

COMMUNE DE  
**CHAMPAGNAC**  
 (CHARENTE-MARITIME)

# ELABORATION DU P.L.U.

## RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 29 / 09 / 2011	Le 17 / 07 / 2019	Le 14 / 11 / 2019	
Révision				
Modification				

**Vu pour être annexé à la décision municipale**

**En date de ce jour**

**Le Maire**

**Etudié par :**

**Françoise DOUTREUWE E.U.R.L.**  
*et*  
**V. TROQUEREAU-COAPI**  
 7 ruelle de l'Hospice, 17100 SAINTES  
 06 07 06 23 17 – v\_troquereau@yahoo.fr  
 Siège social : COAPI, 1 rue de La Trinquette, 17000  
 La Rochelle  
 09 72 60 55 31- contact@coapi.fr - www.coapi.fr



**EAU-MEGA, Conseil en environnement**

25, rue Ramuntcho,  
 BP 40 422,  
 17313 ROCHEFORT/MER  
 Tél. : 05 46 99 09 27  
 fax : 05 46 99 25 53  
 e-mail : [environnement@eau-mega.fr](mailto:environnement@eau-mega.fr)  
 site internet : [www.eau-mega.fr](http://www.eau-mega.fr)

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS .....	9
I.        UN NOUVEAU DOCUMENT, LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....	10
II.       ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMPAGNAC .....	11
METHODOLOGIE .....	12
I.        GENERALITES .....	13
II.       LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....	14
III.      L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT.....	14
IV.      LA DEFINITION D'UN PERIMETRE D'ETUDE.....	15
V.        LES PHASES D'ELABORATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	15
V.A.   Phase 1 : Caractérisation du contexte communal et identification des grands enjeux communaux .....	15
V.B.   Phase 2 : Visites complémentaires ciblées en lien étroit avec le projet communal et adaptation de ce dernier	16
V.C.   Phase 3 : Evaluation des incidences .....	16
V.D.   Phase 4 : Finalisation du projet et rédaction d'un document unique et cohérent : le rapport de présentation	23
CHAPITRE 1 : .....	25
DIAGNOSTIC COMMUNAL .....	25
1ère partie : .....	26
Diagnostic socio-économique .....	26
I.        PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE LOCAL .....	27
I.A.   Description générale .....	27
I.B.   CHAMPAGNAC et les dynamiques territoriales.....	29
I.B.1.  Communauté de communes de la Haute-Saintonge.....	30
I.B.2.  CHAMPAGNAC, une commune rurale traditionnellement peu peuplée .....	34
II.       DYNAMISME ET MUTATION DE LA POPULATION DE CHAMPAGNAC .....	37
II.A.   Stagnation de la croissance de la population après une période de forte croissance .....	37
II.B.   Evolution de la population calquée sur la combinaison des soldes naturel et migratoire.....	38
II.C.   Une population jeune .....	39
II.D.   Une population active qui se tertiarise .....	40
II.D.1.  Une majorité de petits ménages .....	40
II.D.2.  Une population active travaillant en majorité en dehors de la commune.....	40
II.D.3.  Un changement sociologique.....	41
III.      ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNAC	43
III.A.   Accélération de la croissance du parc immobilier.....	43
III.B.   Un parc locatif développé .....	43
III.C.   Un rythme de construction moyen .....	44
III.D.   Un parc immobilier jeune et confortable.....	45
III.D.1.  Augmentation de la taille des logements .....	45
III.D.2.  Un parc immobilier qui se renouvelle.....	45
III.D.3.  Des logements de plus en plus confortables .....	46
IV.       UNE COMMUNE RURALE BIEN EQUIPÉE.....	47
IV.A.   Les équipements de la commune .....	47
IV.B.   Les équipements d'infrastructure.....	48
IV.B.1.  Desserte de la commune et déplacements :.....	48
IV.B.2.  Réseaux et infrastructures indispensables couvrent le territoire communal.....	49
V.        ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CARACTÉRISTIQUES D'UNE COMMUNE RURALE.....	59
V.A.   Une activité agricole prépondérante.....	59
V.B.   Un tissu économique de proximité.....	67
V.C.   Une activité touristique quasi-inexistante .....	68
2ème partie: .....	69
État initial de l'environnement.....	69
I.        LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES DE CHAMPAGNAC	70
I.A.   Le milieu physique.....	70
I.A.1.  Géologie .....	70



I.A.2.	Hydrogéologie .....	73
I.A.3.	Climat .....	75
I.A.4.	Relief .....	76
I.A.5.	Hydrographie .....	76
I.A.6.	Zones humides .....	77
I.A.7.	Occupation du sol .....	79
I.A.8.	Habitats naturels .....	80
I.B.	Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel.....	80
I.B.1.	Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 – Haute vallée de la Seugne.....	80
I.B.2.	Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 – Haute vallée de la Seugne.....	80
I.B.3.	Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 – Carrière de Bellevue.....	81
I.B.4.	ZSC FR5402008 – Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents.....	84
I.C.	Trames vertes et bleues .....	90
I.C.1.	Généralités.....	90
I.C.2.	Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques .....	93
I.C.3.	Éléments de diagnostic au niveau communal .....	93
II.	UN PAYSAGE ENTRE VIGNES ET SEUGNE.....	96
II.A.	À l'échelle du Poitou-Charentes .....	96
II.B.	À l'échelle de CHAMPAGNAC .....	97
II.C.	Des éléments végétaux qui ponctuent et structurent le paysage .....	99
III.	URBANISATION DE CHAMPAGNAC .....	100
III.A.	Répartition et caractéristiques des zones d'habitat.....	100
III.A.1.	Une urbanisation assez éparpillée.....	100
III.A.2.	Le bourg .....	104
III.A.3.	Rupture entre urbanisation ancienne et Urbanisation récente .....	105
III.B.	Patrimoine bâti et archéologique.....	107
III.B.1.	Sites archéologiques .....	107
III.B.2.	Une occupation ancienne dont subsistent plusieurs éléments à l'architecture de qualité .....	110
III.B.3.	Caractéristiques de l'architecture traditionnelle.....	111
III.C.	Développement urbain – bilan de la carte communale et consommation foncière.....	113
III.C.1.	Evolution urbaine de CHAMPAGNAC .....	113
III.C.2.	Bilan de la carte communale et potentiel d'intensification et mutation .....	114
IV.	RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES.....	124
IV.A.	Risques naturels .....	124
IV.A.1.	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.....	124
IV.A.2.	Risque inondation.....	124
IV.A.3.	Risque lié à l'aléa retrait/gonflement des argiles.....	128
IV.A.4.	Risque de tempête .....	130
IV.A.5.	Risque sismique .....	130
IV.B.	Risques technologiques.....	130
IV.B.1.	Installations Classées pour l'Environnement.....	130
IV.B.2.	Sites industriels et sites pollués .....	130
IV.B.3.	Transport de matières dangereuses (TMD).....	131
IV.C.	Récapitulatif des servitudes d'utilité publique .....	131
CHAPITRE 2 :	.....	133
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET P.A.D.D.	.....	133
I.	L'ÉLABORATION D'UN PLU POUR S'ADAPTER A L'ÉVOLUTION ACTUELLE DE LA COMMUNE.....	134
II.	VERS LE PADD : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	134
II.A.	Les perspectives d'évolution de la population .....	134

II.A.1.	Hypothèses d'évolution de la population.....	134
II.A.2.	Les perspectives d'évolutions de la population à l'horizon 2029 .....	135
II.B.	Perspectives d'évolution du logement.....	136
II.B.1.	Estimation des besoins en résidences principales à 2029.....	136
II.B.2.	Estimation des besoins liés aux résidences secondaires.....	137
II.C.	Les besoins en terrains constructibles .....	137
II.C.1.	Estimation des besoins en terrain.....	138
II.C.2.	Choix d'un objectif de développement .....	139
III.	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES DE CHAMPAGNAC : OBJECTIFS	140
III.A.	Objectif 1 : Rester une commune vivante .....	140
III.A.1.	Axe 1 : Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2029.....	140
III.A.2.	Axe 2 : Etre économe des sols.....	141
III.A.3.	Axe 3 : Développer le bourg et les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages	143
III.A.4.	Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité .....	144
III.B.	Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local.....	145
III.B.1.	Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité.....	145
III.B.2.	Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal .....	146
III.B.3.	Axe 3 : Maintenir des activités de loisirs et détente.....	146
III.B.4.	Axe 4 : Développement des communications numériques.....	146
III.C.	Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti et paysager .....	146
III.C.1.	Axe 1 : Préserver l'environnement .....	147
III.C.2.	Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti : .....	147
III.D.	En guise de conclusion : Un projet qui s'inscrit dans une démarche durable .....	148
III.D.1.	Modérer la consommation foncière et intensifier l'urbanisation .....	148
III.D.2.	Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre .....	149
IV.	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FIXES AU	
P.A.D.D.	151	
CHAPITRE 3 :	.....	154
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS.....		154
I.	PRESENTATION DU REGLEMENT ET DES O.A.P. ....	155
I.A.	Le zonage.....	155
I.B.	Le règlement écrit .....	156
I.B.1.	Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	156
I.B.2.	Les différents articles du règlement.....	157
I.C.	Les O.A.P.....	158
II.	LES OPTIONS DU ZONAGE DU PLU ET JUSTIFICATIONS.....	158
II.A.	Tableau récapitulatif des dénominations et caractère des zones P.L.U. ....	158
II.B.	Présentation de chaque zone et justifications .....	161
II.B.1.	Les zones U et AU .....	161
II.B.2.	Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones U/Ua).....	162
II.B.3.	Les zones à ouvrir à l'urbanisation (Zone AU), à vocation principale d'habitat .....	168
II.B.4.	Les zones urbaine à vocation autre qu'habitat (Zone UE) .....	182
II.B.5.	La zone agricole.....	183
II.B.6.	Les zones naturelles.....	188
II.B.7.	Tableau des surfaces .....	190
II.C.	Application de dispositions particulières .....	192
II.C.1.	Éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver .....	192
II.C.2.	E.B.C. existants ou à créer .....	192

II.C.3.	Les emplacements réservés.....	194
II.C.4.	Les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant changer de destination.....	194
II.C.5.	Zone inondable .....	197
II.C.6.	Secteur à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable .....	197
II.C.7.	Le permis de démolir.....	198
II.C.8.	Le droit de préemption urbain .....	198
III.	UN REGLEMENT QUI PARTICIPE A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL .....	199
III.A.	Zone Urbaine .....	199
III.B.	Zone AU .....	207
III.C.	Zone A .....	210
III.D.	Zone N .....	214
IV.	DES OAP QUI PARTICIPENT A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL .....	217
CHAPITRE 4 : .....		219
EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR		219
I.	Incidences du PLU par thématique .....	220
I.A.	Impacts sur la consommation d'espaces .....	220
I.B.	Impacts sur la qualité des eaux.....	220
I.C.	Impacts sur les milieux naturels .....	222
I.D.	Impacts sur la qualité de l'air .....	222
I.E.	Impacts sur la collecte et le tri des déchets .....	222
I.F.	Prise en compte des risques, des nuisances et des servitudes.....	223
I.G.	Impacts sur l'économie et l'emploi.....	224
I.H.	Impacts sur l'activité agricole .....	224
I.I.	Impacts sur l'habitat.....	224
I.J.	Impacts sur les équipements.....	225
I.K.	Impacts sur la circulation et les déplacements .....	225
I.L.	Impacts sur la qualité des paysages.....	225
II.	Incidences du PLU par orientation du PADD .....	226
III.	Incidences du PLU par zonage.....	231
CHAPITRE 5 : .....		235
MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES .....		235
I.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur les écosystèmes et le milieu naturel .....	236
II.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur la consommation d'espaces .....	236
III.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur l'environnement.....	237
III.A.	Qualité de l'eau .....	237
III.B.	Qualité de l'air .....	238
III.C.	Consommation d'énergie .....	238
IV.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur la qualité de vie.....	238
V.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur l'habitat.....	238
VI.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur l'économie et l'emploi .....	238
CHAPITRE 6 : .....		240
COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....		240
I	Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).....	241
II	Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Charente-Maritime.....	241
III	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	241
IV	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) .....	243
V	Schéma Régional de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET) et Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de Haute Saintonge .....	243
CHAPITRE 7 : .....		248
INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.		248
I.	Cadrage réglementaire .....	249
II.	Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi.....	249
III.	Les indicateurs généraux possibles de suivi.....	249
CHAPITRE 8 : .....		250

RESUME NON TECHNIQUE .....	250
----------------------------	-----

PAR CONVENTION TOUT PLAN ET CARTE DU DOSSIER ONT LE NORD EN HAUT DE PAGE. DANS LE CAS CONTRAIRE, LE NORD EST MENTIONNÉ.

## **ABRÉVIATIONS**

- **A.B.F.** : Architecte des Bâtiment de France
- **A.E.P.** : Adduction d'Eau Potable
- **A.L.U.R.** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- **A.N.C.** : Assainissement Non Collectif
- **A.O.C.** : Appellation d'Origine Contrôlée
- **A.R.S.** : Agence Régionale de Santé
- **A.Z.I.** : Atlas des Zones Inondables
- **B.R.G.M.** : Bureau des Recherches Géologiques et Minières
- **C.A.U.E.** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
- **C.D.P.E.N.A.F.** : Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- **C.U.** : Certificat d'Urbanisme
- **D.I.C.R.I.M.** : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
- **D.D.T.M.** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- **D.R.A.C.** : Direction Régionale des Affaires Culturelles
- **D.R.E.A.L.** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **D.R.I.R.E.** : Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.
- **I.C.P.E.** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- **I.G.P.** : Indications Géographiques Protégées
- **L.M.A.** : Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche
- **L.V.** : Logement vacant
- **N.R.A.** : Noeud de Raccordement des Abonnés (adsl)
- **P.A.C.** : Porter à Connaissance
- **P.A.C.** : Politique Agricole Commune
- **P.C.** : Permis de Construire
- **P.C.E.T.** : Plan Climat Energie Territorial
- **R.E.S.E (La)** : Régie d'Exploitation des Services d'Eau
- **P.R.C.E.** : Plan Régional de Cohérence Ecologique
- **R.T.E.** : Réseau de Transport d'Electricité
- **S.A.G.E.** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **S.C.D.E.C.I.** : Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie
- **S.C.O.T.** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **S.D.A.** : Schéma Directeur d'Assainissement
- **S.D.A.G.E.** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- **S.D.I.S.** : Service Départemental d'Incendie et de Secours
- **S.R.A.D.D.E.T.** : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- **S.R.C.E.** : Schéma Régional de Cohérence Environnementale
- **S.R.U.** : Solidarité et Renouvellement Urbain
- **T.V.B.** : Trames vertes et bleues
- **U.H.** : Urbanisme-Habitat
- **Z.A.E.** : Zone d'Activités Economiques
- **Z.N.I.E.F.F.** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- **Z.P.S.** : Zone de Protection Spéciale
- **Z.S.C.** : Zone Spéciale de Conservation
- **ZICO** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

## **PRÉAMBULE**

### **Article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme**

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale** conformément aux articles L. 121-10 et suivants, **le rapport de présentation** :

- **1° Expose le diagnostic** prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation **du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans** ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- **2° Analyse l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- **3° Analyse les incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan 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 ;
- **4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. **Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.** Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- **5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- **6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- **7° Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

## **AVANT-PROPOS**

## I. UN NOUVEAU DOCUMENT, LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis l'entrée en vigueur de la **loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi S.R.U.)** du 13 Décembre 2000, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.). La **loi Urbanisme et Habitat (loi U.H.)** de 2003 a clarifié le contenu du P.L.U. en général et la fonction du P.A.D.D. en particulier.

En 2010, les **lois du Grenelle de l'environnement** et de **Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (L.M.A.)** demande une prise en compte accrue des enjeux environnementaux et de la lutte contre l'étalement urbain.

Ce principe qui correspond à la limitation de la constructibilité en zone agricole ou naturelle est réaffirmé et renforcé par les **lois pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** et **pour l'Avenir de l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (L.A.A.A.F.)**.

De la loi ALUR découle également **une recodification du code de l'urbanisme**, en application depuis le **1er janvier 2016**, et une **modernisation du contenu des PLU**.

L'enjeu principal est de répondre à un besoin général de **clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle**. Cette modernisation réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

**L'élaboration du PLU ayant été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et bien avancée à cette date, les élus ont choisi de rester sur la version antérieure du code de l'urbanisme. Une table de concordance est insérée au dossier.**

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement
- et des annexes.

Le P.L.U. comprend donc un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il délimite, à travers le règlement graphique, les **zones urbaines ou à urbaniser** et les **zones naturelles ou agricoles et forestières** à protéger et définit, au sein du règlement écrit, en fonction des circonstances locales, les **règles concernant l'implantation des constructions** pour chacune de ces zones. Il peut également organiser le développement futur de secteurs par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation.



## II. ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMPAGNAC

La commune a travaillé au début des années 2000, à l'élaboration d'une **Carte Communale**. Celle-ci est **en application depuis 2005**.

Elle définit les zones urbanisables pour une dizaine d'années.

Le Conseil Municipal en 2011, a décidé **d'aller plus loin dans une démarche responsable et qualitative** afin de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune en élaborant un PLU. L'intérêt pour la commune est de :

- Consolider la population communale
- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local
- Permettre l'accueil et le développement des activités économiques
- Préserver et mettre en valeur l'environnement

=> L'enjeu du projet communal est de **continuer à répondre à la demande en terrains constructibles, de manière raisonnée**. La commune bénéficie en effet, d'une situation géographique attractive, aux portes de Jonzac. Ce développement démographique doit permettre de **maintenir la vie locale**, notamment les structures scolaires. Pour autant, cela doit se faire **de manière réfléchie afin de préserver l'identité rurale de la commune qui repose sur son activité agricole et son patrimoine naturel, paysager et bâti**.

## **METHODOLOGIE**

## I. GENERALITES

La Directive européenne du 27 juin 2001 pose pour principe que tous les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'autorisation d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption.

En application de cette Directive européenne (juin 2001), de l'ordonnance de transposition en droit français (juin 2004) et des décrets d'application (mai 2005), les plans, schémas, programmes ou documents de planification territoriale sont désormais soumis à l'évaluation environnementale. Par ailleurs, la Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) 2010-2013 adoptée le 27 janvier 2010 édicte neuf défis stratégiques qui doivent conduire la société vers des choix stratégiques et des indicateurs compatibles avec une économie sobre en ressources naturelles et décarbonée.

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

**« Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux » (source : Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU, DIREN Pays de Loire, 2007).**

La démarche d'évaluation environnementale vise en premier lieu, et au regard des connaissances actuelles qui s'expriment au travers de l'état initial, l'analyse de l'ensemble des choix exprimés graphiquement et règlementairement par le document d'urbanisme. Cette analyse doit aboutir sur les alternatives les plus judicieuses pour atteindre des objectifs, tout en minimisant, voire supprimant, les incidences sur « l'environnement » au sens large. La démarche permet d'argumenter et d'explicitier les choix retenus. L'évaluation environnementale se fait en continu et nourrit la conception même du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée le plus tôt possible, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

### **Une démarche itérative :**

L'évaluation environnementale est une démarche continue et itérative, qui doit permettre au maître d'ouvrage d'analyser au fur et à mesure les effets sur l'environnement de son projet et de prévenir ses conséquences dommageables sur l'environnement, dès l'amont, par des choix adaptés et intégrés au fur et à mesure de la construction du projet.

### **Une transparence et une implication vis-à-vis du public**

La retranscription (formalisation de la démarche) de l'évaluation environnementale au travers du rapport de présentation permet d'informer le public et l'autorité environnementale de la façon dont il aura été tenu compte des préoccupations environnementales dans les choix effectués. La mise à disposition lors de l'enquête publique de ce rapport, ainsi que de l'avis de l'autorité environnementale, vise à favoriser l'appropriation par le public et sa participation.

## **II. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

Le diagnostic socio-économique n'est pas directement lié à la procédure d'évaluation environnementale. Néanmoins, il est le socle principal de définition du projet d'urbanisme et influe donc directement sur les choix retenus, que ceux-ci soient positifs ou négatifs pour l'environnement. Il constitue donc une réelle analyse avec une formulation d'enjeux et une vision prospective sur les évolutions prévisibles. Il apporte les éléments qui permettent de définir les besoins présents et futurs sur des bases réalistes et argumentées.

Les principales ressources documentaires sont :

- INSEE
- AGRESTE
- Service de l'urbanisme et Services Techniques de la commune
- Services de la CDC
- Cadastre
- PEGASE

## **III. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT**

L'état initial de l'environnement a pour objectif :

- de décrire la géographie des milieux,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale : biodiversité et milieux naturels ; pollutions et qualité des milieux ; ressources naturelles ; risques ; qualité du cadre de vie ; patrimoine naturel et culturel,
- de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines.

Le but de cet état initial n'est donc pas d'être exhaustif. Une première analyse conduira à identifier les approfondissements nécessaires pour certaines zones ou pour certaines dimensions de l'environnement.

L'état initial n'a, de ce fait, pas à être détaillé au niveau de la parcelle sur tout le territoire. Par contre, il est nécessaire de le préciser sur certaines emprises (celles susceptibles d'être affectées de manière notable par le PLU) et de mener des études de terrain en vue de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones.

L'analyse de l'évolution probable de l'environnement nécessite quant à elle l'adoption d'un scénario de référence qui décrit l'état actuel de l'environnement dans toute la zone concernée et son évolution « au fil de l'eau », c'est-à-dire en l'absence du projet de PLU.

Un état initial bien réalisé doit permettre d'apprécier ensuite correctement les incidences afin de les éviter ou de les atténuer avant la mise en œuvre du PLU et de faciliter son suivi. Il ne s'élabore pas dans un pas de temps figé mais se précise à mesure de l'avancement du projet et de l'élaboration du PLU.

