la procédure, formalités du dossier</b></p> <p>Le dossier est conforme au contenu défini par l'article L151-2 du code de l'urbanisme</p> <p><b>Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CDC de Haute Saintonge</b></p> <p>Le PADD prévoit la reconquête de sept logements vacants et deux bâtiments pouvant changer de destination. Le rapport de présentation et le plan de zonage exposent 6 bâtiments pouvant changer de destination dont 2 sur un même site (La Grolière). Le PLU devra intégrer ces chiffres, qui conduisent à porter le nombre de logements dédiés à l'habitat à 39.</p> <p>La production de 39 logements générée par le PLU de Champagnac sera comptabilisée dans l'enveloppe dédiées aux « communes rurales ».</p> <p>Au regard de l'évolution de la commune depuis 2006, les objectifs d'accueil peuvent paraître ambitieux. La mobilisation des espaces résiduels, des logements vacants et des changements de destination semblent suffisants dans une projection à 2029.</p> <p>La commune de Champagnac est membre de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge. Le SCoT de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020 par cette instance, est entré en vigueur le 20 avril 2020. le PLU doit être compatible avec ce document.</p> <p>Le territoire communal est identifié comme commune rurale. Le SCoT prévoit pour cette « catégorie » de communes la production de 1808 logements à l'horizon 2040 au sein du bassin de vie de Jonzac dont 45 % au sein de l'enveloppe urbaine. Les critères du SCoT pour répondre aux besoins en logements sont : la mobilisation des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante, la construction en extension, l'autorisation du changement de destination et la reconquête des logements vacants. La densité attendue sur les espaces en extension est de 10 logements par hectare.</p> <p>Les choix opérés par la commune de Champagnac répondent à l'ensemble de ces critères. Le projet d'élaboration de PLU est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté des communes de la Haute-Saintonge.</p> | <p>RAS</p> <p>Voir réponse formulée à la remarque similaire faite par la MARE. Les élus estiment que sur l'ensemble des bâtiments repérés seulement 2 le seront facilement dans les 10 ans à venir (principal problème : pas de défense incendie – programmée à long terme, plus de 10 ans)</p> <p>La production de logements à générer est donc de 29. Pour autant ceux liés au changement de destination concernent une surface déjà bâtie qui ne contribuera pas à augmenter la consommation foncière.</p> <p>Comme évoqué précédemment les derniers chiffres INSEE publiés le 29/06/2020 montrent que Champagnac compte 529 habitants en 2017 soit 10 habitants de plus qu'en 2007. Sur cette même période, le parc de logements a évolué avec la construction de 25 logements supplémentaires et la création de 7 logements sur du bâti existant (source : sitadel), soit un total de 32 logements créés. La commune a pour objectif une légère relance de la croissance puisque la période 2007-2017 a été fortement impactée par les suites de la crise économique de 2008. Les élus, comme expliqué en réponse à l'avis de la MRAe, souhaitent revoir à la baisse leur ambition en diminuant l'objectif de croissance de 0,8 à 0,6% en moyenne par an ; pourcentage inférieur à la moyenne annuelle observée entre 1990 et 2017. Cela vise un apport de population de 33 habitants d'ici 2030, la construction de 22 habitations sur 2,2 ha, auxquelles s'ajouteront 2 logements créés par changement de destination, soit un total de 24 logements à créer. Parallèlement la commune espère que 7 logements vacants seront réinvestis. L'objectif est d'accueillir plus d'habitants en produisant moins de logements.</p> <p>Cela nécessitera la modification et mise en cohérence de l'ensemble des pièces du dossier.</p> |

