



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de Jonzac

Pôle ingénierie territoriale

Affaire suivie par : Martine VALTIERRA

tél : 05.46.27.46.62

martine.valtierra@charente-maritime.pref.gouv.fr

Jonzac, le 10 juillet 2020

LR/AR 1A 180 330 1267 9

Monsieur Le Maire,

Le conseil municipal a délibéré en date du 14 novembre 2019, pour procéder à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Champagnac. Le dossier de PLU a été réceptionné par la sous-préfecture de Jonzac le 14 janvier 2020.

En application de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire connaître les remarques que ce dossier soulève de ma part. Elles sont complétées par la synthèse technique jointe, et dont les observations visent à améliorer la compréhension et la qualité juridique du document d'urbanisme en question.

Au sens de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme arrêté présente des objectifs d'accueil ambitieux en termes de population et de production de logements. Les choix d'urbanisation s'opèrent principalement par la mobilisation des parcelles non construites dans le bourg et dans les villages, par la reconquête de 7 logements vacants et par l'identification de 6 bâtiments pouvant changer de destination. Pour atteindre les objectifs, deux extensions à vocation d'habitat sont aussi ouvertes à l'urbanisation, l'une à l'est du bourg et la seconde au nord du village de « Gaillot ». La superficie ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat est de 2,51 ha (dont 1,74 ha au sein des espaces résiduels) auxquels s'ajoutent 0,24 ha dédiés aux équipements publics.

Avec les choix opérés par la commune, 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.



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-préfecture de Jonzac

Néanmoins, le projet de plan, en ne tenant pas explicitement compte des évolutions démographiques tendanciellées sur son territoire (-0,2 % dans la période 2011-2016 ; source Insee), ambitionne des besoins en matière de production de logements et de surfaces nécessaires à ce développement de manière surévaluée.

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 définis aux articles L.101-2 et L.151-1 du code de l'urbanisme. Cette lecture est corroborée par une jurisprudence abondante et continue sur ce sujet (CAA de NANTES, 2ème chambre, 07/06/2019, 18NT00167 ; CAA de DOUAI, 1ère chambre, 18/05/2017, N° 15DA02043 ; CAA de BORDEAUX, 5e chambre, 19 décembre 2019 – n°18BX02275, ...).

Aussi, au regard des textes et jurisprudence mentionnés, je vous demande 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.

Au regard de l'analyse globale du document, j'émetts néanmoins un avis favorable, mais sous réserve d'une plus grande modération de la consommation des espaces précités. Je vous laisse apprécier, avec votre bureau d'études, comment votre projet peut évoluer afin de réduire cette consommation d'espace. D'autres observations, plus ou moins substantielles sont à prendre en compte dans le document d'analyse annexé à ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Sous-préfet de Jonzac,

Jérôme AYMARD

Monsieur Michel RODE
Maire de Champagnac
Le bourg
17500 Champagnac



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHAMPAGNAC

S'orienter vers un développement plus durable

RAPPEL

Le projet local d'urbanisme doit être élaboré dans le respect des principes du développement durable tels qu'ils sont énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Respect de la procédure, formalités du dossier

Le conseil municipal de Champagnac a prescrit par délibération du 29 septembre 2011 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables se sont déroulés le 13 novembre 2014 et le 17 juillet 2019. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet de PLU. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU par délibération en date du 14 novembre 2019.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et ses annexes. Le PLU est soumis à évaluation environnementale, la mission régionale de l'autorité environnementale a émis son avis le 30 avril 2020.

Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Maîtrise du développement urbain et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CDC de Haute Saintonge

La commune de Champagnac compte 525 habitants en 2016 (source INSEE) soit une population identique à celle observée en 2006. Sur cette même période, le parc de logements a évolué de 24 habitations. La commune vise un apport de population de 45 habitants d'ici 2029 et la production de 35 logements. La superficie ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat est de 2,51 ha auxquels s'ajoutent 0,24 ha dédiés aux équipements publics.

L'étude de densification présentée dans le rapport de présentation permet d'identifier la production de 19 logements au sein du tissu bâti existant du bourg et de quatre villages. Ceux-ci se situent en zone urbaine (U et Ua) du PLU. Le comblement de ces espaces résiduels représentent 1,74 ha. Le projet prévoit deux zones d'extension urbaines : une zone à urbaniser (AU) à l'est du bourg d'une surface de 0,41 ha, une seconde au nord du village « Gaillot » en zone urbaine (Ua) d'une superficie de 0,32 ha. Ces secteurs prévoient la production de 7 logements.

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.

La production de 39 logements générée par le PLU de Champagnac sera comptabilisée dans l'enveloppe dédiées aux « communes rurales ». 73 % des logements envisagés se situent dans l'enceinte de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages. La zone AU du bourg et les secteurs Ua des villages de « Gaillot » et « Chez Pillet » font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont la densité est de 10 logements/ha.

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.

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. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec ce document.

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.

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.

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 espaces¹. Cette position est corroborée par une jurisprudence abondante et continue sur ce sujet (CAA de NANTES, 2ème chambre, 07/06/2019, 18NT00167 ; CAA de DOUAI, 1ère chambre, 18/05/2017, N° 15DA02043 ; CAA de BORDEAUX, 5e chambre, 19 Décembre 2019 – n° 18BX02275,).

Aussi, au regard des textes et jurisprudence mentionnés, 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'État une réserve substantielle.

Les espaces naturels, agricoles et forestiers

La commune de Champagnac dispose d'une grande richesse environnementale liée à la vallée de la Seugne. Cette vallée fait partie du réseau Natura 2000 et génère la soumission du projet de PLU à l'avis de l'autorité environnementale.

La mission régionale d'autorité environnementale (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.

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.

¹ Articles L.101-2-1 et L.151-1 du code de l'urbanisme

Éléments visant à améliorer la qualité du PLU

PADD - Rapport de présentation

Une mise en cohérence de ces deux pièces est nécessaire concernant les données chiffrées.

Règlement écrit

- Article A2, secteur Ah : supprimer de l'énumération « le changement de destination des bâtiments existants ». Aucun n'est repéré dans les secteurs Ah.
- Article A 10 (p37) : au 2° point supprimer « En zone inondable... » , cet élément figure au 4° point.

Règlement graphique

- Les dénominations géographiques pourraient être agrandies pour en faciliter la lecture.
- Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés par une étoile sur le plan de zonage, ce qui ne permet pas leur identification précise. Un contour coloré du bâti apporterait une plus grande lisibilité. Si cette solution n'est pas possible, la légende pourrait faire un renvoi au rapport de présentation (p195) qui identifie précisément le bâti concerné.

Annexe 4 : droit de préemption urbain

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.

Numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique rend obligatoire la mise en ligne de ces documents dans un format dématérialisé standard numérique fiable et exploitable.

Il est recommandé de consulter le cahier des charges du CNIG (centre national de l'information géographique) qui décrit l'organisation et la codification des pièces écrites, et ce, avant l'approbation du PLU. Le géoportail de l'urbanisme (GPU) est le portail internet officiel permettant de consulter et de télécharger l'information liée à l'urbanisme de tout le territoire français.

- - -