## IV. LA DEFINITION D'UN PERIMETRE D'ETUDE

**La définition d'un périmètre d'étude** pertinent est une étape importante de la démarche. Le choix de ne pas resituer le projet dans le contexte régional pour toutes les thématiques a été fait afin de ne pas alourdir le rapport de présentation. L'information sur le profil environnemental régional est disponible sur le site : <http://profil-environnemental-poitou-charentes.fr/>. Il n'en demeure pas moins que les thématiques sur lesquelles le territoire de la commune a une portée supérieure à son emprise géographique propre sont mises en perspectives. Il s'agit notamment de la situation géographique de la commune, du contexte paysager et environnemental ainsi que du fonctionnement écologique du territoire (grand ensemble éco-paysager et réseau hydrographique, corridors écologiques) dont le champ d'analyse a été étendu aux territoires limitrophes. Par ailleurs, des zones d'études plus restreintes ont été prospectées pour préciser l'état initial en fonction du projet de la commune.

## V. LES PHASES D'ELABORATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### ***V.A. Phase 1 : Caractérisation du contexte communal et identification des grands enjeux communaux***

L'objectif de la première phase est de resituer la commune dans un contexte local et de mettre en avant ses grandes caractéristiques. Elle consiste en la collecte et l'analyse de données bibliographiques sur la commune et la zone d'étude. Les données techniques disponibles sur l'eau, l'air, l'assainissement, etc sont compilées.

Les cartes IGN Top 25 (échelle 1/25 000ème) et les photographies aériennes sont intégrées au Système d'Information Géographique (SIG) créé spécifiquement et qui permet ainsi de superposer les différents zonages réglementaires et de protection concernant la zone d'étude. La photographie aérienne utilisée correspond à la BD-Ortho de l'IGN datant de 2012. Ces cartes ont été intégrées et analysées par les cartographes qualifiés du bureau d'études.

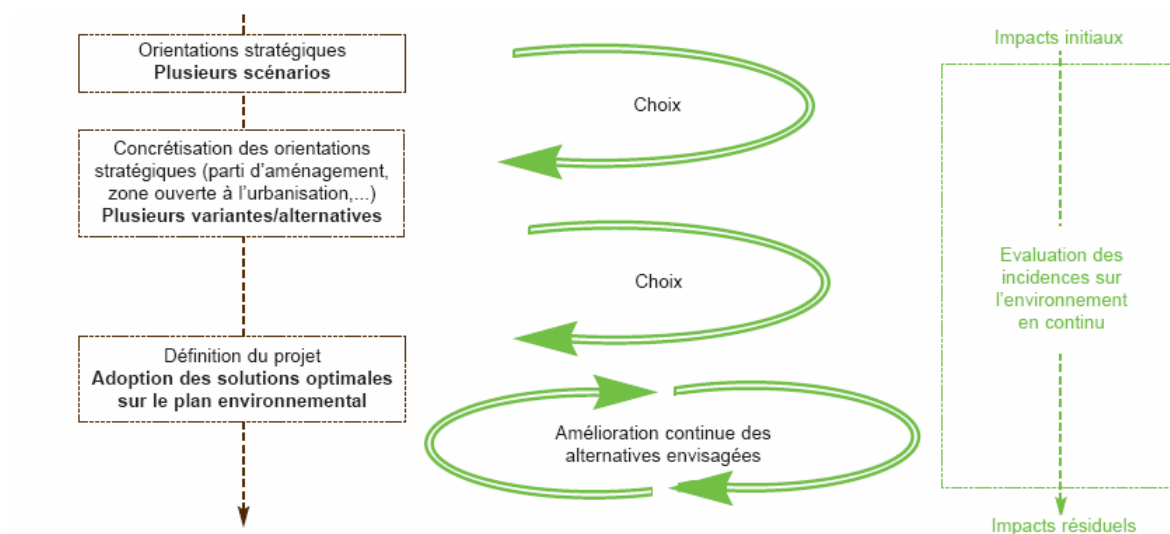
L'analyse cartographique a permis de dégager les grandes tendances d'occupation du sol en 2012. Du personnel qualifié écologue a également utilisé l'outil SIG pour effectuer un pré-repérage d'éventuels corridors écologiques, zones de ruissellement préférentiel, secteurs sensibles, zones humides....

Les investigations de terrain ont eu lieu en novembre. Elles ont eu pour objectifs de vérifier la cohérence de l'analyse cartographique, vérifier les sensibilités évidentes et délimiter les principales entités éco-paysagères. Les premières recherches d'indice de passage d'espèces sont effectuées au droit des corridors biologiques présumés.

### ***V.B. Phase 2 : Visites complémentaires ciblées en lien étroit avec le projet communal et adaptation de ce dernier***

La quasi-intégralité des zones sur lesquelles les projets ou la programmation, traduite au travers de ce PLU, pouvaient générer une incidence significative sur l'environnement a fait l'objet d'une visite complémentaire par un écologue botaniste pour une identification des habitats naturels et une vérification de l'absence d'espèce floristique protégée.

Ainsi, l'état initial a pu être précisé sur les zones potentiellement impactées et le niveau de sensibilité a ainsi été défini. Plusieurs réunions de travail ont suivi afin d'étudier avec la collectivité la meilleure alternative possible. Il s'agit là de la mise en application de l'itérativité de la démarche d'évaluation environnementale. A ce niveau d'autres ressources bibliographiques sont sollicitées pour appuyer certains choix de zonage (étude de pollution, DocOb..).



Les investigations de terrain ont permis d'éviter les incidences significatives sur l'environnement.

### ***V.C. Phase 3 : Evaluation des incidences***

#### **Evaluation des incidences du PADD**

Les incidences du PADD sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour la commune.

#### **➤ Incidence du PADD sur la qualité de vie**

Les critères pris en compte sont les suivants :

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/11	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant  Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Nombre d'emplois sur la commune			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces verts			
Intégration paysagère et harmonie de la commune			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

#### ➤ Incidence du PADD sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

à activité. Les secteurs à activité considérés sont les suivants :			
Critères	-	0	+
Agriculture	Le PADD a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/6	Le PADD ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant  Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/6
Services			
Artisanat			
Commerce			
Industrie			
Tourisme et loisirs			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

### ➤ Incidence du PADD sur l'habitat

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Augmentation du nombre de logements	<p>Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD.</p> <p>Plus le rythme de construction est important, plus la notation de ce critère est positive. Le barème est le suivant :</p> <p>-3 : Aucune création de logement prévue</p> <p>-2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 0 et 15 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années</p> <p>-1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 15 et 30 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années</p> <p>0 : Le nombre de logement prévu est compris entre 30 et 45 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années</p> <p>1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 45 et 60 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années</p> <p>2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 60 et 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années</p> <p>3 : Le nombre de logement prévu est supérieur à 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années</p>		
<b>Total</b>	<b>Résultat compris entre -3 et +3</b>		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

### ➤ Incidence du PADD sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	<p>Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD. Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.</p> <p>N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace.</p> <p>Le barème est le suivant :</p> <p>-3 : Surface ouverte à l'urbanisation &gt; 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p>



	-1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain
<b>Total</b>	<b>Résultat compris entre -3 et +3</b>

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

#### ➤Incidence du PADD sur l'environnement

Les critères pris en compte sont les suivants :

Les critères pris en compte sont les suivants :

Critères	-	0	+
Gestion des eaux usées	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant  Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/5
Gestion des eaux pluviales			
Politique de ramassage des déchets			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie			
Présence d'entreprise potentiellement polluante			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

#### ➤Incidence du PADD sur le milieu naturel

Les critères pris en compte sont les suivants :

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant  Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

### **Evaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphiques (zonage) et écrits**

Comme pour le PADD, les incidences du zonage sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives. Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage.

#### **➤ Incidence du zonage sur la qualité de vie**

Les critères pris en compte sont les suivants :

Critères		-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Zonage spécifique à ce type d'installation  Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/11	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/11
Présence de commerces de proximité				
Présence de services publics				
Transport en commun	Emplacements réservés		Chaque critère compte pour 0	
Moyens de communication numérique				
Prise en compte des nuisances	Autorisation en zone urbaine d'installations sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Prise en compte des risques	Ouverture d'urbanisation en zone à risque			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier	Emplacements réservés			
Présence d'espaces verts	Haies, OAP, protection d'éléments végétaux ...			
Intégration paysagère et harmonie de la commune				
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

### ➤ Incidence du zonage sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du zonage sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères		-	0	+
Agriculture	Zonage spécifique à l'activité agricole	Le zonage a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/6	Le zonage ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer  Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/6
Services	Zonage spécifique à l'artisanat, le commerce et les services  Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Artisanat				
Commerce				
Industrie	Zonage spécifique à l'industrie			
Tourisme et loisirs	Zonage spécifique aux installations de tourisme et de loisirs			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

### ➤ Incidence du zonage sur l'habitat

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères		-	0	+
Augmentation du nombre de logements	Création de zones AU  Comblement d'interstices en zones Ua	Le zonage a pour conséquence la destruction de logements  Chaque critère compte pour -1	Le zonage ne permet pas la construction de logements dans des zones ce qui va maintenir l'état actuel sans l'améliorer ni le dégrader  Chaque critère compte pour 0	Le zonage autorise la construction de logement  Chaque critère compte pour +1
Politique concernant les logements locatifs	Zone autorisant la création de logements en locatif			
Politique concernant les logements vacants	Zone autorisant la réhabilitation de logements			

Total	Résultat compris entre -3 et +3
-------	---------------------------------

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

#### ➤ Incidence du zonage sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	<p>Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le zonage.</p> <p>N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace</p> <p>Différents degrés permettent de qualifier l'incidence du zonage sur la consommation des espaces. Le barème est le suivant :</p> <p>-3 : Surface ouverte à l'urbanisation &gt; 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>-1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années</p> <p>2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle</p> <p>3 : Renouvellement urbain</p> <p>Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.</p>
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

#### ➤ Incidence du zonage sur l'environnement

Les critères pris en compte sont les suivants :

Critères		-	0	+
Gestion des eaux usées	Prise en compte dans le zonage	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Gestion des eaux pluviales	Emplacements réservés Prise en compte			

	dans le règlement	Chaque critère compte pour -3/5	améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Chaque critère compte pour +3/5
Politique de ramassage des déchets	Prise en compte dans le règlement			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Règlement autorisant ce type d'installations		Chaque critère compte pour 0	
Présence d'entreprise potentiellement polluante	Prise en compte dans le zonage			
<b>Total</b>		<b>Résultat compris entre -3 et +3</b>		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

#### ➤ Incidence du zonage sur le milieu naturel

Les critères pris en compte sont les suivants :

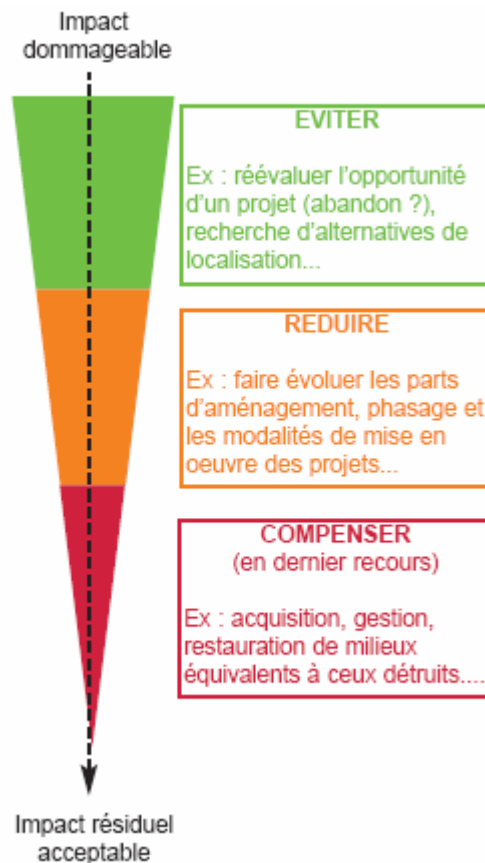
Les critères pris en compte sont les suivants :

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà  Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant  Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante  Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

### **V.D. Phase 4 : Finalisation du projet et rédaction d'un document unique et cohérent : le rapport de présentation**

A l'issue de ces phases, le projet de PLU correspond aux meilleures alternatives pour la préservation de l'environnement tout en répondant à un objectif précis de la collectivité (accueil de population, aménagement urbain, ouvrages de dépollution...). L'étude des incidences résiduelles peut alors avoir lieu. Les incidences cumulées des projets et des choix stratégiques retenues sont évaluées. Le cas échéant, les mesures de réduction, voire de compensation, sont formalisées au travers du zonage et du règlement du document d'urbanisme.



Les modalités de suivi doivent être élaborées. Elles se traduisent par la mise en place d'indicateurs de suivi précis, réalistes et facilement mobilisables. Le choix retenu est de proposer des indicateurs basés sur des données existantes qu'il suffit d'utiliser lors du bilan. La commune étant couverte par deux DocOb, certains indicateurs de ces derniers ont été repris et seront donc mobilisables. Les indicateurs retenus permettront aux services techniques et/ou de l'urbanisme de la commune d'évaluer l'évolution du territoire et les effets du PLU à une fréquence annuelle.

Un document unique et cohérent (le rapport de présentation) est alors élaboré. Il vise à présenter l'état initial de l'environnement, à faire ressortir les enjeux et les sensibilités environnementales sur la commune. Il permet également de justifier les choix retenus et éventuellement les incidences résiduelles sur l'environnement par l'atteinte d'un objectif spécifique de la collectivité.

## **Chapitre 1 : DIAGNOSTIC COMMUNAL**

**1ère partie :**  
**Diagnostic socio-économique**



## I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE LOCAL

Les données utilisées sont celles de l'INSEE, issues du recensement de population de 1999, 2007 et 2015 (exploitations principales - officielles mises à jour le 25/09/2018).

### *I.A. Description générale*

La commune de CHAMPAGNAC est située en Nouvelle Aquitaine, au **sud du département de la Charente Maritime en périphérie de la ville de Jonzac**.

Elle est située entre Saintes et Montendre, éloignée de la Préfecture, dans la vallée de la Seugne.

La commune est traversée par **la RD 2** (Jonzac/Barbezieux).

D'une superficie de **1289 ha**, CHAMPAGNAC est située dans un secteur traditionnellement peu peuplé, aujourd'hui en évolution avec un accueil de nouvelles familles.

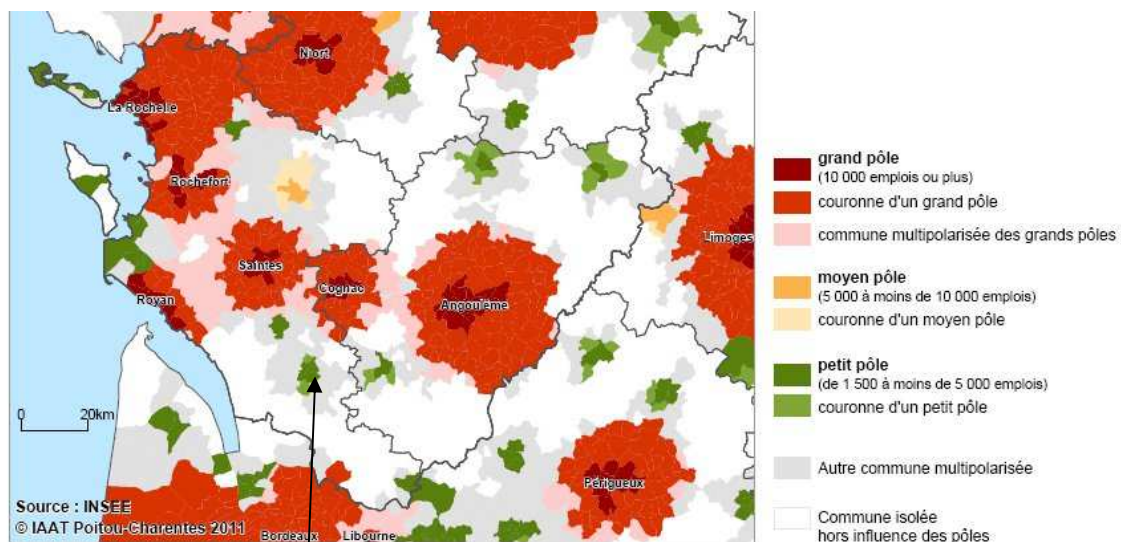
Le **bourg** s'est installé au **nord de la vallée de la Seugne, sur la RD 142**, épine dorsale de la commune.

L'altitude sur la commune varie de 32 m à 91 m.

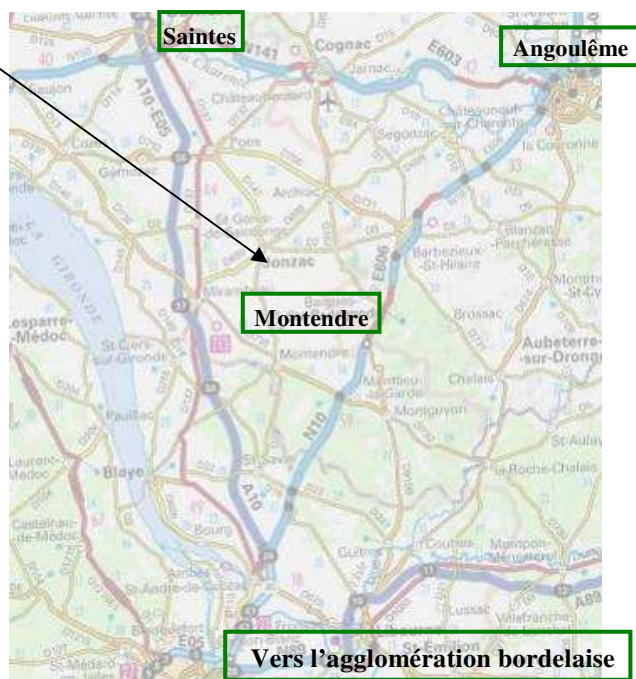
CHAMPAGNAC est limitrophe des communes suivantes :

- Jonzac
- Moings
- Meux
- Saint-Germain-de-Vibrac
- Saint-Médard
- Ozillac

La commune compte **529 habitants en 2015**.



**CHAMPAGNAC**

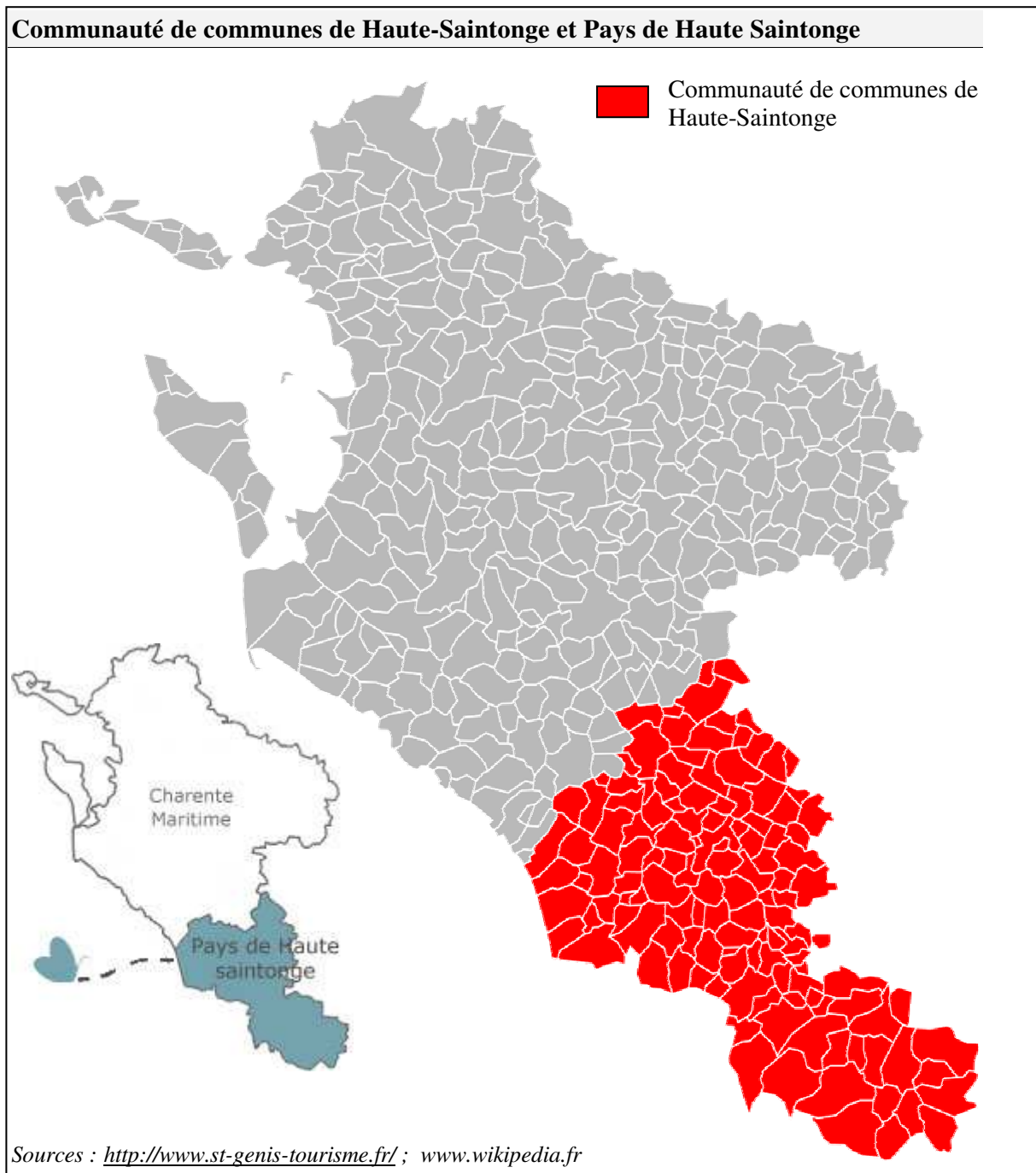


### I.B. **CHAMPAGNAC et les dynamiques territoriales**

Administrativement, CHAMPAGNAC est rattachée au canton et à l'arrondissement de Jonzac.

D'un point de vue intercommunal, la commune adhère à la Communauté de communes de Haute Saintonge regroupant 129 communes (plus grande communauté de communes de France).

Enfin, CHAMPAGNAC fait partie du Pays de Haute-Saintonge.



### **I.B.1. Communauté de communes de la Haute-Saintonge**

Créée en décembre 1992, la Communauté de communes est une structure intercommunale française.

Elle regroupe ainsi sur 1 760 km<sup>2</sup> un peu plus de 69 949 habitants, soit une densité de 39,6 hab/km<sup>2</sup>. Il s'agit de la plus grande communauté de communes de France : elle regroupe 129 communes.