| ORGANISME                        | AVIS – REMARQUES PPA   | REMARQUES - MODIFICATIONS QUE LES ELUS ENVISAGENT D'APPORTER AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE  |
|----------------------------------|--|---|
| 11- Avis de l'Etat<br>10/07/2020 | <p>Néanmoins, le projet de plan en ne tenant pas explicitement compte des évolutions démographiques tendanciennes sur son territoire (-0,2 % dans la période 2011-2016 ; source Insee). Ainsi, la définition des besoins en matière de production de logements et les projections en surfaces nécessaires à ce développement étant surévaluées, il y a lieu de considérer que le projet de PLU est consommateur d'espaces agricoles et qu'il ne répond pas suffisamment aux objectifs assignés aux documents d'urbanisme en matière de modération de la consommation des espaces. Cette position est corroborée par une jurisprudence abondante et continue sur ce sujet.</p> <p>Aussi, il est demandé d'apporter au stade de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme une réponse positive en matière de réduction du potentiel constructible en concurrence avec les espaces agricoles et naturels. Cette position constitue pour les services de l'Etat <b><u>une réserve substantielle</u></b>.</p>   | <p>La dernière évolution démographique INSEE est une croissance de population de +0,1% entre 2012 et 2017 (chiffre INSEE paru le 29/06/2020).</p> <p>Afin de réduire la consommation de l'espace, les élus envisagent, comme répondu précédemment aux avis de la CA et de la MRAe, de retirer une zone Ua ou AU de la zone constructible pour la rebasculer en zone A.</p> <p>La zone de chez Gaillot est pressentie, sous réserve que les études complémentaires n'apportent pas de contraintes pour l'ouverture à l'urbanisation des autres zones (sondages zones humides...) Ainsi l'enveloppe à ouvrir à l'urbanisation pour de l'habitat passerait de 2,51 à 2,19 ha. La commune réduirait ainsi de près de 55% la surface urbanisée pour de l'habitat par rapport à la surface consommée précédemment.</p> <p>Comme vu précédemment, cela engendrerait une modification du zonage (pièce 3) et la mise en cohérence des autres pièces du dossier.</p> |
|                                  | <p><b>Les espaces naturels, agricoles et forestiers</b></p> <p>La commune de Champagnac dispose d'une grande richesse environnementale liée à la vallée de la Seugne, site Natura 2000, qui génère la soumission du projet de PLU à l'avis de l'autorité environnementale. La MRAe a émis son avis le 30 avril 2020 et relève de nombreux compléments à opérer dans le rapport de présentation. Cette pièce du PLU devra évoluer en intégrant les attentes de l'autorité environnementale.</p> <p>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. Quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont définis, trois dans la zone agricole (Ah), un en zone naturelle (NI). Ces STECAL sont destinés à permettre la pérennité d'entreprises ou d'activités existantes.</p> <p><b>Éléments visant à améliorer la qualité du PLU</b></p> <p><u>PADD - Rapport de présentation</u><br/>Une mise en cohérence de ces deux pièces est nécessaire (données chiffrées).</p> <p><u>Règlement écrit</u><br/>- Article A2, secteur Ah : supprimer de l'énumération « le changement de destination des bâtiments existants ».<br/>- Article A 10 (p37) : au 2e point supprimer « En zone inondable... ».</p> <p><u>Règlement graphique</u><br/>- Les dénominations géographiques pourraient être agrandies pour en faciliter la lecture.<br/>- Il est demandé de mieux repérer les bâtiments pouvant changer de destination (étoile sur le plan de zonage), en ajoutant un contour coloré du bâti, ou en légende de renvoyer au rapport de présentation (p195).</p> <p><u>Annexe 4 : droit de préemption urbain</u><br/>Une délibération du conseil municipal devra instituer ce droit pour que cette pièce soit valide. Celle-ci pourra être prise lors de la séance d'approbation du PLU.</p> <p><u>Numérisation des documents d'urbanisme</u><br/>Il est recommandé de consulter le cahier des charges du CNIG (centre national de l'information géographique).</p> | <p>Voir ci-dessus</p> <p>RAS</p> <p>La mise en cohérence des pièces 1 et 2 sera faite avec l'actualisation des chiffres INSEE</p> <p>Le règlement (pièce 3) écrit sera modifié comme proposé.</p> <p>- Les bâtiments repérés comme pouvant changer de destination seront identifiés de manière plus précise. Le zonage (pièce 3) sera légèrement modifié en conséquence.</p> <p>Vu</p> <p>Le CNIG sera pris en compte avant approbation.</p>  |

En résumé, la commune envisage de :

- Revoir l'évolution démographique à la baisse en fonction des derniers chiffres INSEE et ainsi ajuster le projet de zonage en supprimant une zone Ua ou AU. La zone de Chez Gaillot est pressentie. Cela réduirait l'enveloppe à ouvrir à l'urbanisation à 2 ha 19.
- Délimiter l'espace naturel sensible du coteau en zone N.
- Réduire en superficie la zone NI de l'Île Verte.
- Actualiser certaines données et apporter des informations ou explications complémentaires pour montrer la cohérence du projet (sur la vacance, les bâtiments pouvant changer de destination, le fonctionnement des assainissements non collectifs, l'alimentation en eau potable, la trame verte et bleue ...)
- Vérifier plusieurs points comme l'intérêt de définir un STECAL au Grand Chailleret, la réalisation d'inventaires sur les zones Ua et AU pour s'assurer que nous ne sommes pas en zone humide ou encore la réduction des possibilités de construire au niveau des STECAL.

Ces réponses ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.