Les communes délèguent des compétences à la Communauté de communes de la Haute Saintonge. Ces compétences relèvent de 3 niveaux.

#### **COMPETENCES OBLIGATOIRES**

##### **1°/ L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE POUR LA CONDUITE D' ACTIONS COMMUNAUTAIRES**

- Réflexion sur l'organisation spatiale du territoire de la Haute Saintonge, notamment sur l'élaboration, le suivi, la modification et la révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- Instruction des demandes d'autorisation relatives à l'occupation des sols pour les communes compétentes
- Suivi et gestion du système d'information géographique (SIG), développement de toutes ses applications.

##### **2°/ LES ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERESSANT L'ENSEMBLE DE LA COMMUNAUTE**

###### **a) Aménagement de zones d'activités économiques**

Étude, création, extension, aménagement, gestion, entretien et commercialisation des zones d'activités économiques (ZAE) industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires. Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire. A l'exception des activités commerciales et artisanales de proximité.

###### **b) Aménagement de bâtiments d'activités économiques**

Étude, création, extension, aménagement, gestion et entretien de bâtiments communautaires pouvant accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires. A l'exception des activités commerciales et artisanales de proximité.

###### **c) Etude et mise en œuvre (animation, plantation et exploitation) de la filière bois dans le cadre d'un programme annuel défini par le Conseil de Communauté.**

- Assistance aux collectivités membres dans le suivi et la gestion de leurs dossiers
- Mise en place, montage et suivi d'actions de restructuration foncière forestière

###### **d) Conseil et assistance aux entreprises artisanales, commerciales et industrielles, collectivités et tous acteurs.**

- Soutien à la création ou à l’extension d’activités économiques, dans le cadre d’une convention passée avec le département ou la région
- Intervention en soutien de l’Etat et des autres collectivités dans l’instruction d’opérations relatives à la restructuration du commerce, de l’artisanat et de l’industrie et participation au financement des dites opérations
- Prospection d’activités nouvelles, conseil et assistance aux projets des entreprises artisanales, commerciales et industrielles, collectivités et tous acteurs économiques
- Prospection d’activités nouvelles sur les zones d’activités économiques ou autres, conseil et assistance aux entreprises artisanales, commerciales et industrielles, collectivités et tous acteurs
- Promotion et animation économique : diffusion d’informations par tous moyens sur les possibilités d’implantation sur le territoire
- Mise en œuvre des programmes d’aide au commerce, à l’artisanat et à la création d’entreprise

**e) Promotion du tourisme :**

- Création de l’office de tourisme de Haute Saintonge.
- Mise en œuvre d’un programme annuel de promotion et d’animation du tourisme défini par le Conseil de Communauté
- Etude, réalisation, gestion, animation, promotion et entretien de circuits à thème s’inscrivant dans un programme défini annuellement par le Conseil de Communauté

**3°/ AMENAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES AIRES D’ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

**4°/ COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS DES MENAGES ET DECHETS ASSIMILES.**

Organisation de la collecte, de la valorisation et de l’élimination des déchets des ménages et déchets assimilés.

**COMPETENCES OPTIONNELLES**

**5°/ PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT**

- Action de nettoyage et d’entretien des cours d’eau de Haute Saintonge, de valorisation des sites remarquables (tourbières, coteaux à orchidées....)
- Mise en place d’un plan climat air énergie territorial (PCAET)
- Contribution à la transition énergétique : production d’énergies renouvelables, participation à une SEM énergie, actions en matière de maîtrise de demande d’énergie, actions dans le cadre des démarches Territoire à Energie Positive (TEPOS), Transition Energétique Pour la Croissance Verte (TEPCV) et autres mesures et appels à projets à venir.

**6°/ POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE**

- Organisation d'une structure d'information et de conseil sur les aides à l'habitat.
- Analyse et définition des grandes orientations en matière d'habitat

## **7°/ POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT CULTUREL, SOCIAL ET SPORTIF**

Etude, création, extension, aménagement, entretien et exploitation d'équipements culturels et sportifs structurants, notamment :

- la Médiathèque sise à Jonzac,
- les média-pôles intégrés dans les grands projets structurants,
- l'Ecole des Arts de Haute-Saintonge sise à St Germain de Lusignan,
- Le Centre des Congrès de Jonzac
- Le Parc des labyrinthes sis à Montendre
- L'Ecole de voile de Port Maubert
- les Antilles à Jonzac
- le Pôle de sécurité et sports mécaniques à La Génétouze
- la Résidence de Tourisme sise Val de Seugne à Jonzac
- la Maison de la Forêt à Montlieu la Garde
- le Parc des labyrinthes à Montendre
- la Maison de la Vigne et des saveurs à Archiac
- le Jardin médicinal de l'Hôpital des Pèlerins à Pons
- le site de Cordis à Marignac
- la Voie Verte sur les Communes de Chevanceaux, Saint Palais de Négrignac, Montlieu la Garde, Orignolles et Clérac,
- l'Ecole de Voile à Port-Maubert
- le Pôle Nature de Vitrezay à Saint-Sorlin-de-Conac
- la Carrière St Georges au Fouilloux.

Seront de la compétence de la Communauté des Communes les équipements et les aménagements qui réunissent au moins quatre des critères suivants :

- avoir un rayonnement dépassant le territoire de la Communauté des Communes,
- être un aménagement ou un équipement que l'on ne retrouve pas dans la majorité des communes de la Communauté des Communes, et hors des équipements relevant des services de proximité,
- recevoir un nombre important de visiteurs par an,
- développer et diffuser une identité commune aux membres de la Communauté des Communes et augmenter l'attrait du territoire,
- assurer la promotion et la mise en valeur des richesses économiques, touristiques, paysagères et patrimoniales du territoire communautaire et des produits locaux,
- contribuer à l'amélioration de l'accueil et à l'animation au sein de la Communauté des Communes.

o Mise en œuvre d'un programme annuel culturel, social et sportif d'aide défini par la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.

- o Soutien aux associations et manifestations qui par leur importance, leur attractivité, leur portée médiatique, l'implication d'acteurs de plusieurs communes membres ou leur caractère itinérant sur le territoire communautaire, dépassent le cadre strictement communal.
- o Mise en œuvre d'un programme annuel de diffusion et d'accès à la culture défini par le Conseil de Communauté.
- o Soutien financier de la Maison de l'Emploi, du Bureau de l'Emploi, de la Mission Locale et autres structures d'accueil d'information et d'orientation.
- o Soutien à la résidence foyer de jeunes travailleurs
- o Création et gestion de chantiers et d'équipes d'insertion en faveur des personnes en difficulté.

Il n'y a actuellement aucun S.C.O.T. approuvé intégrant le territoire de Champagnac. Cependant, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge a prescrit l'élaboration d'un S.C.O.T. par délibération le 16 décembre 2015, complétée par la délibération du 30 septembre 2016. Les études ont été lancées pour les raisons suivantes :

- **Doter le territoire d'un outil de coordination** et de mise en cohérence des politiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement, et de transition énergétique de l'ensemble des collectivités publiques en prenant appui sur les structures existantes maillant l'ensemble du secteur d'étude,
- **Positionner le territoire au sein de la grande région** en captant et en accompagnant la dynamique des agglomérations périphériques (Bordeaux, Royan, Saintes, Cognac ...),
- **Maîtriser et organiser le développement urbain :**
  - en s'appuyant sur l'armature urbaine existante constituée des grands ensembles urbains (Pons, Jonzac, Montendre, Monguyon...) et d'un maillage important de bourgs ruraux,
  - conforter les équipements et services nécessaires à l'implantation de nouveaux habitants,
  - limiter l'étalement urbain, qui, outre la régression des espaces naturels et agricoles, entraîne une augmentation des déplacements avec les risques et nuisances inhérents, et implique le renforcement des réseaux et voirie,
  - organiser à l'échelle du territoire la mutualisation des équipements, services, déplacements pour répondre aux besoins de la population.
- **Assurer le développement économique du territoire en :**
  - soutenant les activités agricoles identitaires (viticulture, sylviculture, polyculture ...),
  - maintenant le choix d'implantation de zones d'activités communautaires sur les principaux pôles urbains,
  - poursuivant la recherche et l'innovation dans les domaines liés à la transition énergétique (pôle mécanique, géothermie, valorisation des déchets...)

- accompagnant la progression du thermalisme et du tourisme sous ses diverses formes (tourisme vert, historique, naturel, ludique...)
- **Préserver le cadre de vie et l'environnement qui offrent une très grande richesse et une très grande variété :**
  - poursuivre la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti,
  - promouvoir les caractéristiques identitaires du territoire et préserver leur biodiversité (vallées, marais, forêts, carrières...)

Le PADD du SCOT a été débattu en Conseil Communautaire le 28 septembre 2018. Il s'articule autour de 3 grands axes de développement :

**AXE I : Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement.**

1. Préserver et valoriser le cadre **paysager et naturel**.
2. Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les **ressources** naturelles et l'espace.
3. Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique.
4. Réduire la vulnérabilité des biens et de personnes face aux risques.

**AXE II : Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.**

1. Organiser le développement économique.
2. Diversifier et renforcer la lisibilité des espaces économiques.
3. Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques.
4. Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.

**AXE III : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.**

1. Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.
2. Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.
3. Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.
4. Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier de Jonzac et des nouvelles perspectives offertes par la e-santé.
5. Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

=> **Le P.L.U. devra être compatible avec le S.C.O.T.**

## **I.B.2. CHAMPAGNAC, une commune rurale traditionnellement peu peuplée**

CHAMPAGNAC est une **commune rurale du sud du département de la Charente-Maritime**.

Elle s'insère dans un secteur traditionnellement peu peuplé qui est aujourd'hui dynamisé par la proximité de Jonzac. Elle a une densité moyenne de **41 habitants/km<sup>2</sup>**.

La **proximité de plusieurs pôles urbains** (Jonzac, Saintes, Montendre, Cognac, Mirambeau, Barbezieux...) de taille variée, offrant services, équipements, commerces et emplois est un atout. La commune attire ainsi principalement des familles d'actifs désireux d'accéder à la propriété sur un marché qui reste abordable. Les migrations liées au lieu de travail sont favorisées par un bon réseau routier.



Entre **1999 et 2010**, la commune a connu un **accroissement** de population de l'ordre de **14,5%** soit un accroissement supérieur à la moyenne départementale (+11,7%) et de l'Arrondissement (+7,8%). En effet CHAMPAGNAC, a profité de l'influence bénéfique de Jonzac en développant une offre en terrain à construire attrayante et à un prix abordable.

Entre 2010 et 2015, la commune arrive difficilement à maintenir sa population (-0,2%), dans un département et un arrondissement qui ont vu leur taux d'accroissement fortement diminué. Le rythme de la construction s'est fortement ralenti de manière générale du fait de la crise de 2008. Cela s'est fait ressentir de manière plus forte à Champagnac avec la diminution en parallèle de l'offre en terrain à bâtir.

	Commune	Arrondissement	Département
Population en 1999	463	61 974	557 024
Population en 2010	530	66 807	622 323
Variation 1999-2010	+14,5%	+7,8%	+11,7%
Population en 2015	529	67 892	639 938
Variation : 2010-2015	- 0,2%	+1,6%	+2,8%

Source : Insee, recensements de la population

Le développement urbain se fait au détriment des espaces agricoles et naturels qui restent les principales vocations du territoire de CHAMPAGNAC :

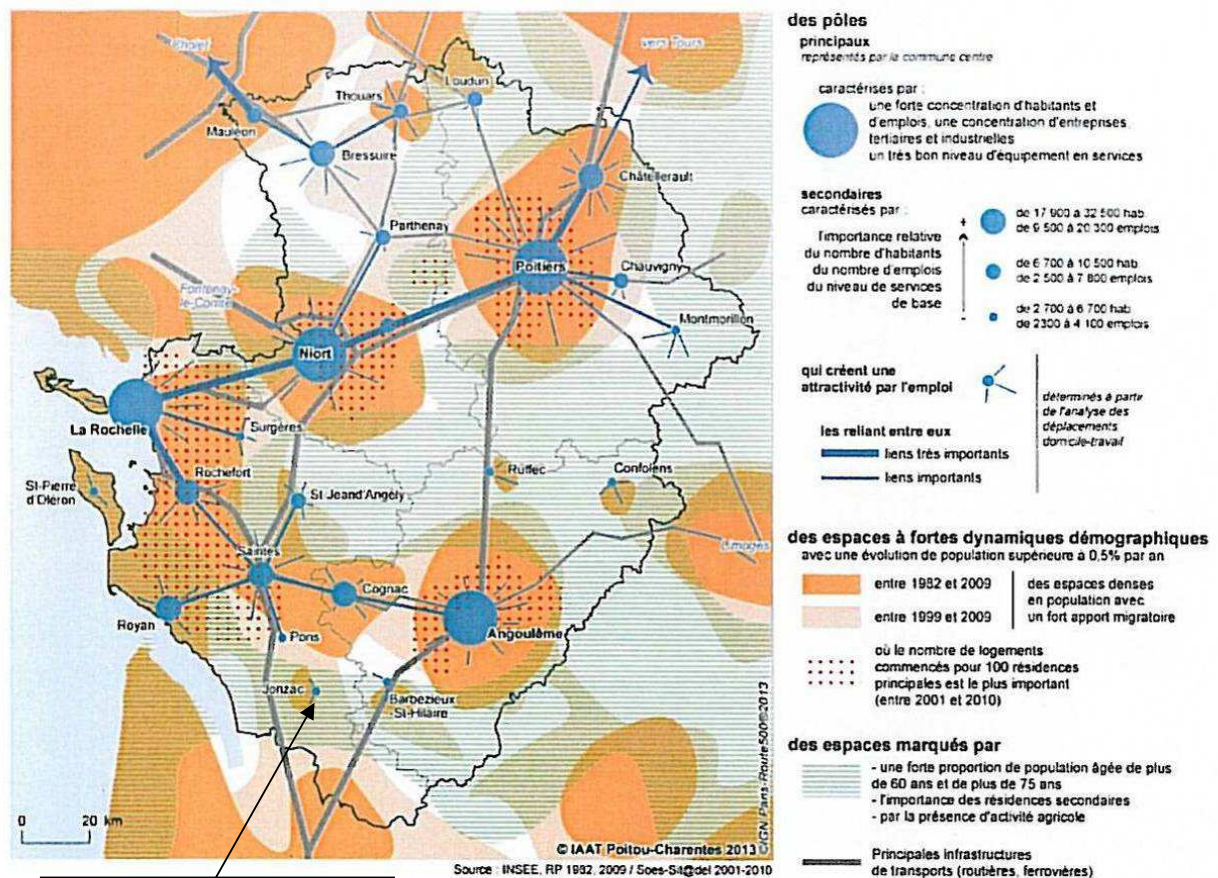
- 93,5% de terres agricoles
- 6,5% de forêts et milieux semi-naturels

(selon IFEN, Corine Land Cover 2006).

Toutefois, les espaces urbanisés n'apparaissent pas à cette échelle de traitement.

**=> Commune rurale dans un secteur attractif dynamisé par la proximité de plusieurs pôles urbains, principalement par Jonzac.**

## Dynamiques territoriales en Poitou-Charentes



**CHAMPAGNAC**

© IAAT Poitou-Charentes 2013 - Pôle Analyse et Prospective Territoriales

### Synthèse :

- La commune s'insère dans un secteur rural attractif, dynamisé par la proximité de Jonzac.
- Aucun SCOT approuvé, mais commune à l'intérieur du périmètre défini pour l'élaboration du SCOT de la Haute-Saintonge, en cours de réalisation.

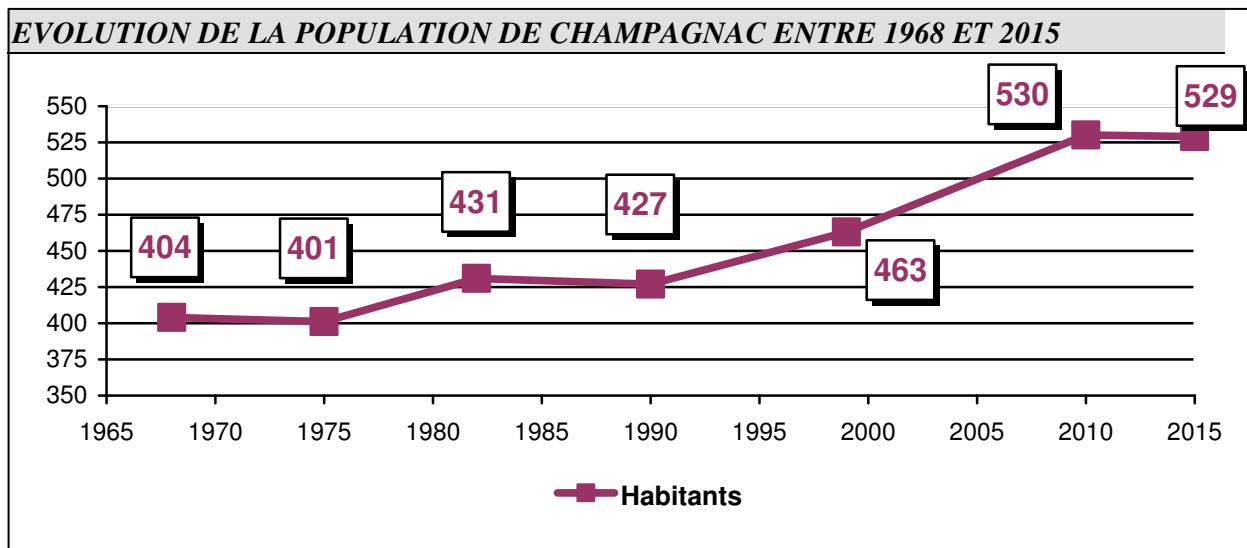
=> En terme d'enjeux, il s'agit de permettre aux personnes attirées par cette localisation de venir s'installer sur la commune tout en préservant la vocation agricole qui reste la première vocation de la commune et la qualité du cadre de vie.

## II. DYNAMISME ET MUTATION DE LA POPULATION DE CHAMPAGNAC

La population de CHAMPAGNAC est de **529 habitants en 2015** selon le recensement de population INSEE, chiffre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

CHAMPAGNAC attire essentiellement une population active en recherche de conditions de logement plus favorable (moins cher, plus d'espace,...).

### II.A. Stagnation de la croissance de la population après une période de forte croissance



Source : Insee, recensements de la population

Champagnac a connu une forte croissance de population depuis le début des années 90, qui s'est accentuée au début des années 2000. Ainsi la population est passée de 427 à 530 habitants entre 1990 et 2010, soit une augmentation de 24 %.

Depuis 2010, la croissance de la population stagne.

28,3% des ménages résident sur la commune depuis moins de 5 ans. Ce qui montre un renouvellement continue de la population.

## II.B. Evolution de la population calquée sur la combinaison des soldes naturel et migratoire.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-20010	2010-2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,1	+1,0	-0,1	+0,9	+1,2	-0
- due au solde naturel en %	+0,1	+0,7	+0,1	+0,4	+0,6	+0,5
-due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	+0,3	0	+0,5	+0,6	-0,5
Taux de natalité en ‰	15	15,8	8,1	11,5	13,3	11,5
Taux de mortalité en ‰	13,5	8,6	9	7,8	7,4	7,9

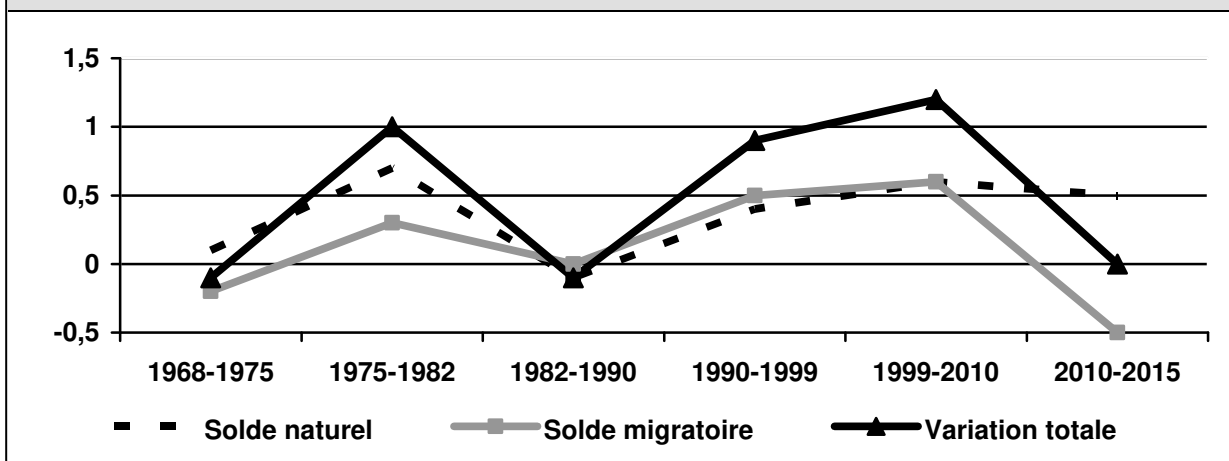
Source : Insee, recensements de la population

Cette tendance s'explique à la fois par un solde migratoire et un solde naturel positifs et accrus entre 1990-2010.

Depuis, le solde naturel et le solde migratoire s'équilibrent (=0).

L'accueil régulier de jeunes familles a permis de maintenir un taux de natalité assez élevé. La diminution de cet apport en jeunes familles entraîne une diminution du taux de natalité entre 2010-2015.

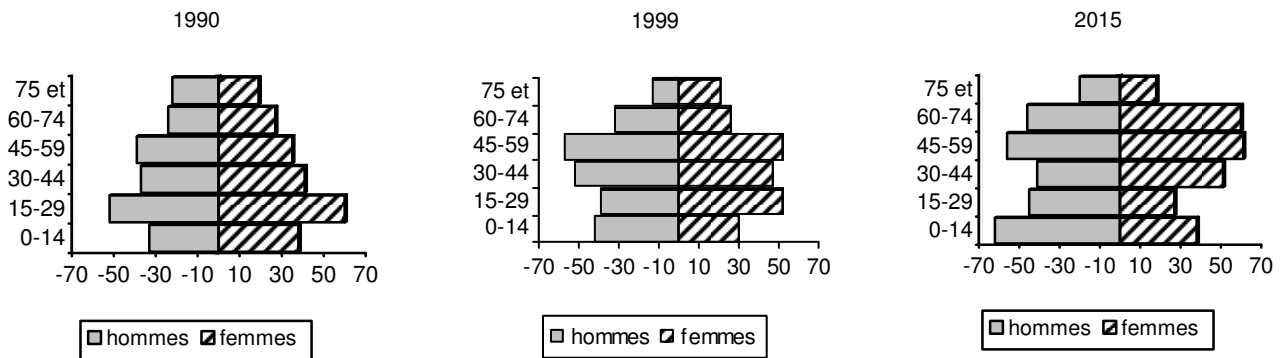
### VARIATION DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNAC ENTRE 1968 ET 2015



=> Si la commune désire une reprise de la croissance de sa population, il faudra réfléchir au moyen de relancer l'accueil de jeunes familles.

## II.C. Une population jeune

### PYRAMIDES DES AGES DE 1990 à 2015



Source : Insee, recensements de la population

Depuis 1990 la base de la pyramide s'élargit, ainsi que le haut. Seule la tranche des plus de 75 ans ne s'élargie pas significativement. Ainsi nous sommes passés d'une forme presque pyramidale à une forme cylindrique traduisant une augmentation du nombre d'habitants mais également les prémices d'un début de vieillissement.

L'accueil régulier de jeunes familles a permis d'enrayer le processus de vieillissement de la population avec l'augmentation de la tranche 0-14ans et un indice de jeunesse qui remontait. Mais au fil du temps, ces familles ont vieilli et l'accueil de jeunes familles n'a pas été suffisant pour redonner une forme conique à la pyramide des âges.

Ainsi, l'indice de jeunesse continue de diminuer, passant de 1,7 en 1990 à 0,95 en 2015. Il reste supérieur à la moyenne départementale.

=> Ce type d'évolution permet de souligner deux points importants :

- ❖ Sur le plan social, la progression du nombre de personnes âgées de moins de 15 ans, mais également celle des plus de 30 ans, implique de réfléchir à leurs besoins respectifs.
- ❖ En ce qui concerne la politique urbaine à long terme, il est nécessaire de développer une offre en accession à la propriété suffisante, favorisant l'installation des jeunes actifs souhaitant vivre à CHAMPAGNAC tout en poursuivant le développement de l'offre locative adaptée à de jeunes ménages ne pouvant accéder à la propriété. Cela est important pour le renouvellement de la population.

## II.D. Une population active qui se tertiarise

### II.D.1. Une majorité de petits ménages

A l'échelle de l'arrondissement de Jonzac on compte en moyenne 2,2 occupants par résidence. Ce nombre est dû en partie au vieillissement de la population (personnes âgées seules) mais également à la progression du nombre de familles mono-parentales, à la baisse de la natalité et aux modes de vie actuels.

À CHAMPAGNAC, parallèlement à l'augmentation et au maintien d'une population relativement jeune, le nombre de personnes par ménage est en diminution. On compte **2,4 personnes par ménage en moyenne**. Ce chiffre reste supérieur à celui observé au niveau de l'arrondissement ou du département (2,1).

=> Afin de relancer l'accueil de jeunes couples, la municipalité doit développer son offre en terrains pour les jeunes familles désirant s'installer sur CHAMPAGNAC mais aussi poursuivre le développement de l'offre locative adaptée à de jeunes actifs ne pouvant accéder à la propriété. Ceci est important car le maintien d'un bon rapport entre les structures est positif sur le plan de la vie sociale de la commune tout au long de l'année et entraîne un renouvellement de la population plus important, favorable notamment au maintien des équipements scolaires et sportifs.

### II.D.2. Une population active travaillant en majorité en dehors de la commune

	Commune	Département
<b>Population active 2015</b>	<b>251</b>	<b>274 773</b>
Hommes	124	138 986
Femmes	127	135 787
<b>Ayant un emploi</b>	<b>220</b>	<b>234 111</b>
Salariés	183	188 806
Non-salariés	41	40 208
<b>Chômeurs</b>	<b>31</b>	<b>40 662</b>
Taux de chômage (%)	12,4%	14,8%

Source : Insee, recensements de la population

Parmi les 529 habitants de la commune, **251 personnes sont actives** : 124 hommes et 131 femmes. Au moment du recensement, 31 de ces actifs cherchent un emploi et **220 travaillent**. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 41 exercent leur profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les **autres sont salariées**.

Dans le département, le taux de chômage est de 14,8 %. Celui de la commune, **12,4 %**, est moins élevé que la moyenne départementale. Cela est souvent le cas des communes viticoles mais traduit également le fait que la commune attire des actifs ayant un emploi.

Le nombre d'emplois dans la zone entre 2010 et 2015 a diminué tout comme le nombre d'actifs ayant un emploi. Aussi, l'indicateur de concentration d'emploi a peu évolué passant de 45,3 à 42,1. Cela signifie que le nombre d'emplois diminue presque aussi rapidement que le nombre d'actifs résidents.

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant...	51	173
Pourcentage d'actifs	22,9%	77,1 %

Aujourd'hui, près de 23% des actifs habitants à CHAMPAGNAC travaillent sur la commune, en grande partie dans l'agriculture.

Ainsi, les déplacements domicile/lieu de travail sont de plus en plus nombreux.

Ces chiffres donnent l'image d'une commune de plus en plus résidentielle, où presque 1 actif sur 4 travaille à l'extérieur du territoire communal. Le réseau routier départemental a favorisé le développement des déplacements domicile/travail.

### **II.D.3. Un changement sociologique**

**La population agricole diminue** au sein de la population.

Les ouvriers et employés étaient les plus représentés en 1999.

La population active a tendance à se diversifier avec quelques cadres, commerçants, artisans et de plus en plus de professions intermédiaires.

=>Même si la commune conserve un caractère rural, on peut noter un changement sociologique sensible en quelques années avec la diminution du nombre de personnes qui travaillent sur la commune dans le milieu agricole.

## **Synthèse :**

L'analyse démographique permet de dégager les caractéristiques suivantes de la population de CHAMPAGNAC :

- **Sa population a fortement augmenté entre 1990 et 2010, avec une croissance exponentielle dans les années 90 et au début des années 2000 : +24% entre 1990 et 2010, passant de 427 à 530 habitants. Depuis 2010, la population stagne.**
- **Une attractivité du fait de la localisation de la commune dans un secteur dynamisé par la proximité de Jonzac et de plusieurs pôles urbains de taille variée, offrant emplois, services et commerces. L'évolution de la population est due à la fois à l'accueil de nouvelles personnes et à un solde naturel positif. La poursuite de l'accueil de jeunes familles semble primordiale pour maintenir la population, voire relancer sa croissance.**
- **Un vieillissement de la population difficile à enrayer. L'indice de jeunesse ne cesse de diminuer, passant en dessous de 1 en 2015 (0,95).**
- **On peut noter un changement sociologique sensible : le nombre moyen de personnes par ménage (2,4) diminue mais reste supérieur à la moyenne de l'arrondissement et du département. La stagnation de la population, s'accompagne d'une diminution de l'accueil d'actifs. Ces derniers exercent principalement des professions d'ouvriers, d'employés ou intermédiaires. La part des agriculteurs est en diminution mais reste bien représentée. La création d'emplois sur CHAMPAGNAC et ses environs baisse. Les actifs travaillent en grande majorité en dehors de la commune. La population de Champagnac est donc fortement dépendante de la santé économique des pôles d'emplois environnants. Cela engendre des déplacements domicile/travail de plus en plus nombreux.**

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., la municipalité doit s'attacher à prendre en compte les changements sociologiques de la population. Afin de maintenir l'équilibre des structures de la population et de favoriser un renouvellement, la commune doit diversifier son parc immobilier. En effet, la faible installation des jeunes familles peut engendrer un déséquilibre de la structure démographique qui, à terme, peut remettre en cause la pérennité des équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Il est donc nécessaire dans le P.L.U. de :

- ❖ **Fixer des objectifs démographiques visant à maintenir un équilibre de la structure de la population à moyen terme.** Cela implique de développer en quantité suffisante, l'offre en accession à la propriété et en locatif diversifiée en direction des familles déjà constituées mais aussi des jeunes ménages. Cette stabilité de la population permettra de maintenir l'équilibre de la structure par âge à moyen terme.
- ❖ **Répondre aux besoins d'une population ayant à la fois des rythmes de vie et des attentes d' « urbains » et de « ruraux ».**
- ❖ **Rester en adéquation avec les capacités des équipements existants et permettre de les optimiser en les utilisant au mieux.**
- ❖ **Réfléchir aux modes de déplacement, notamment au co-voiturage.**



### III. ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNAC

#### III.A. Accélération de la croissance du parc immobilier

Type de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
<b>Ensemble</b>	<b>123</b>	<b>158</b>	<b>163</b>	<b>192</b>	<b>204</b>	<b>260</b>	<b>262</b>
Dont :							
Résidences principales	110	127	139	154	182	222	221
Résidences secondaires	5	9	5	10	11	21	13
Logements vacants	8	22	19	28	11	18	29

On constate une **progression constante du parc immobilier**. Celui-ci est composé en grande majorité de maisons (96,2%). Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des résidences principales qui constituent à 84% le parc immobilier en 2015. Cependant, entre 2010 et 2015, on constate pour la première fois en 40 ans, une stagnation de l'évolution des résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué et reste faible : il correspond à 5% du parc immobilier. Ce parc est en rapport avec le tourisme thermique et rural que développent les environs de Jonzac. En outre, la commune accueille des familles anglaises dont certaines ont vendu leur résidence secondaire. Il semble également que le déclassement de plusieurs résidences secondaires se soit fait par basculement vers la catégorie des logements vacants.

Le nombre de logements vacants a significativement augmenté mais reste faible : il correspond à 11% du parc immobilier selon l'INSEE. Après analyse, en juin 2019, les élus en décomptent 14. Parmi ces 14 logements vacants, un est en vente et 3 en cours de réhabilitation. Sur les 10 restants, certains sont peu pratiques à réinvestir, du fait de leur taille, localisation ou environnement (petits, en bordure de route, imbriqués dans le bâti existant, notamment agricole,...), d'autres sont hors du marché immobilier (propriétaire non vendeur, en maison de retraite, bien familial, succession difficile...). Parmi ces 10 logements, 2 sont vacants suite à un décès. Les élus pensent qu'1/3 de ces logements pourraient être réinvestis dans les 10 prochaines années. Ainsi, en prenant en compte celui en vente et les 3 en cours de réhabilitation, c'est au total 7 logements vacants qui pourraient être réinvestis ces 10 prochaines années, diminuant par 2 le parc vacant.

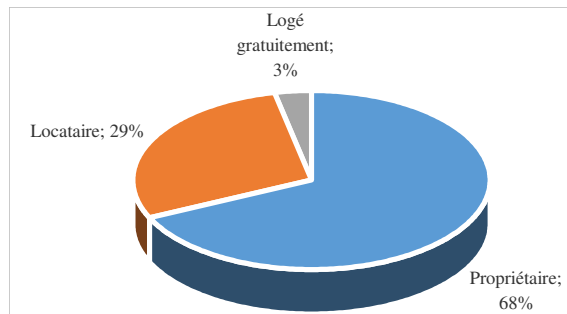
#### III.B. Un parc locatif développé

- 68% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire en 2015.
- La part occupée par les **locataires** était de **29%** en 2015. Plusieurs logements locatifs appartiennent à la commune.

- A titre indicatif, un ratio d'environ 30% de logements locatifs est considéré comme satisfaisant pour un parc de logements. Il est nécessaire de maintenir une proportion du parc locatif assez élevé afin de favoriser le renouvellement de la population.

=> L'offre semble aux élus inférieure à la demande.

#### STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2015



=> La part élevée du locatif a permis de maintenir un certain turn-over de la population malgré peu de nouvelles constructions.

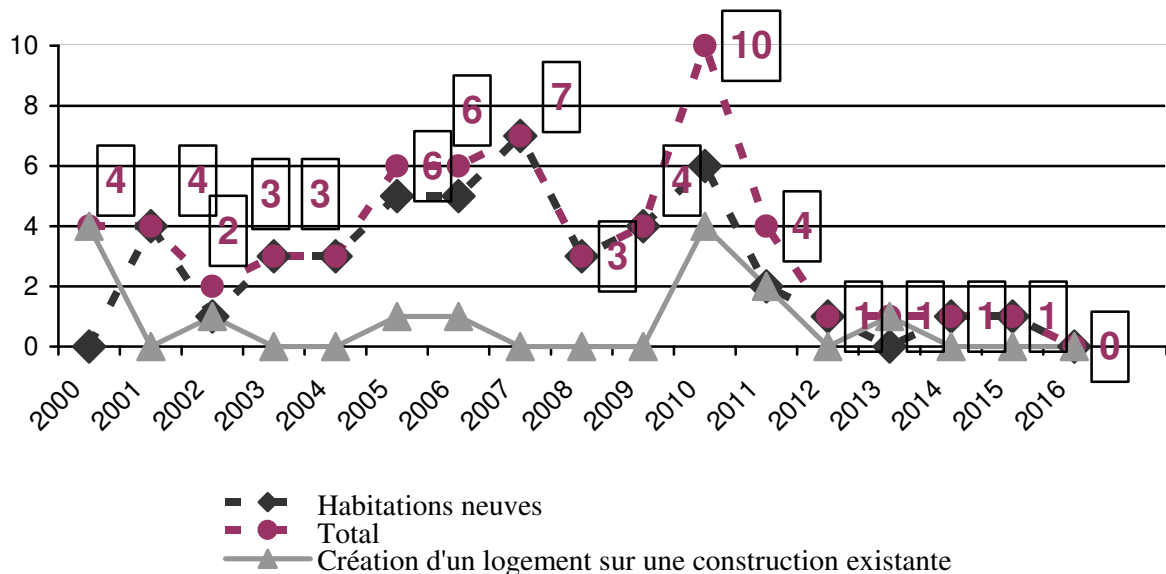
=> La diversification du parc immobilier est essentiel pour maintenir un certain équilibre de la population et ne pas voir les jeunes actifs et jeunes familles s'installer sur des communes plus éloignées où la pression immobilière est moindre et donc les prix plus attractifs. Cela est primordial pour le fonctionnement des équipements publics.

### III.C. Un rythme de construction moyen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL	Moyenne /an
Constructions neuves	7	3	4	6	2	1	0	1	1	0	25	2,5
Création d'un logement sur un bâtiment existant	0	0	0	4	2	0	1	0	0	0	7	0,7
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>3,2</b>

Sitadel 2

#### RYTHME DE LA CONSTRUCTION SUR CHAMPAGNAC ENTRE 2000 ET 2016



Les familles d'actifs qui se sont implantées sur CHAMPAGNAC ces dernières années l'ont fait **principalement par le biais de la construction individuelle**.

CHAMPAGNAC a un rythme de la construction inégal avec la production de **25 nouveaux logements** entre 2007 et 2016, soit **2,5 logements créés en moyenne par an**.

Parallèlement, sur la même période, **7 logements ont été créés sur un bâtiment existant**, soit 0,7 en moyenne par an. Ce type de création demeure donc moindre.

Ainsi, c'est **au total 32 logements, soit 3,2 en moyenne par an qui ont été réalisés**.

Ce ralentissement est dû en partie à la crise économique mais surtout à l'absence d'offre en terrain à bâtir. En effet, les zones ouvertes à l'urbanisation dans le document d'urbanisme en vigueur ne coïncident pas aux propriétaires vendeurs. Dès qu'un terrain constructible est proposé à la vente au prix du marché, il est rapidement acheté comme ce fut le cas pour le lotissement de la Noue : 3 constructions ont obtenu un PC en 2017.

A Champagnac comme globalement au niveau de la CCHS, une partie de la construction ne sert pas à l'accroissement de la population mais comble le **deserrement des ménages et la disparition de logements**. Ainsi sur les **25 logements créés entre 2007 et 2015, 8 ont permis de maintenir la population et les 17 autres ont contribué à l'accroissement de la population**. Ainsi, **35% des constructions neuves ont permis de maintenir la population**.

### III.D. Un parc immobilier jeune et confortable

#### III.D.1. Augmentation de la taille des logements

##### RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Nombre de pièces	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	221	100	222	100
1	1	0,5	2	0,9
2	4	1,8	9	4,1
3	30	13,7	34	15,4
4	48	21,9	59	26,7
5 et plus	137	62,1	117	52,9

Source : Insee, recensements de la population

La plupart des logements sont grands avec au moins quatre pièces (**84% des résidences principales**). Les plus représentés sont les logements avec 5 pièces et plus (62,1%).

**Le nombre de logements de petite taille est particulièrement faible et diminue.**

=> Ainsi il y a un déséquilibre entre la taille des ménages qui regroupe de moins en moins de personnes et les logements qui proposent de plus en plus de pièces.

#### III.D.2. Un parc immobilier qui se renouvelle

##### RÉSIDENCE PRINCIPALE EN 2012 SELON LA PÉRIODE D'ACHEVÈMENT

Résidences principales construites avant 2013-219	Nombre	%
avant 1946	74	33,8
1946 à 1990	69	31,5
1991 à 2009	74	33,8

Source : Insee, recensements de la population

Le parc immobilier est relativement jeune avec 143 logements construits après la dernière guerre, soit **65 %** du total. Parmi ces logements, **74 ont été bâtis après 1990** pour loger les familles qui se sont installées ces dernières années sur CHAMPAGNAC, principalement par le biais de la construction neuve.

### III.D.3. Des logements de plus en plus confortables

#### CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	2015	%	2010
<b>Ensemble des résidences principales</b>	221	100	222
Avec baignoire, ou douche	216	97,7	212
Avec chauffage central	86	38,8	80
Avec chauffage individuel électrique	77	34,7	82

Source : Insee, recensements de la population

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

Les logements de la commune de CHAMPAGNAC sont confortables, puisque la quasi-totalité bénéficie d'une baignoire ou d'une douche (98%) et plus de 73,5% sont équipés d'un système de chauffage performant.

### Synthèse :

Le parc de logements de CHAMPAGNAC se caractérise comme suit :

- Un parc immobilier qui après avoir connu une progression continue depuis plus de 40 ans, stagne. Son évolution se calque sur celle des résidences principales. Leur nombre est passé de 182 à 222 logements entre 1999 et 2010. Parallèlement, le parc secondaire diminue et celui vacant augmente. Ils correspondent respectivement à 5% et 11% du parc immobilier.
- Un parc immobilier qui rajeunit et confortable.
- En majorité composé de maisons individuelles habitées par leur propriétaire. On note un parc locatif conséquent (29%) à maintenir et diversifier.
- Un rythme de la construction modérée entre 2007 et 2016 : 3,2 nouveaux logements en moyenne par an dont 2,5 par le biais de la construction neuve. Le ralentissement du rythme de la construction est principalement dû à l'inadéquation entre les surfaces constructibles et les propriétaires vendeurs.

La commune doit réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit de diversifier le parc immobilier afin de pouvoir répondre à tout type de demande et de manière à ce que chacun puisse faire son parcours de vie à CHAMPAGNAC

- ❖ Réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle population
- ❖ Proposer une offre attractive en terrains constructibles en évitant la rétention pour répondre à la demande tout en encadrant le développement urbain de ces zones.
- ❖ Encourager le maintien et la diversification du parc locatif.
- ❖ Favoriser le réinvestissement du parc immobilier vacant et la transformation d'anciennes dépendances agricoles en habitations. Cela implique de prendre en compte ce potentiel réhabilitable dans le choix d'ouverture de terrains à la construction.

## IV. UNE COMMUNE RURALE BIEN EQUIPÉE

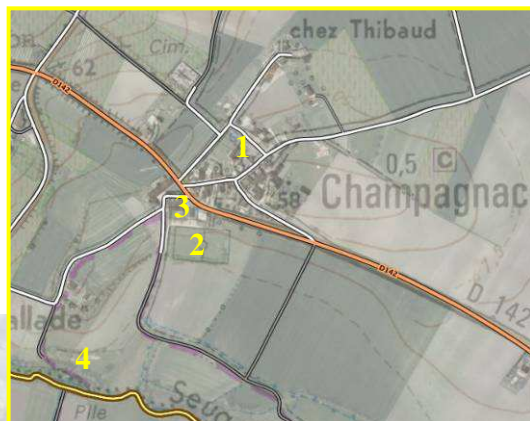
### IV.A. Les équipements de la commune

CHAMPAGNAC présente des équipements publics qui se concentrent dans le bourg et que font vivre et animent la population et les associations :

- Eglise et court de tennis (1)
- Terrain de foot, structures scolaires et salle des fêtes autour de la Mairie, en bordure de la RD 142. (2 et 3)

L'école est composée de 2 classes. Elle peut accueillir jusqu'à 50 élèves (46 élèves en 2017, soit 8 de plus qu'en 2016). La cantine vient d'être réaménagée.

Une aire de détente et loisirs existe en bordure de la Seugne (4).



3- Salle des fêtes, école et mairie



2- Stade de football



4- Aire de détente en bordure de la Seugne

**Quelques d'associations** utilisent ou font vivre ces équipements :

- Comité des fêtes
- ASC Football
- Amicale des Aînés
- Association de Tennis
- Le Club du tennis de table
- Association des Parents d'Elèves de l'école
- Champagym
- Le Pas Chassé
- A.C.C.A. de Champagnac
- Amicale des Anciens Combattants
- Société Jonzacaïse de Tir

=> L'avenir des associations et d'une certaine manière de la vie de la commune repose sur le renouvellement de la population et donc sur la politique d'accueil de jeunes familles.

=> Pas de besoin particulier en terme d'équipements publics si ce n'est le désir d'aménager l'aire de détente en bordure de la Seugne.

## **IV.B. Les équipements d'infrastructure**

### **IV.B.1. Desserte de la commune et déplacements :**

#### **• Le réseau ferroviaire :**

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré. Cependant, la gare la plus proche, celle de Jonzac, est seulement à une dizaine de minutes. La gare de Jonzac est une petite gare ferroviaire sur la ligne Nantes-Bordeaux mais des arrêts de trains y sont quotidiennement assurés malgré sa faible fréquentation. Elle est desservie par des trains Intercités et des trains du réseau TER Poitou-Charentes.

#### **• Réseau de Bus :**

La commune est desservie par les lignes scolaires du Conseil Général, réseau des Mouettes. 4 lignes (803, 805, 806, 823) desservent en période scolaire 6 arrêts (La Pommeraie, Les Rochers, Chez Martinaud, Chez Chauvreau, Place du 19 mars 1962 et Les Baratelles) et permettent aux élèves de regagner le collège de Jonzac. Une 5<sup>ème</sup> ligne dessert l'arrêt de Maisons Neuves et permet aux élèves de regagner l'école maternelle et primaire de Jonzac.

En outre, la commune est desservie par le taxi Mouette.

#### **• Réseau routier :**

**La commune est à l'écart des principaux axes de communication mais présente une bonne desserte par le réseau secondaire :**

- La RD 142 qui relie Jonzac à Chevanceaux et à la RN 10 est la plus importante à l'échelle de la commune car elle la traverse d'ouest en est, desservant le bourg et plusieurs hameaux. L'aménagement d'un parking et de la traversée du bourg ont permis d'améliorer la sécurité routière.
- La RD 2 qui relie Jonzac à Barbezieux et à la RN 10 passe au nord de la commune, d'est en ouest. Eloignée du bourg, elle dessert deux zones urbaines qui se sont fortement développées ces dernières années (facilité d'accès à Jonzac). Elle constitue une coupure entre la partie nord et la partie sud de la commune. L'importance de son trafic en rend difficile le franchissement en mode doux.
- La RD 149 traverse la commune selon un axe nord/sud, reliant la RD 2 à la RD 142.

**En complément du réseau départemental, le territoire communal est desservi par un réseau de voies communales** qui sont **globalement en bon état, parfois étroites**. Quelques villages sont desservis par une voirie étroite qui se termine en impasse.

Des chemins ruraux desservent le reste du territoire communal.

L'utilisation de la voiture est importante sur la commune :

- Un fort taux de motorisation des ménages : **96% des ménages ont au moins une voiture**. 53,4% en déclare au moins 2.
- Une nécessité pour aller travailler.

Le département de la Charente Maritime encourage la pratique du co-voiturage et aménage des aires sécurisées et libre d'accès. 37 aires en 2014 et 64 aires à fin 2015. Il n'y en a pas sur la commune de Champagnac.

- **Le stationnement :**

Les parkings situés au bourg à proximité de la salle des fêtes, des équipements scolaires et sportifs semblent de capacité adaptée. Par contre, aucun stationnement n'existe à proximité de l'Ile Verte.

La proportion des résidences principales ayant au moins un emplacement réservé au stationnement diminue : elle est passée de 91,4% des résidences principales en 2010 à 85,4% en 2015.

- **Déplacements doux :**

Il existe un sentier de randonnée sur la commune, il s'agit d'une variante du GR 360.

#### **IV.B.2.Réseaux et infrastructures indispensables couvrent le territoire communal**

- ❖ **Eau potable :**

Le réseau d'eau potable de la commune dépend du Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime auquel la commune adhère.

L'eau distribuée sur la commune provient d'un mélange entre les eaux des captages d'eau potable de Champagnac « La Borne F2 » et de Léoville « Métairie de Puyrigaud ». Ce mélange est effectué dans le réservoir au sol à proximité du forage de Champagnac avant distribution vers les abonnés.

En 2012, l'eau distribuée était d'excellente qualité bactériologique, peu chargée en nitrates et conformes aux exigences de qualité concernant les pesticides.

Toutes les habitations sont desservies par le réseau d'A.E.P.

Une canalisation de diamètre 300 part du forage et de la station de pompage situés à l'extrémité Sud-Est de la commune près du « Roquet » pour suivre l'ancienne voie romaine jusqu'à la Grande Rente (commune de Meux), d'où se connecte une canalisation de diamètre 125 qui longe la D149 jusqu'à La Vallade.

En dehors de ces canalisations principales, l'essentiel du réseau est constitué de canalisations de 50 à 80 mm de diamètre.

- ❖ **Assainissement des eaux usées :**

*Zonage d'assainissement sur la commune*

Une étude du zonage d'assainissement de la commune de CHAMPAGNAC a été réalisée en 2002

L'ensemble du territoire communal est en **assainissement individuel**.

*Assainissement existant sur la commune*

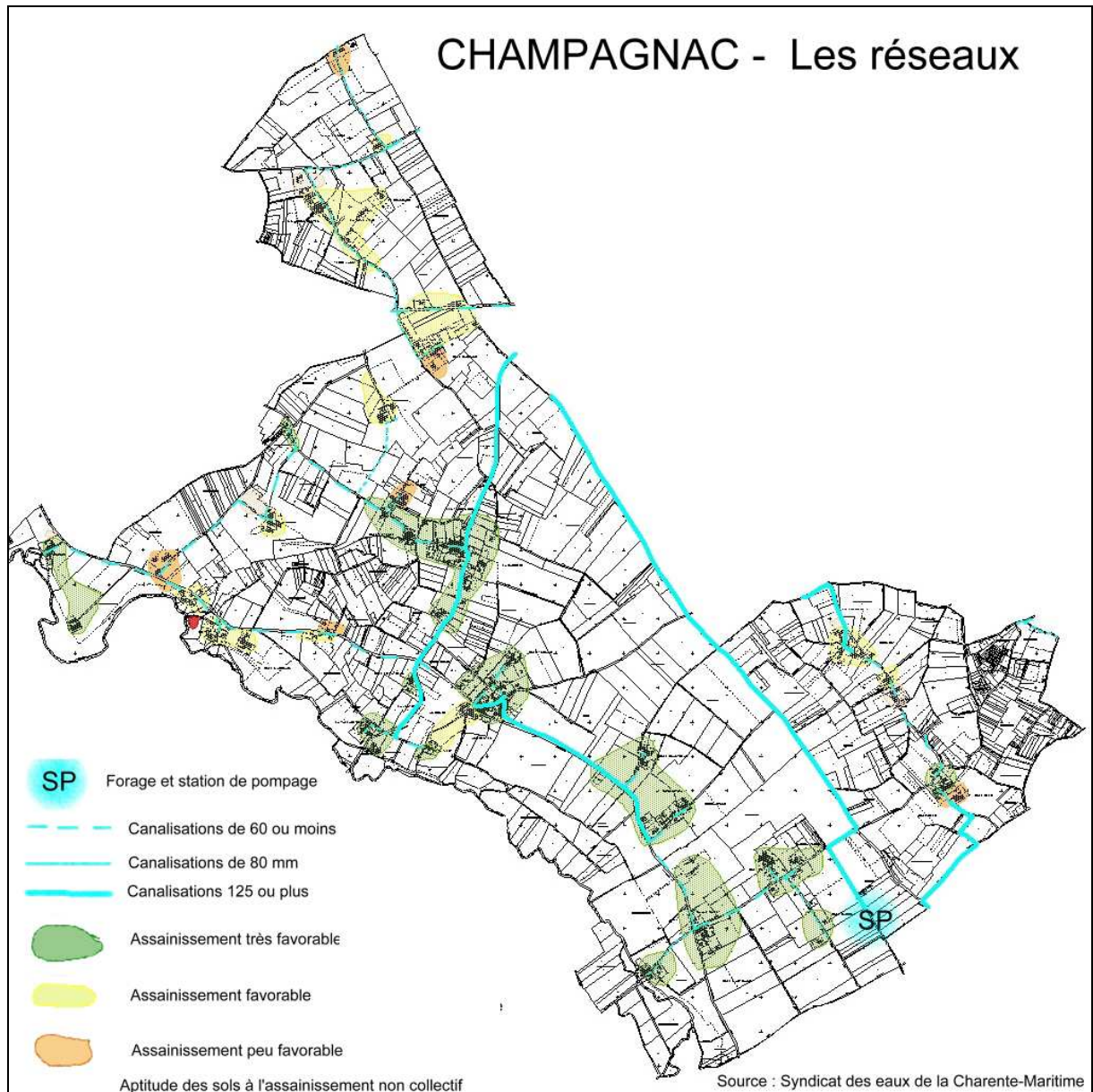
L'assainissement existant sur la commune de CHAMPAGNAC est exclusivement autonome.

*Aptitude des sols à l'assainissement autonome*



L'aptitude des sols à l'assainissement individuel sur la commune a été établie lors de l'étude de zonage d'assainissement. La carte présentée page suivante permet de caractériser l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sur la commune.

=> Les principaux secteurs urbanisés de la commune, prennent place sur un **sol majoritairement très favorable ou favorable à l'assainissement individuel.**



*Extrait du rapport de présentations de la carte communale approuvée en 2005 et réalisée par la Chambre d'Agriculture 17.*

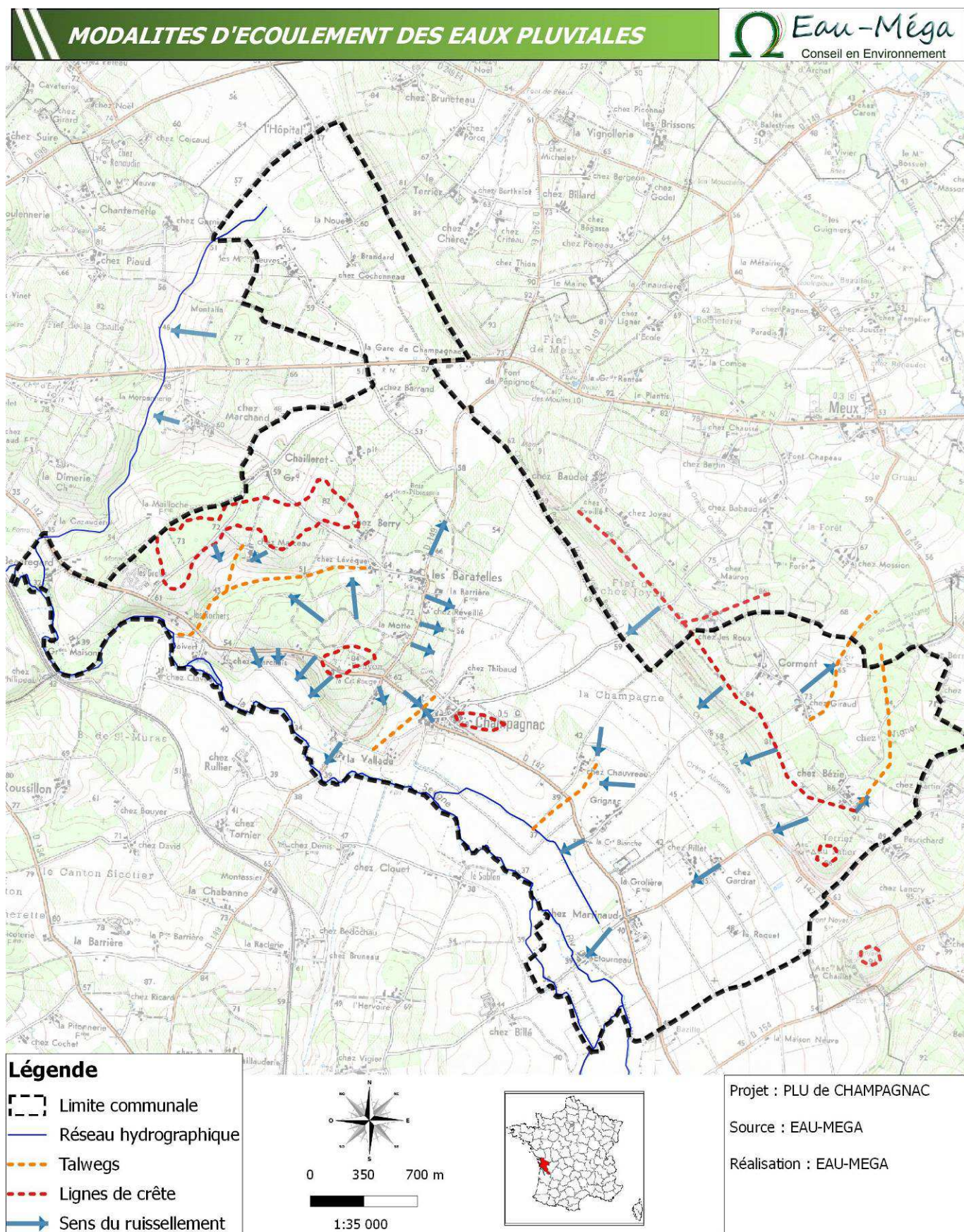


❖ **Assainissement des eaux pluviales :**

La partie Ouest est pourvue de nombreux points hauts qui donnent lieu à des talwegs constituant les chemins préférentiels pour le ruissellement des eaux pluviales.

Au Nord-Est de la ligne de crête allant de Chez Bézie à Chez les roux, les eaux ruissellent en direction du Tâtre via un fossé. Au Sud-Ouest, les eaux ruissellent de manière perpendiculaire à la ligne de crête. En effet, la pente est importante. Toutefois, les eaux s'infiltrent très probablement dans les prairies présentes sur les coteaux.

En contrebas, les eaux s'écoulent en direction de la Seugne.



- **Ordures ménagères** :

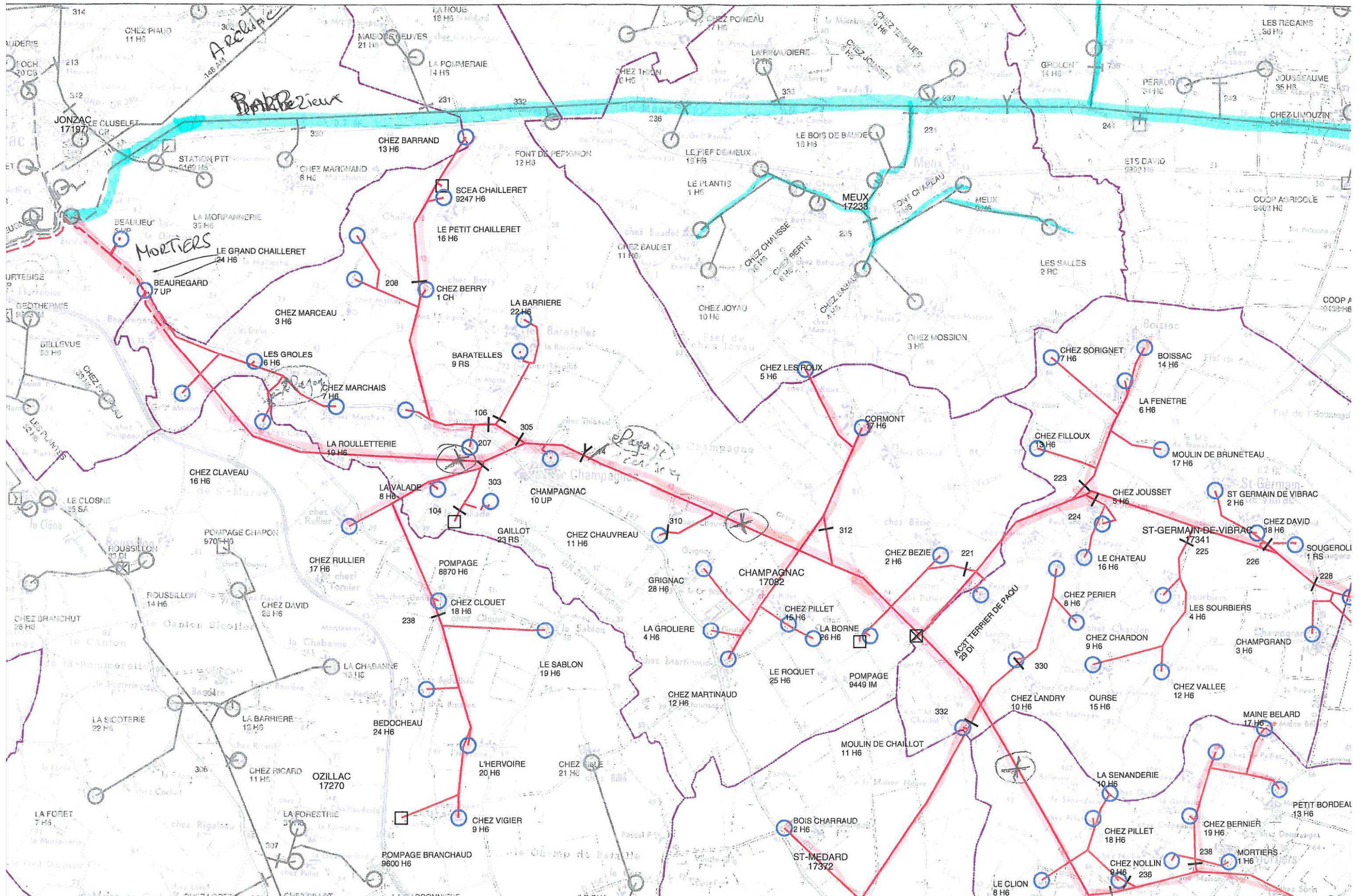
La collecte des déchets ménagers se fait par le biais de containers installés dans chaque village. Des containers pour le tri sélectif sont également disponibles.

Aucune ancienne décharge n'est présente sur le territoire communal.

- **Electricité** :

Le réseau électrique est géré par E.R.D.F. Pas de souci particulier. Toutes les habitations sont desservies par l'électricité.







• **Défense extérieure contre l'incendie :**

La refonte des textes relatifs à la défense extérieure contre l'incendie a débité avec l'article 77 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit qui précise les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Le nouvel article L 2225-4 du CGCT issu de cette loi et le décret 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ont abrogé les circulaires du 10 décembre 1951 ; du 20 février 1957 et du 9 août ainsi que les parties afférentes au Règlement d'Instruction et de Manœuvre des sapeurs-pompiers communaux.

Le nouveau cadre législatif et réglementaire se décline en 3 niveaux :

Au niveau national :

- un arrêté du Ministre de l'Intérieur fixant le référentiel national de défense extérieure contre l'incendie (RNDECI-arrêté n°NOR INTE 1522200A du 15 décembre 2015).

Au niveau départemental :

- un arrêté préfectoral portant règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI-arrêté du 17 mars 2017).

Au niveau communal :

- un arrêté communal ou intercommunal s'appuyant lorsqu'il existe sur le schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie (SCDECI ou SICDECI).

Le règlement départemental de DECI aborde les principes généraux relatifs à l'aménagement, l'implantation et à l'utilisation des points d'eau destinés à l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

Le règlement départemental de défense contre l'incendie (RDDECI) :

- définit la méthodologie départementale
- présente différentes solutions possibles
- fixe les grands principes, dont une hiérarchisation simplifiée des risques à défendre.

Sur la commune se localisent **9 points d'eau incendie** :

> 1 point d'aspiration :

- Près de Coivert (30m3/h)

> 5 poteaux incendie :

- Le bourg (60m3/h)
- Entre Gaillot et La Valade (60m3/h)
- La Motte (50m3/h)
- A l'est de chez Gadrat (60m3/h)
- Les Baratteltes (60m3/h)

> 2 citernes :

- au nord des Maisons Neuves (60m3)
- Les Groles (60m3)

Il est noté la présence d'une réserve incendie, non communale, à Petit Chailleret

=> Installation début 2018 d'un poteau incendie chez Gadrat/Pillet (60m3/h)



## Schéma Communal Défense Extérieure C Incendie Commune de Champagnac

### 2. Analyse de la DECI existante

#### A - Etat des points incendie existant sur la commune (données SDIS 17 – extrait HYDRACLIC)

Numéro	Type d'hydrant*	Localisation	Statut	Pression statique (bar)	Pression dynamique (bar)	Débit sous 1 bar (M³/h)	Volume M³	Dernier contrôle	Disponibilité	Contrôleur
A17082.0001	citerne	Les Maisons Neuves	Public				60	27/04/2017	disponible	Rese
A17082.0007	citerne	Les Groles	Public				60	27/04/2017	disponible	Rese
A17082.0008	PENA	Près de Coivert	Public				30	27/04/2017	disponible	Rese
P17082.0002	PI100	Les Baratelles/D149	Public	5,6	1	30		27/04/2017	disponible	Rese
P17082.0003	PI100	Chez Gardrat/D142e2	Public	4,8	4,2	60		27/04/2017	disponible	Rese
P17082.0004	PI100	Centre Bourg	Public	6,4	1	32		27/04/2017	disponible	Rese
P17082.0005	PI100	La Vallade	Public	6,8	1	46		27/04/2017	disponible	Rese
P17082.0009	PI100	La Motte/Maison d'accueil	Public	5,2	1	30		27/04/2017	disponible	Rese
P17082.0010	PI100	Chez Gardrat	Public	4,4	1,2	60		27/04/2017	disponible	Rese

\*PI : Poteau incendie, BI : Bouche incendie, PENA : Point d'Eau Naturelle

=> La couverture incendie est très inégale sur le territoire communal. De nombreux villages ou écarts ne bénéficient d'aucun système de protection. Il s'agit de la partie Ouest de la commune comprenant les lieux-dits « Grandes Maisons », « Beauregard », « Grand Chaillet » et « Chez Marceau » parmi les plus importants. Sur le reste du territoire communal, il s'agit des lieux-dits « Chez Martinaud », « La Grolière », « Grignac », « Chez Chauvreau », « Chez Bézie », « Chez Giraud » et « Cormont ».

=> Les principales extensions urbaines devront se situer dans un rayon de 200 à 400 m autour des points d'eau incendie. Si ce n'est pas le cas, il faudra envisager la création de nouveaux points de défense incendie.

Afin d'améliorer la couverture incendie au regard des enjeux communaux, le conseil municipal s'est prononcé début 2018 pour **réaliser un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie** avec la RESE. Le conseil municipal a voté et inscrit au budget la réalisation de 2 points de défense incendie (type bache) au niveau de chez Barrand et de Maisons Neuves. Il réfléchit également à renforcer la défense extérieure contre l'incendie au niveau de la salle des fêtes.

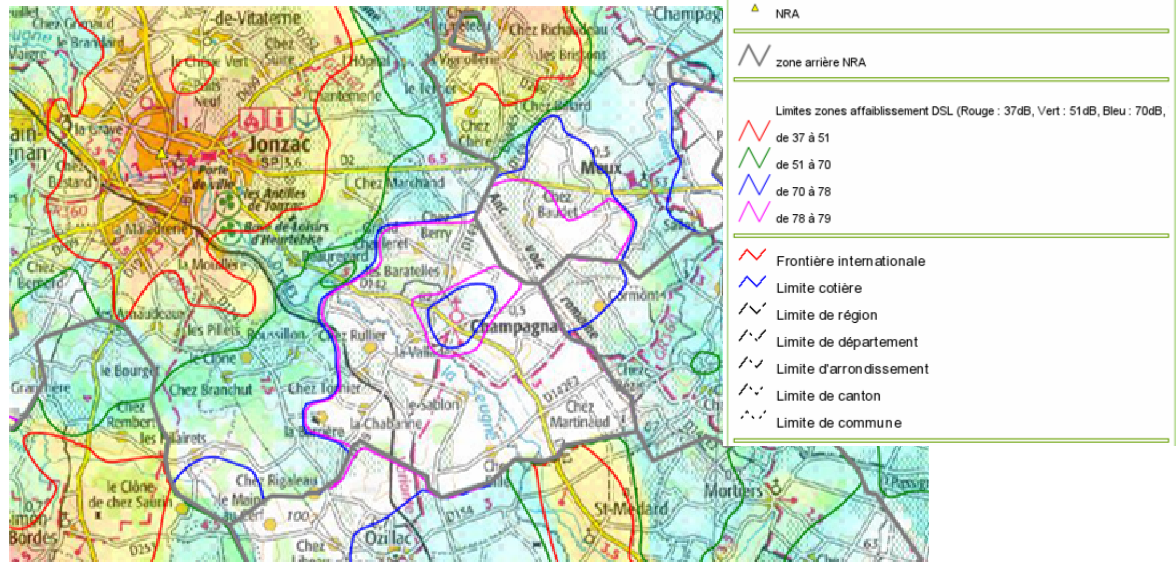
#### • Couverture mobile et Internet :

Les couvertures mobiles et adsl ont posé souci sur la commune.

En effet, malgré la présence de nœuds (NRA) sur les communes voisines, le relief et la végétation, ne permettaient pas au territoire de Champagnac d'en bénéficier. (Cf carte ci-après).

Afin de les améliorer un relais WIMAX a été installé sur le château d'eau d'Ozillac en 2009. Malgré cela, 25% du territoire communal restait non couvert. Il s'en est suivi des travaux menés par le département afin d'améliorer la couverture en haut débit.

### COUVERTURE ADSL SUR CHAMPAGNAC



D'après <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>

## **Synthèse :**

CHAMPAGNAC présente un bon niveau d'équipement pour une commune rurale :

- **Les équipements de base sont présents : mairie, école, salle des fêtes...**
- **Equipements sportifs**
- **Concentration des équipements dans le bourg + un espace communal en bordure de la Seugne, l'Ile Verte à aménager.**
- **Une vie associative qui anime et utilise ces équipements.**
- **En terme de réseaux : pas de dysfonctionnement notable concernant le réseau d'eau et d'électricité.** Certains écarts sont en bout de réseaux. Par rapport au réseau viaire, des voies en impasse desservent plusieurs villages. De manière générale, les routes sont étroites. Une attention devra être portée sur les RD 2 et 142 afin de ne pas créer de nouveaux accès directs.
- **Une couverture incendie qui couvre les principales zones urbaines. Cependant un déficit de couverture est à noter sur plusieurs villages et écarts. La commune a décidé la réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie afin d'y remédier. 2 citernes souples doivent être implantées Chez Barrand et Maisons Neuves.**
- **Un territoire en assainissement individuel qui se développe en majorité sur des sols très favorables ou favorables à la réalisation d'un assainissement non collectif.**

L'élaboration d'un P.L.U. doit permettre à la commune de **rester en adéquation avec les réseaux existants ou d'anticiper les besoins en termes de réseaux, d'équipements et de services à la population.** Ainsi, l'objectif premier est d'éviter d'engendrer des frais importants en extensions de réseaux ou capacités des équipements. Pour autant, c'est également l'occasion de remédier aux dysfonctionnements et de réfléchir à la manière d'accompagner l'évolution de la population.

En terme d'enjeux, il s'agit donc de :

- ❖ **Continuer à faire vivre et optimiser les équipements communaux** faits et à venir (cantine scolaire, aménagement d'un parking...)
- ❖ **Maîtriser l'urbanisation** de manière à ne pas engendrer des investissements trop importants pour l'extension des réseaux.
- ❖ **Maintenir et favoriser l'implantation de services de proximité.**
- ❖ **Mettre en valeur et conforter les espaces et équipements publics.**



## V. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CARACTÉRISTIQUES D'UNE COMMUNE RURALE

La commune a une vocation essentiellement agricole. En effet, selon l'INSEE, au 31 décembre 2015, 24 des 53 établissements actifs recensés sur la commune se rattachaient à la catégorie agriculture, sylviculture et pêche, soit 45%.

Près de 34% correspondent à la catégorie commerce, transports et services divers, 9,4% au secteur de la construction et 7,5% à celui de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale.

### V.A. Une activité agricole prépondérante

La vocation agricole de la commune perdure.

Données de l'occupation des sols issues de Corine Land Cover	CHAMPAGNAC	
	Surface en ha 1289 ha	Surface en % 100%
Zones urbaines	<b>0*</b>	<b>0%</b>
Zones agricoles	<b>1205</b>	<b>93,5%</b>
Forêt et milieux semi-naturels	<b>84</b>	<b>6,5%</b>

\* Les zones urbaines sont trop petites pour être visibles sous Corine Land Cover

Selon le Recensement Général Agricole (R.G.A.) entre 2000 et 2010, la S.A.U.ée sur la commune de CHAMPAGNAC se maintient (1005ha en 2010).

En 1988, on recensait 43 exploitations agricoles professionnelles à CHAMPAGNAC, en 2000, 34. En 2010, 30 étaient comptabilisées (-30% entre 1988 et 2010). Les élus en compte aujourd'hui **25 en activité**.

Le nombre d'exploitations diminue beaucoup plus vite que la surface des terres cultivées, ce qui montre un agrandissement des exploitations actuellement en activité.

Les exploitations ayant leur siège sur la commune utilisent selon le RGA de 2010 :

- 554 ha en terres labourables
- 331 ha en vigne
- 119 ha en superficie toujours en herbe.

L'orientation principale de la commune est **la viticulture**. Elle se situe en Petite Champagne. Selon les derniers chiffres des Douanes (Casier Vitivole), il est recensé 319 ha de vignes plantés en 2016, exploitées par 45 viticulteurs dont 17 ont leur siège sur la commune. Ce vignoble est dynamique, avec une augmentation de cette surface de vignes de 9,56% entre 2008 et 2015 et de 0,68% entre 2015 et 2016. 8,51 ha de vignes sont identifiées et aptes à produire de l'AOC « Pineau des Charentes ».

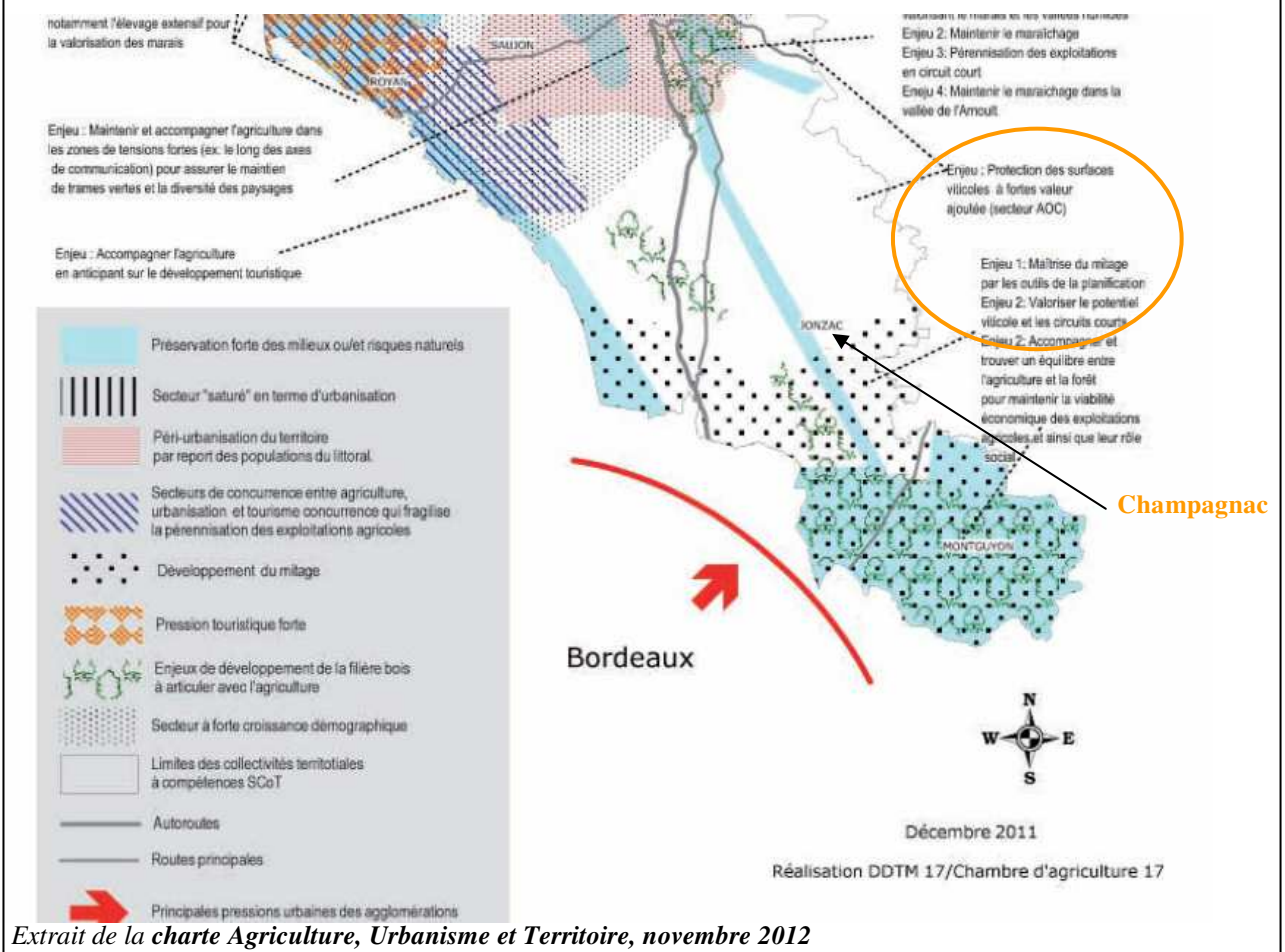
Des chais et distilleries ont été recensés sur le territoire communal (cf carte annexe au rapport de présentation). Afin d'éviter d'exposer de nouvelles personnes au risque d'explosion lié à ces établissements, il faudra éviter de prévoir une urbanisation à proximité immédiate.

L'activité est tout de même diversifiée avec une plaine propice aux grandes cultures, la présence de plusieurs élevages (cheptel en hausse par rapport à 2000 avec 277 têtes en 2010) et d'une pommeraie.

La commune de CHAMPAGNAC est située dans les Aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (A.O.C.) « Beurre Charentes-Poitou », « Beurre des Charentes », « Beurre des Deux-Sèvres », « Cognac », « Cognac Fine Champagne », « Esprit de Cognac » et « Pineau des Charentes », ainsi que dans les aires géographiques de plusieurs Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) « Agneau du Poitou-Charentes », vins « Atlantiques » et « Charentais » et Jambon de Bayonne.

Au niveau départemental, un diagnostic a permis de dégager les **enjeux agricoles** et une **charte Agriculture, Urbanisme et Territoire**, signée en décembre 2012 tente d'y répondre.

## ENJEUX AGRICOLES



### Impact de l'urbanisation sur l'agriculture :

**4 impacts majeurs** de l'urbanisation sur les exploitations agricoles ressortent:

- **La consommation de terrains agricoles,**
- **L'encerclement de l'exploitation** qui pose des problèmes à l'adaptation de l'exploitation (mise aux normes, rationalisation...) ou à son développement et qui contraint les agriculteurs à construire de nouveaux bâtiments éloignés des zones urbanisées ce qui génère des coûts élevés (réseaux notamment). A Champagnac,

quelques exploitations se situent en zone urbaine. Il faudra prévoir leur évolution tout en restant compatible avec l'habitat environnant. Le cas des distilleries est à regarder avec attention.

- **Les problèmes de cohabitation** entre des activités source de nuisances (bruit des engins agricoles, traitements, odeurs...) et les zones d'habitation.
- **Les difficultés de circulation** dues à un tissu urbain traditionnellement dense alors que les engins ont des dimensions de plus en plus importantes, et aux aménagements réalisés pour la sécurité des habitants, notamment la protection des piétons ou l'amélioration du cadre de vie.

De manière générale, des mesures doivent être prises lors de l'élaboration du P.L.U. afin de **minimiser les impacts de l'urbanisation sur les exploitations agricoles** :

- Maîtriser la croissance démographique et travailler sur la question des densités des constructions (limiter la consommation d'espaces).
- Préserver des distances suffisantes de l'urbanisation afin de permettre l'exercice des activités agricoles dans de bonnes conditions et permettre un développement des exploitations.
- Intégrer dans les réflexions les problèmes de cohabitation entre l'activité agricole et les habitations (inscrire des zones tampon...)
- Identifier les principaux points noirs en termes de circulation des engins agricoles et rechercher des solutions (plan de circulation des engins agricoles...)

#### **LES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR CHAMPAGNAC**

<b>N° qui renvoie à la carte p.59</b>	<b>Nom</b>	<b>Localisation</b>	<b>Type de production</b>	<b>Pérennité et projet</b>
1	M. CESSAC	Les Maisons Neuves	Céréaliculture + viticulture	Départ à la retraite : vente et fermage à la fin de l'année 2012
2	M.CLEMENT	Le Bourg	Maïs, vigne et céréales 35 ha exploités dont 21 ha sur Champagnac. 1 stockage d'alcool	Pérenne pour environ 5 ans

3	M. COUILLAUD (EARL)	Chez Marceau	Polyculture et élevage de vaches (limousines) + Entreprise de travaux agricoles 157 ha exploités en fermage. 5 bâtiments sur la commune. Stabulation (145 bêtes), chai de vieillissement à Cognac (300hl) + distillerie (2350hl) + local phytosanitaire + stockage de paille (800 bottes) Plan dépendage.	Pérenne pour plus de 10 ans. Projet d'agrandissement pour un bâtiment de stockage de matériel agricole.
4	M. GAROT, EARL LES GRAND'MAISONS		Céréales + vignes 46 ha d'exploités dont 38 sur Champagnac. 1 bâtiment sur la commune avec stockage d'alcool (500hl) et distillerie.	Pérenne pour plus de 10 ans
5	M.JEANNEAU	Chez Gardrat	Céréales + bovins 5,5 ha dont 3,5 sur Champagnac	A la retraite (74 ha) Bâtiments ancien non utilisés, non fonctionnels pour la vente à un jeune agriculteur. Fin 2017, plus aucun animal présent sur le site.
6	Mme JOYAUX	Les Tonnelles	Céréales + viticulture 61 ha dont 43ha sur Champagnac 5 bâtiments chez Chauvreau avec un stockage d'alcool	Pérenne pour plus de 10 ans avec reprise programmée de l'ensemble de l'exploitation. Projet d'implantation d'un hangar et d'une distillerie.
7	M. LEGER	Grignac	Céréales + bovins (ICPE)	Pérenne pour plus de ans avec reprise du fils.
8	M.PELLETAN	Le bourg	Céréaliculture + viticulture en fermage Les bâtiments agricoles sont anciens et non utilisés. Non fonctionnels pour reprise par un jeune.	A la retraite, en fermage.
9	Mme RICHARD	Les Baratelles	Céréales + vignes 10,48 ha exploités sur Champagnac avec stokage d'alcool et distillerie.	Devenir ?
10	M.RODE	Chez Berry	Céréales + vignes 38 ha exploités dont 35	Pérenne pour plus de 10 ans (reprise du fils)

			sur Champagnac 5 bâtiments chez Berry avec 2 chais et une distillerie. (plan d'épandage pour les vinasses)/	
11	M. SALLE	La Barrière	Céréales + vignes + safran 42,26 ha exploités dont 37,91ha sur Champagnac 1 bâtiment stockage d'alcool	Pérenne avec transmission à sa fille.
12	M. SERVANT SCEA DES COTEAUX DE CORMONT	Cormont	Céréales + vignes 25 ha exploités en fermage 3 bâtiments à Cormont avec distillerie et stockage d'alcool	Pérenne pour moins de 5 ans. Vente ou fermage des terres pour après.
13	M. Bernard et Daniel TANGUIDE	Chez Bézie	Céréales + vignes 82 ha exploités dont 68 ha sur Champagnac 5 bâtiments avec 1 stockage d'alcool (1200 hl) et 1 distillerie Plan d'épandage.	Pérenne pour plus de 10 ans. Projet de construction d'un bâtiment + bassin de stockage et traitement des vinasses à très court terme + projet d'extension d'un bâtiment à moyen terme.
14	M. Guy TANGUIDE	Les Baratelles	Céréales + vignes Avec 1 distillerie	Pérenne
15	M. MONESTIE	Le Bourg	Céréales 27,7 ha exploités.	Double actif Pérenne pour plus de 10 ans
16	M. OCTEAU	Chez Thibaud	Céréales	Double actif Pérenne pour plus de 10 ans
17	M. RAUX	Chez Thibaud	Céréales+ vignes 60 ha exploités dont 40 ha sur Champagnac 1 Stockage d'alcool	Pérenne pour plus de 10 ans
18	Mme BIREAU	Le Bourg Siège d'exploitation à Criteuil la Magdeleine	Céréales 19 ha sur Champagnac fait par une entreprise. Présence d'un bâtiment, dépôt de matériel dans le bourg.	Pérenne pour plus de 10 ans
19	Mme ARPIN	Cormont	Céréales + vignes 28,5 ha dont 20,89 ha sur Champagnac. 5 bâtiments dont un stockage d'alcool (125hl) et une distillerie. +Plan d'épandage	Pérenne pour plus de 10 ans. Projet de construction d'un chai de stockage, d'une station de lavage et implantation d'une cuve pour le stockage des effluents vinicoles.
20	M. TANGUIDE Laurent	Les Baratelles	Céréales + vignes 125 ha exploitées dont	Pérenne pour plus de 10 ans avec

			80ha sur Champagnac 4 bâtiments dont un stockage d'alcool, une distillerie + bassin à vinasses. + plan d'épandage.	éventuellement agrandissement des bâtiments existants.
21	M. BERTAUD	Grand Chailleret	Elevage de porcs 1 ha 2 bâtiments ICPE avec 1 stabulation de 600m <sup>2</sup> (150 porcs) et un stockage de paille (150 tonnes).	Arrêt de l'activité (retraite) le 30 juin 2018. Aucune reprise des bâtiments.
22	Mme BONNEAU LUTARD	Chez Réveillé	Légumes et fruits 2ha irrigués. 1 bâtiment	Pérenne pour plus de 10ans.
23	M. BOUDEAU	Pas de bâtiment agricole	Elevage domestique d'ovins	Non pérenne
24	M. MAUROY	Les Grolles	Céréales + vignes 17 ha sont exploités à Champagnac 2 bâtiments dont 1 chai à cognac	Pérenne pour plus de 10 ans. Succession ou vente envisagée.
25	M. BASTOUL	Seulement des terres sur Champagnac vers Gardrat.	Pas de bâtiment agricole sur la commune	Retraité
26	M. MARIE	Le Brandard	Céréales + vignes +élevage canin (ICPE) et ovins (30 bêtes) Le fils exploite depuis 2013 40 ha dont 14 ha sur Champagnac	Pérenne pour plus de 10 ans. Reprise par le fils en 2013 avec l'implantation d'une bergerie.
27	M. PAILLE	Siège d'exploitation à Chartuzac	Terres cultivées en fermage – 6ha appartenant à M. ROUSSELIERE (chez Martinaud) Pas de bâtiment agricole sur la commune	
28	SCEA CHAILLERET	Au Petit Chailleret	Pommeraiie avec 1 bâtiment agricole avec magasin pour la vente directe. 23ha exploitées dont 17 ha sur Champagnac, en grande partie irrigués.	Pérenne pour plus de 10 ans. Projet d'implantation d'un nouveau bâtiment sur la même parcelle que celui existant + aménagement d'un parking.
29	M. PUBLIE	Chez Marchais	Céréales + Vignes 38 ha exploités dont 30 ha sur Champagnac. 5 bâtiments 1 chai de stockage d'alcool et 1 distillerie	Pérenne pour 5 à 10 ans. Devenir ensuite ? La vente des bâtiments agricoles à un autre agriculteur ne semble pas être envisagée
30	M. LUTARD	Chez Leveque	Céréales + Vignes 20 ha exploités par son	A la retraite.

			neveu dont le siège d'exploitation est à Réaud 3 anciens bâtiments agricoles non utilisés. 1 stockage d'alcool.	Bâtiments plus utilisés.
31	M. PARIS et M. LEOZ	Siège d'exploitation hors commune. Bâtiments et terres chez Giraud	Céréales + Vignes 49 ha dont 12,70 ha sur Champagnac 4 bâtiments avec un stockage d'alcool	Pérenne pour plus de 10 ans Projet d'implantation d'un hangar et d'une distillerie
32	M. LEAS SCEA Logis Noble	Siège d'exploitation à Gémozac Bâtiments et vignes sur Champagnac	Céréales + Vignes 62 ha dont 13 sur Champagne entièrement en vigne. 1 bâtiment chez Giraud.	Pérenne pour plus de 10 ans.
33	M. MARTINEAU Jean et fils (EARL)	Siège d'exploitation à Ste Lheurine Bâtiment et vigne sur Champagnac	Céréales + Vignes 10 ha sur Champagnac 1 bâtiment chez Bézie	Pérenne pour plus de 10 ans.
34	M. GUIBERT	Siège d'exploitation hors commune	1 petit silo au Mortier	Devenir ?

*Données communales + réunion avec les agriculteurs réalisée en 2012– Mises à jour en 2019.*



## L'activité agricole à CHAMPAGNAC



### Exploitation agricole :

- ▲ Elevage
- Viticulture
- Céréaliculture
- Viticulture + céréaliculture
- △ Viticulture + élevage
- Viticulture + élevage + céréaliculture
- ★ Céréaliculture et bovins
- ★ Fruitiers et légumes

Cabin

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelées sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

D'après [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)  
Données communales – 2012-2017

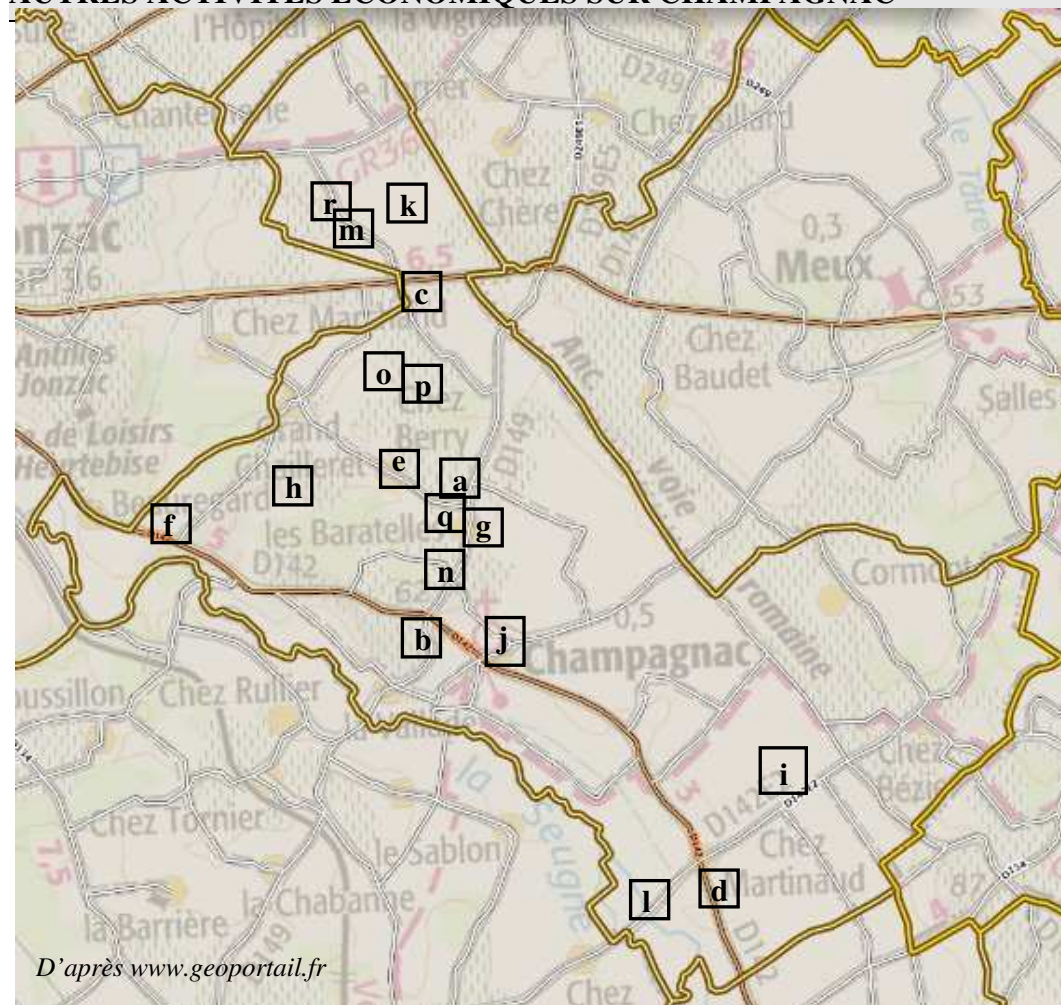


### V.B. Un tissu économique de proximité

Quelques **artisans** et entreprises sont présents sur le territoire communal, éparpillés dans les zones urbaines.

Il est à noter également la présence d'une **maison d'accueil d'adolescents** à La Motte.

#### AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR CHAMPAGNAC



**a** Artisans / services de proximité / autres entreprises (liste ci-dessous)

Lettre qui renvoie à la carte	Nom / Type de production	Pérennité / Projet
a	CHOTARD Laure, Maraîcher	
b	Entreprise LUTARD Menuiserie-Charpente	Activité pérenne
c	Entreprise MENENTAUD Charpente, couverture, zinguerie	Activité pérenne Projet d'agrandissement des bâtiments actuels
d	SARL OUVRARD Maçonnerie	
e	M. TANGUIDE, Ecole de batterie	
f	La Guinguette du Pacifique	Activité pérenne
g	EARL TANGUIDE Vente de Pineau et Cognac	Activité pérenne
h	EARL COUILLAUD Entreprise de travaux agricoles	
i	Mme ROUSSELIERE Coiffeuse à domicile	
j	LES LOUP DU BETON	Activité pérenne
k	MARIE Marie-Hélène, Traiteur	
l	POWICH Richard, Paysagiste	
m	BATIMARC Menuiserie, Charpente, couverture, zinguerie	Activité pérenne Projet de délocalisation sur la commune
n	CAFIL Maison d'accueil d'adolescents	Activité pérenne Ne pas engendrer de conflits de voisinage
o	Stand de tir	Activité pérenne
p	TASTET – magasin vente de pommes	Activité pérenne
q	CAILLÉ Nancy, Peinture / déco	
r	VERNEJOUL Marie-Thérèse, Peintre en décoration, restauration du patrimoine	

Données communales – 2012-Mises à jour en 2019

### ***V.C. Une activité touristique quasi-inexistante***

Une **activité touristique et de loisirs embryonnaire** : quelques chambres d'hôtes sont présentes sur la commune, des chemins de randonnées ainsi qu'un centre équestre et un stand de tir au Petit Chailleret.

La proximité de Jonzac en tant que ville d'eau a quelques répercussions sur Champagnac avec la réhabilitation ou la construction de quelques logements pour accueillir des curistes.

=> La préservation des paysages est primordiale pour développer l'attractivité touristique.

### **Synthèse :**

Le tissu économique de la commune de CHAMPAGNAC est relativement typique d'une petite commune rurale qui reste à dominante agricole. Il se caractérise par :

- **Une activité agricole bien présente dans le tissu économique. Le nombre d'exploitation (25 en activité) diminue mais la superficie cultivée se maintient ;**
- **Quelques artisans ;**
- **Une offre en services et commerces de base quasi inexistante, mais développée à moins de 10 minutes ;**
- **Une maison d'accueil pour adolescent ;**
- **Une activité touristique embryonnaire.**

Dans ce contexte, le P.L.U. doit permettre de maintenir le tissu économique local, voire le diversifier. Plusieurs enjeux apparaissent :

- ❖ **Préserver les moyens de production de l'agriculture.**
- ❖ **Prendre en compte les autres activités existantes et leur permettre d'évoluer.**

**2ème partie:**  
**État initial de l’environnement**

# I. LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES DE CHAMPAGNAC

## I.A. *Le milieu physique*

### I.A.1. Géologie

Quelques forages pétroliers situés sur les flancs de l'anticlinal de Jonzac permettent d'esquisser l'histoire géologique anté-cénomaniennne de la région. C'est au Trias qu'apparaissent les premiers dépôts détritiques de comblement du Nord du bassin. Ils se poursuivent au début du Lias, mais rapidement une sédimentation à caractère chimique s'installe avec les dépôts d'anhydrite relayés dès le Lias moyen et supérieur par l'apparition de la sédimentation carbonatée de plateforme. Celle-ci est bien représentée par les puissantes séries de marno-calcaires du Dogger et du Kimméridgien où s'intercale cependant un important épisode très nettement marin : les marnes à Ammonites et Belemnites de l'Oxfordien.

La fin du Jurassique est marquée par une régression généralisée au cours de laquelle prédomine une sédimentation de type évaporitique dans de vastes zones confinées et déprimées comme c'est le cas du Purbeckien du bassin des Charentes. Durant tout le Crétacé inférieur, la mer est absente de la région et une phase d'érosion importante en modèle le substratum pendant 40 millions d'années environ. C'est la transgression cénomaniennne qui y réinstalle le domaine marin, tout d'abord timidement avec une sédimentation détritique, puis plus franchement avec l'installation d'une plate-forme carbonatée néritique. Au Turonien, qui marque une des phases de soulèvement de la structure de Jonzac, la région est à nouveau plus largement sous les eaux et la sédimentation crayeuse qui y règne se prolongera, avec cependant quelques arrivées détritiques durant le Coniacien, jusqu'au « Maestrichtien » dont les faciès témoignent de l'amorce de la régression finicrétacée.

C'est cette période qui donnera à la commune la géologie qu'on lui connaît.

Au début du Tertiaire, la mer s'est complètement retirée de la région et à l'Infra-Eocène se sont déposées des argiles qui ont pour origine l'altération des terrains crétacés et du bâti cristallin plus lointain. Mais la transgression yprésienne déplace à nouveau la ligne de rivage vers l'Est dans la région de Saint-Thomas-de-Conac, où se déposent des sables fins à Nummulites. L'extension de ces deux faciès est peu importante, car, au moins dans la région de Mirambeau, ils semblent passer latéralement à des faciès franchement continentaux argilo-sableux, qui se poursuivront pendant l'Eocène moyen et vraisemblablement jusqu'au Miocène. Ils résultent des matériaux de décapage des arènes granitiques couvrant le Massif Central.

Vers la fin du Tertiaire, la force de l'érosion semble diminuer et permet le dépôt du complexe des Doucins, qui remanie les formations sous-jacentes jusque pendant le Quaternaire, qui voit le façonnage du modelé actuel par les actions périglaciaires et l'activité du réseau hydrographique.

Les faciès présents sur la commune de Champagnac sont les suivants :

- C3c « Angoumien » supérieur et terminal. Calcarénites fines, niveaux lumachelliques, calcaires sub-lithographiques (35 m environ).
- C4 Coniacien (40 à 50 m)
- C5. Santonien. Formation de Saint-Dizant-du-Gua et Santonien stratotypique (70 m).

➤ C6. Campanien (110 à 130 m environ)

Le Campanien forme une suite de coteaux et de dépressions généralement alignés, comme c'est le cas au Nord de Marignac, Clam et Champagnac. Dans cet étage aux faciès relativement homogènes, on a pu distinguer cinq unités cartographiques. Seules deux unités sont présentes sur la commune de Champagnac.

●C6a. Calcaires crayeux et calcaires à silex (30 à 40 m environ).

La limite Santonien-Campanien a été tracée de façon un peu arbitraire à l'apparition des calcaires crayeux blancs tendres à silex gris plus ou moins fréquents. La macrofaune est peu abondante ; on peut y recueillir *Lima maxima*, *Rhynchonella globata*, *Echinocorys orbis* et des moules de Gastéropodes et de Lamellibranches. Ces craies sont définies en microfaciès comme des biomicrites à Bryozoaires et spicules opalisés.

●C6b. Marnes rubanées et calcaires à silex (40 m environ).

C'est un ensemble épais de 15 m de calcaires crayo-marneux en bancs alternativement indurés et tendres de l'ordre de 50 à 80 cm, dégagés par l'érosion. La macrofaune outre les Spongiaires est surtout représentée par les Bryozoaires et quelques Lamellibranches (*Lima maxima*).

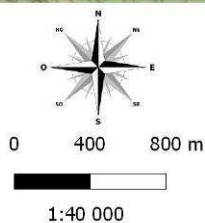
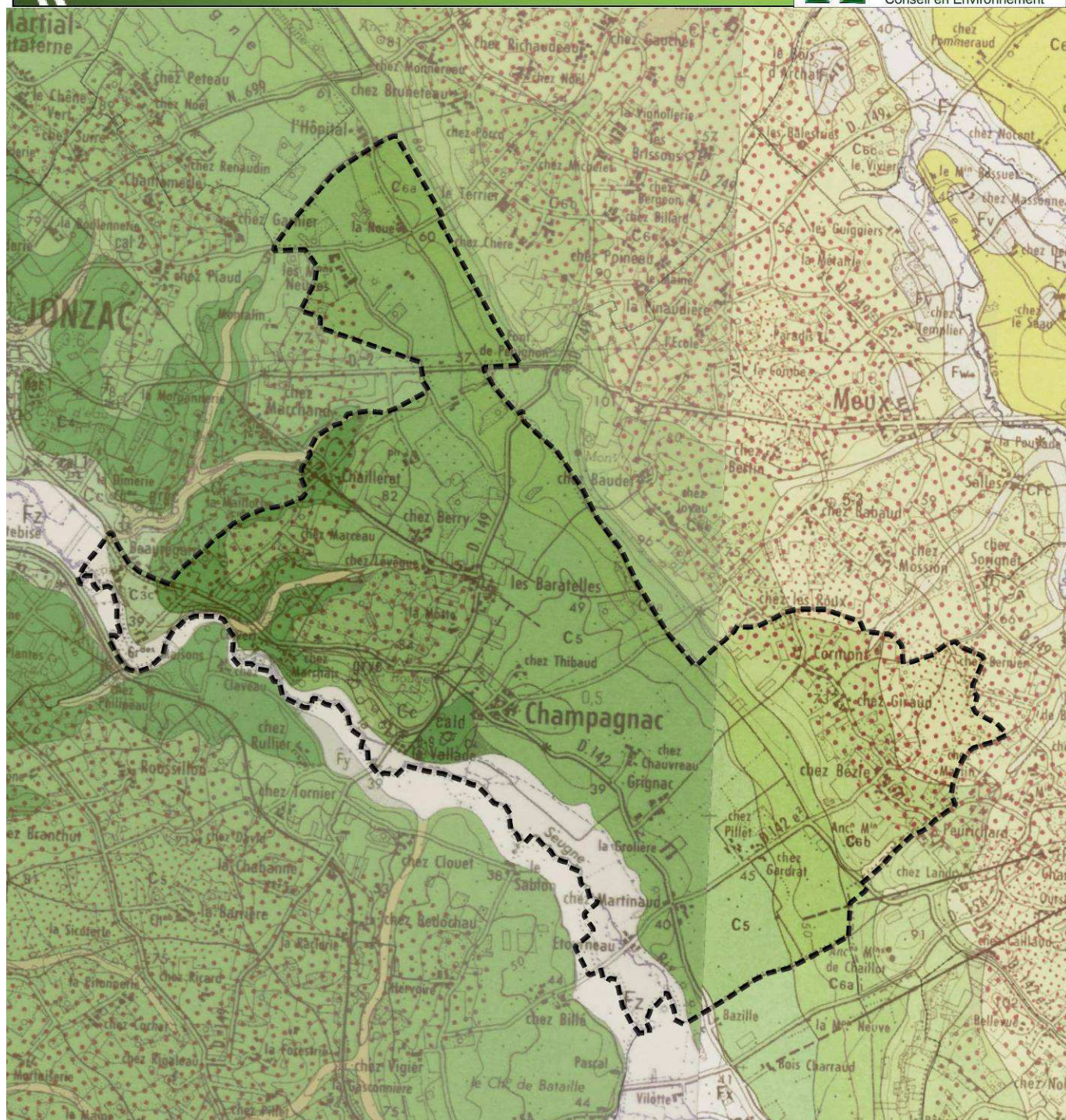
➤ Formations colluviales

- Ce. Colluvions issues du Crétacé supérieur, de type « grèze ».
- CFc. Colluvions mixtes sableuses à débris calcaires.

➤ Formations fluviatiles



# CARTE GEOLOGIQUE



Projet : PLU de CHAMPAGNAC

Source : BRGM

Réalisation : EAU-MEGA

## **I.A.2. Hydrogéologie**

### **I.A.2.a. Aquifères**

La commune de Champagnac est localisée au droit de quatre aquifères libres :

- 118c0 – Angoumois/Santonien et Campanien du Sud Charente
- 118c1 – Angoumois/Turo-Coniacien du Sud Charente
- 125a1 – Blayais/Santonien et Maestrichtien

Localisé au sud du département de la Charente-Maritime, c'est un aquifère relativement étendu, faiblement perméable, sauf dans la partie sommitale, dont l'épaisseur peut dépasser 200 m, constituant ainsi un réservoir de grande capacité.

Ce système aquifère est multicouche, globalement libre et localement captif. Sa plus grande partie représente un ensemble semi-perméable capacitif. La partie sommitale ("Maestrichtien") est par contre fortement productive. La nappe contenue dans ces niveaux est captée pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation. La qualité des eaux peut être localement bonne, mais également médiocre, voire mauvaise, avec des teneurs en nitrates pouvant dépasser 50 mg/l, par ailleurs.

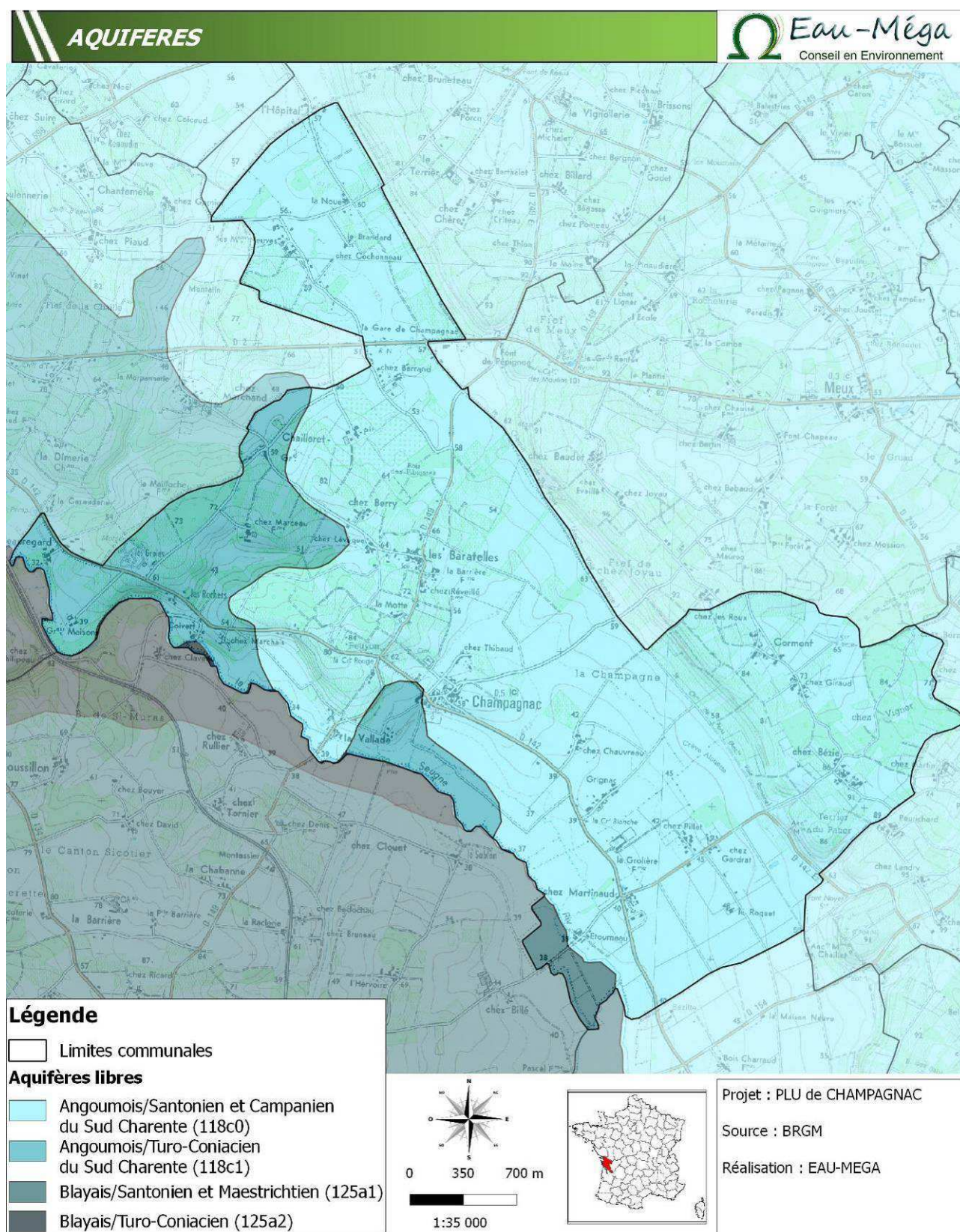
- 125a2 – Blayais/Turo-coniacien (125a2)

Localisé en Charente-Maritime sur l'anticlinal de Jonzac, en rive gauche de la Seugne, c'est un système aquifère globalement monocouche, et libre.

La nappe circule dans les fissures et chenaux des assises calcaires propices à la karstification. La fissuration relativement intense est directement liée à la tectonique locale : zone en extrados de l'anticlinal de Jonzac.

L'eau contenue dans la nappe est utilisée pour l'AEP et l'irrigation. Une seule source a été recensée. Par ailleurs, aucun historique de teneurs en nitrates n'est disponible dans ONQES concernant les eaux de cette nappe.







### I.A.2.b. Masses d'eau souterraines

La commune de Champagnac prend place au droit des masses d'eau suivantes :

- FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain
- FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain
- FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain
- FRFG078 Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien
- FRFG093 Calcaires, grés et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde
- FRFG094 Calcaires et calcaires marneux du santorien-campanien BV Charente-Gironde

Masse d'eau	Objectif état quantitatif	Objectif état chimique	Type de dérogation
FRFG072	Bon état 2021	Bon état 2015	Conditions naturelles
FRFG073	Bon état 2015	Bon état 2015	
FRFG075	Bon état 2015	Bon état 2015	
FRFG078	Bon état 2015	Bon état 2027	Conditions naturelles
FRFG093	Bon état 2027	Bon état 2027	Conditions naturelles
FRFG094	Bon état 2027	Bon état 2027	Conditions naturelles

Masse d'eau	Etat quantitatif	Etat chimique	Cause de la dégradation
FRFG072	Mauvais	Bon	Déséquilibre quantitatif
FRFG073	Bon	Bon	
FRFG075	Bon	Bon	
FRFG078	Bon	Mauvais	Nitrates
FRFG093	Mauvais	Mauvais	Déséquilibre quantitatif Nitrates, Pesticides
FRFG094	Mauvais	Mauvais	Déséquilibre quantitatif Nitrates, Pesticides

Il ressort de ces tableaux que les masses d'eau sont pour la plupart soumise à un déséquilibre quantitatif et/ou une pollution en nitrates et en pesticides.

### I.A.3. Climat

Les données météorologiques présentées dans le tableau ci-dessous sont issues de la station Météo-France de Cognac.

	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Température moyenne (°C)	5,4	6,7	8,5	11,1	14,4	17,8	20,2	19,7	17,6	13,7	8,6	5,9

Ensoleillement (h)	80	103,9	153,3	184,5	204,9	239,6	276,4	248,3	199,4	159	96,8	78,8
Précipitations (mm)	80,4	67,3	65,9	68,3	71,6	46,6	45,1	50,2	59,2	68,6	79,8	80

Tableau 1 : climatologie mensuelle à la station départementale de La Cognac de 1961 à 1990

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds, les plus ensoleillés et les moins pluvieux tandis que les mois de décembre et de janvier sont les plus froids, les moins ensoleillés et les plus pluvieux. Ces caractéristiques sont typiques d'un climat océanique dont les hivers sont doux et les étés ensoleillés.

#### I.A.4. Relief

La commune de Champagnac a un relief bien marqué avec un bourg situé en surplomb de la vallée de la Seugne et s'ouvrant sur un plateau orienté Nord-Ouest/Sud-Est situé à environ 40 mNGF. A l'Est de la commune, un coteau s'élève rapidement depuis la voie romaine à 58mNGF pour culminer à 84 mNGF au lieu-dit « Chez Vignier ». Au Nord-Ouest du bourg de Champagnac, des vallons boisés dont l'altitude est comprise entre 50 et 82 mNGF.

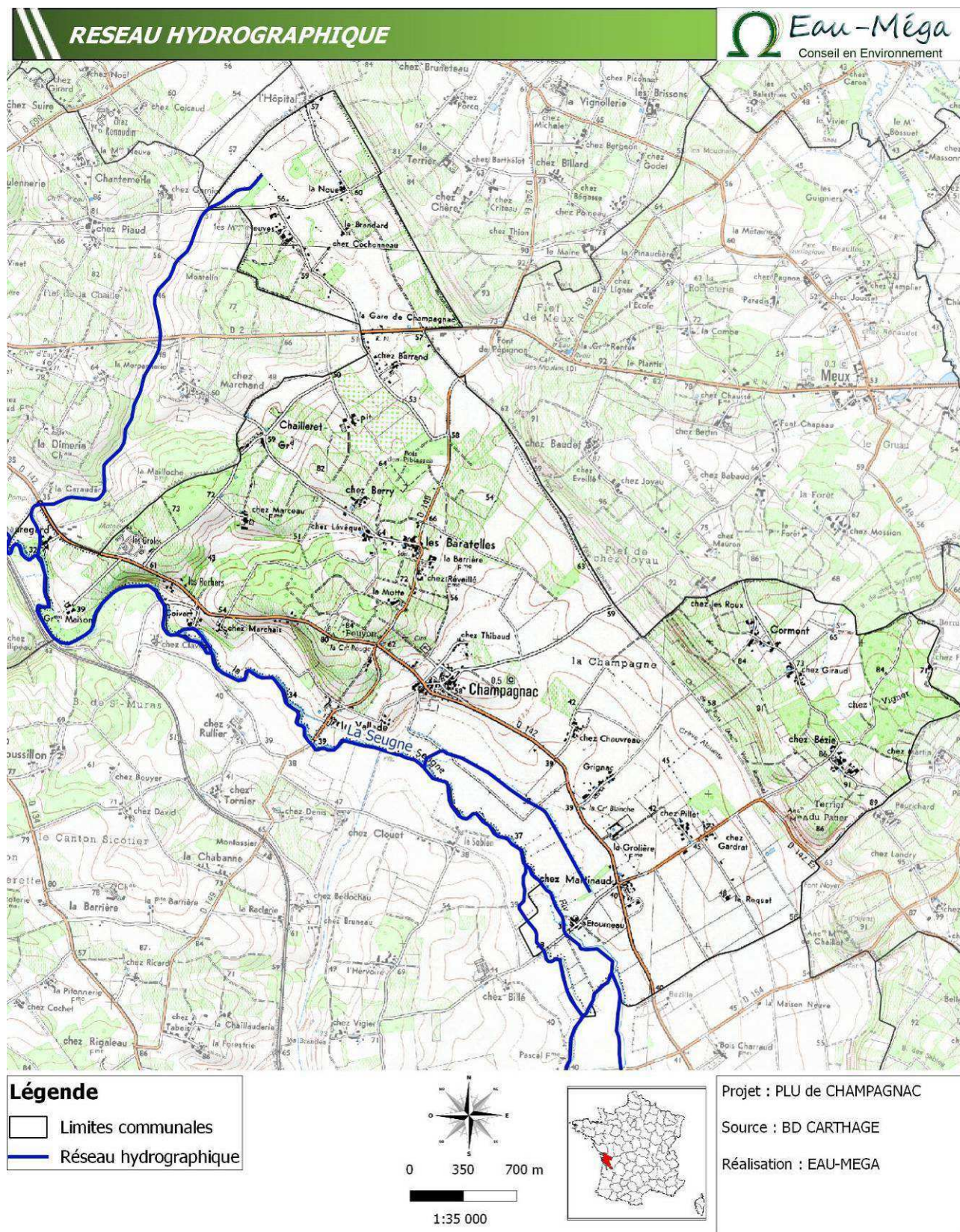
#### I.A.5. Hydrographie

La commune de Champagnac fait partie du bassin versant de la Seugne. Il s'agit du seul cours d'eau traversant la commune. Il constitue d'ailleurs la limite communale au Sud.

La Seugne est identifiée comme masse d'eau superficielle (FRFR14).

Son état écologique est médiocre en raison de fortes concentrations en matières azotées, en matières organiques, en métaux, en matières phosphorées et en pesticides et de mauvais peuplements piscicole et floristique. L'atteinte bon état écologique est prévue pour 2027. Toutefois, l'état chimique est bon et atteint l'objectif de bonne atteinte prévue en 2015.

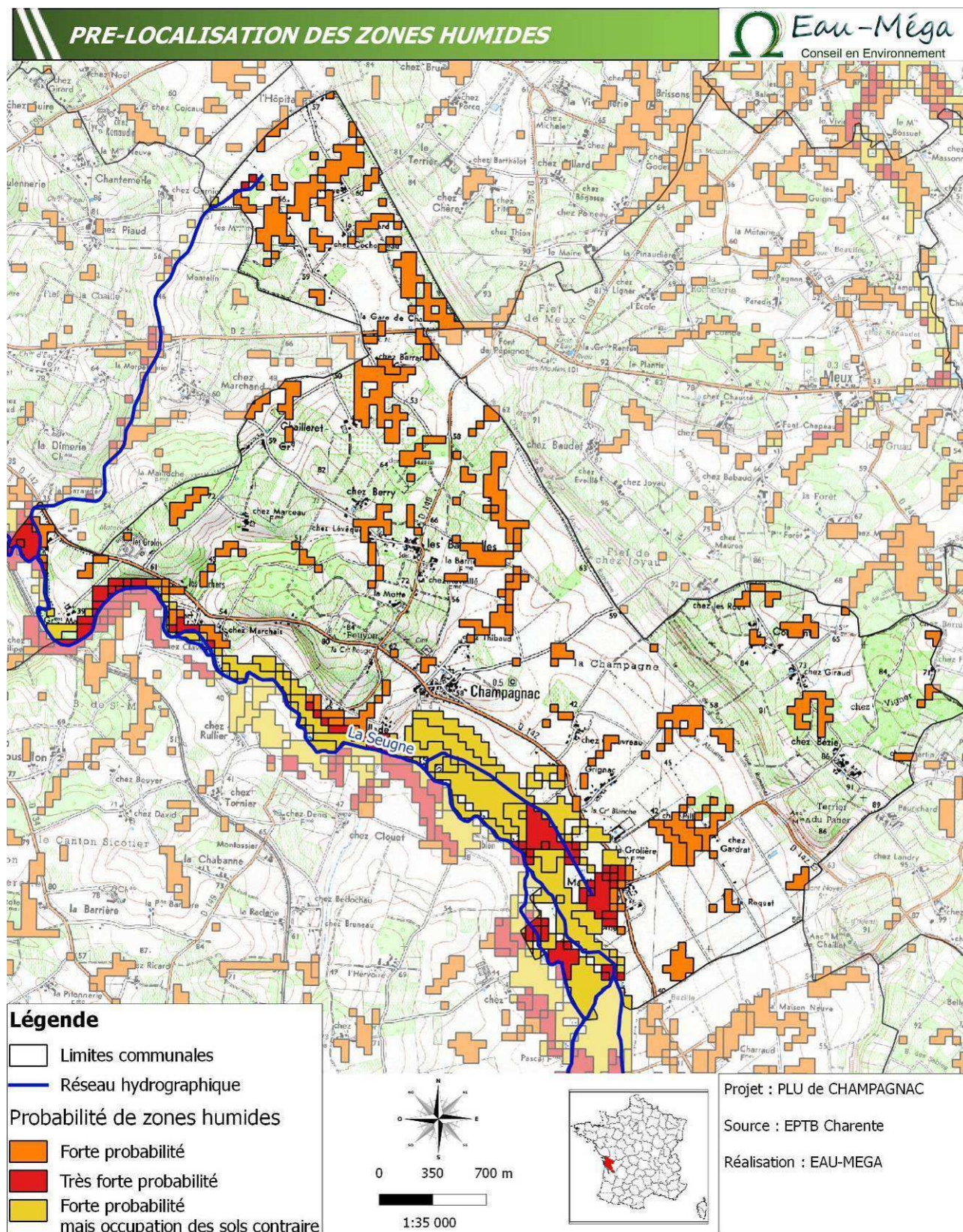




### I.A.6. Zones humides

La carte suivante présente les zones humides potentielles. Elles sont principalement localisées au niveau de la Seugne mais il existe également de nombreuses zones potentiellement humides situées dans les fonds de talweg. Une expertise sera réalisée au niveau des zones urbanisables.

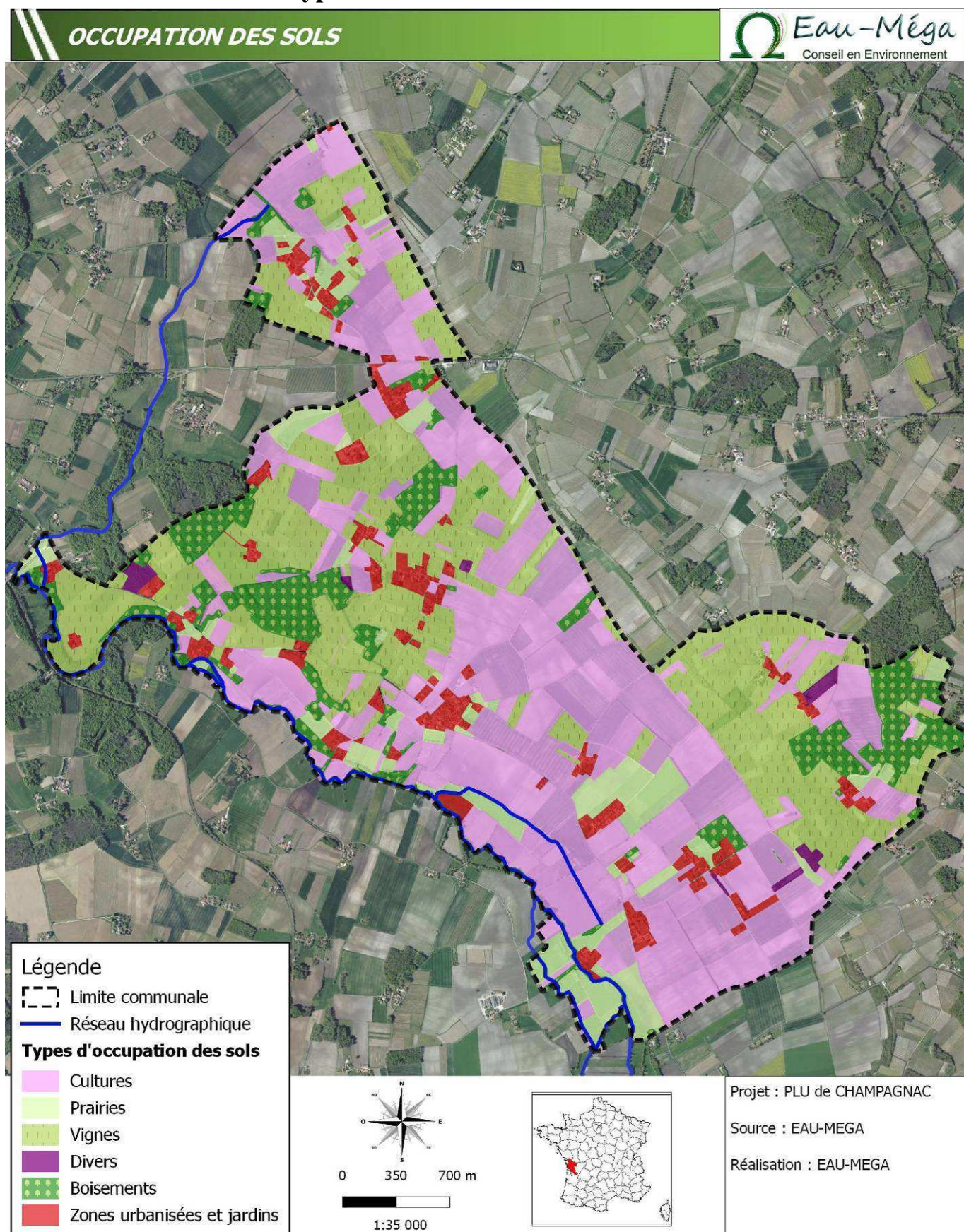






## I.A.7. Occupation du sol

### I.A.7.a. Type d'utilisation des sols



La commune de Champagnac est très marquée par l'agriculture. En effet, une majorité de la superficie du territoire est destinée aux cultures céréalières (18%) que l'on retrouve dans la plaine. Les coteaux sont principalement destinés aux vignes (28%). On retrouvera des boisements sur les points hauts et au niveau de la vallée de la Seugne et quelques prairies dans la plaine. Les zones urbanisées sont présentes de manière diffuse sur le territoire bien qu'il existe un bourg principal.

Type d'occupation	Surface en hectares	Surface en pourcentage
Cultures	599,82	47,8
Vignes	345,91	27,6
Boisements	119,54	9,5
Prairies	99,12	7,9
Zones urbanisées et jardins	81,51	6,5
Divers	8,09	0,6
Somme	1254,02	100,0

#### I.A.8. Habitats naturels

##### I.B. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

	Surface (en ha)	Superficie sur le territoire communal (en ha)	Distance au bourg (km)	Enjeux
<b>Zone d'inventaire</b>				
ZNIEFF I : Fief de chez Joyau	8	0	1,6	Flore, oiseaux
ZNIEFF I : Carrières de Bellevue	21	0	3,3	Chiroptères
ZNIEFF II : Haute vallée de la Seugne	4340	117	0,3	Vison, Loutre, Rosalie des Alpes et Grand Rhinolophe
<b>Zone Natura 2000</b>				
ZSC FR5402008 – Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents	4333	117	0,3	Oiseaux, mammifères, amphibiens, reptiles, flore

##### I.B.1. Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 – Haute vallée de la Seugne

Cf. description de la ZSC – Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents.

##### I.B.2. Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 – Haute vallée de la Seugne

Cette ZNIEFF est caractérisée par une ligne ininterrompue de coteaux calcaires marneux et crayeux très abrupte (dénivelé d'un cinquantaine de mètres). Elle marque la limite entre les terres viticoles de la Champagne charentaise et les cultures céréalières intensives.



Certains de ces coteaux ont été épargnés de l'intensification et sont couverts d'habitat naturel d'un grand intérêt. C'est le cas du Fief de Chez Joyaux. L'intérêt de cette ZNIEFF est essentiellement dû à la présence de pelouses sèches calcicoles dont l'orientation des versants est propice à l'apparition de Genévrier et d'espèces qui font l'originalité de cette zone. On y retrouve un cortège de plantes d'origine méridionales comme la Petite Coronille ou l'Immortelle mais aussi d'espèces plus rares dans la région comme la Badasse ou la Catananche. Ce coteau est également riche en Orchidées avec 16 espèces différentes dont l'Ophrys sillonné et, surtout, l'Ophrys jaune, une espèce originaire du sud de l'Europe qui trouve ici sa limite nord de répartition.

*Genévrier**Badasse**Immortelle*

Bien que la faune soit peu connue sur ce territoire, il semble que les habitats présents soient favorables à de nombreuses espèces de lépidoptères et d'orthoptères.

### **I.B.3. Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 – Carrière de Bellevue**

Au Sud de Jonzac, au droit du rebord du plateau calcaire se trouvent des escarpements rocheux abritant d'importants effectifs de chauve-souris et plus particulièrement, le Grand et le Petit Rhinolophe.

Ces 2 espèces ont en commun d'être très sensibles aux dérangements occasionnés par la fréquentation de leurs gîtes diurnes ; comme les autres chauves-souris à régime insectivore presque exclusif, elles ont par ailleurs subi une régression alarmante de leurs effectifs dans toutes l'Europe de l'Ouest avec l'intensification agricole et la banalisation des paysages qui ont entraîné une diminution drastique de leur territoire de chasse et de l'abondance de leurs proies.

Outre les 2 rhinolophes, Bellevue accueille également en hiver ou en période de transit, plusieurs autres espèces de chauves-souris aux effectifs nettement plus modestes mais qui sont considérées également comme en déclin à l'échelle européenne et bénéficient d'une protection totale sur l'ensemble du territoire français : murins (5 espèces), Minioptère de Schreibers.



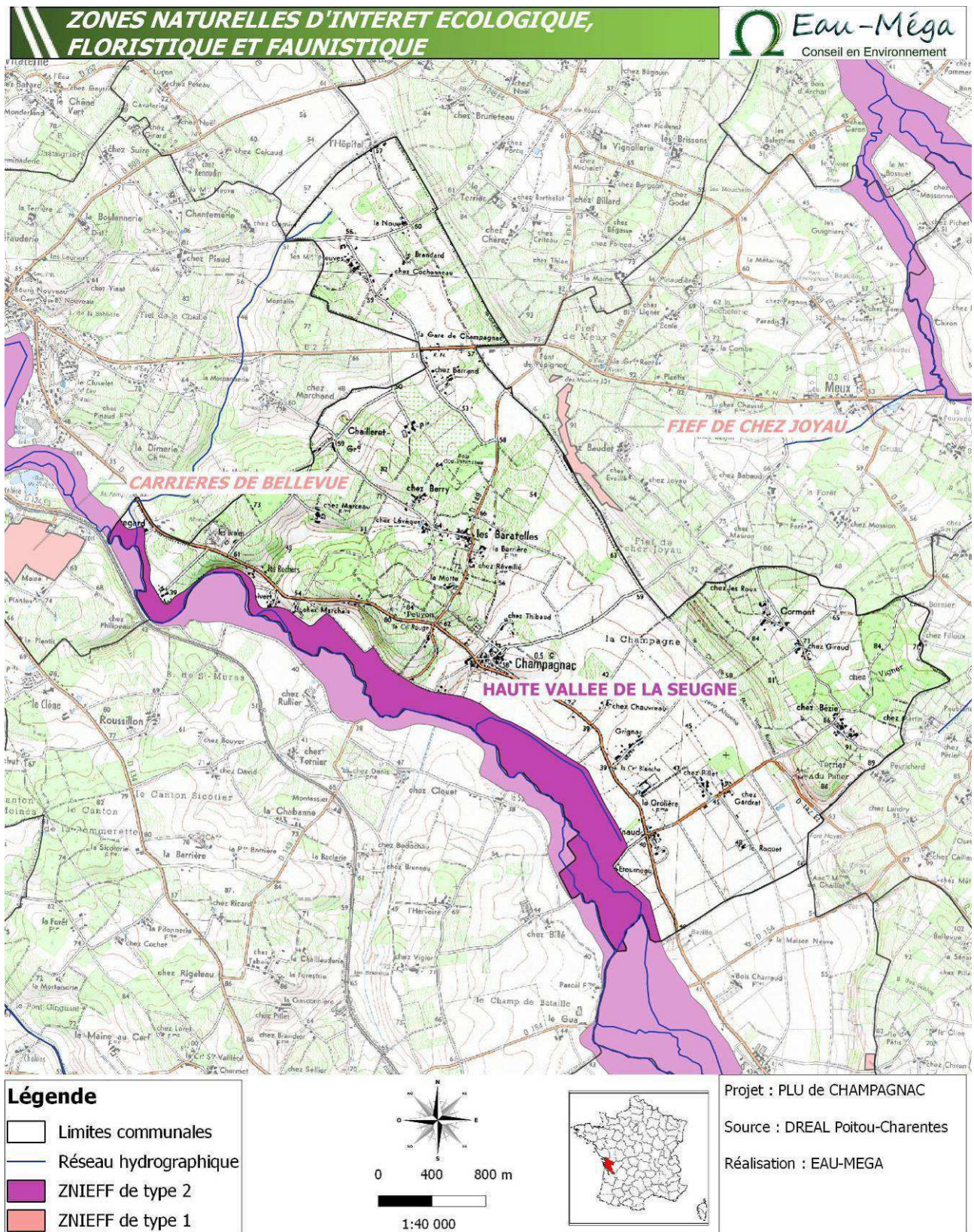
*Petit Rhinolophe*



*Grand Rhinolophe*

La carte suivante localise les ZNIEFF proche du territoire communal.







### I.B.4. ZSC FR5402008 – Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents

Statut : SIC arrêté en décembre 2004 et ZSC arrêtée en mai 2009

Document d'objectif : Approuvé par arrêté préfectoral le 24/11/2013

#### Description sommaire :

Le site comprend le bassin amont de la Seugne et ses affluents principaux que sont le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort. Elle comprend aussi l'étang d'Allas.

Ces cours d'eau sont des cours d'eau mésotrophes aux nombreux méandres et ramifications créant quelques îlots boisés. Ces ramifications sont des cours d'eau à courants rapides, et aux eaux bien oxygénées bordés de boisements humides, de roselières et de prairies inondables.

L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. Ce site apparaît comme l'un des plus importants de la région pour cette espèce avec une présence continue depuis plus de cinquante ans et une vingtaine de mentions au cours de ces deux dernières années.

Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des alpes) sont également présents sur la zone. C'est par exemple le cas de la Loutre, du Grand rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que de trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne.

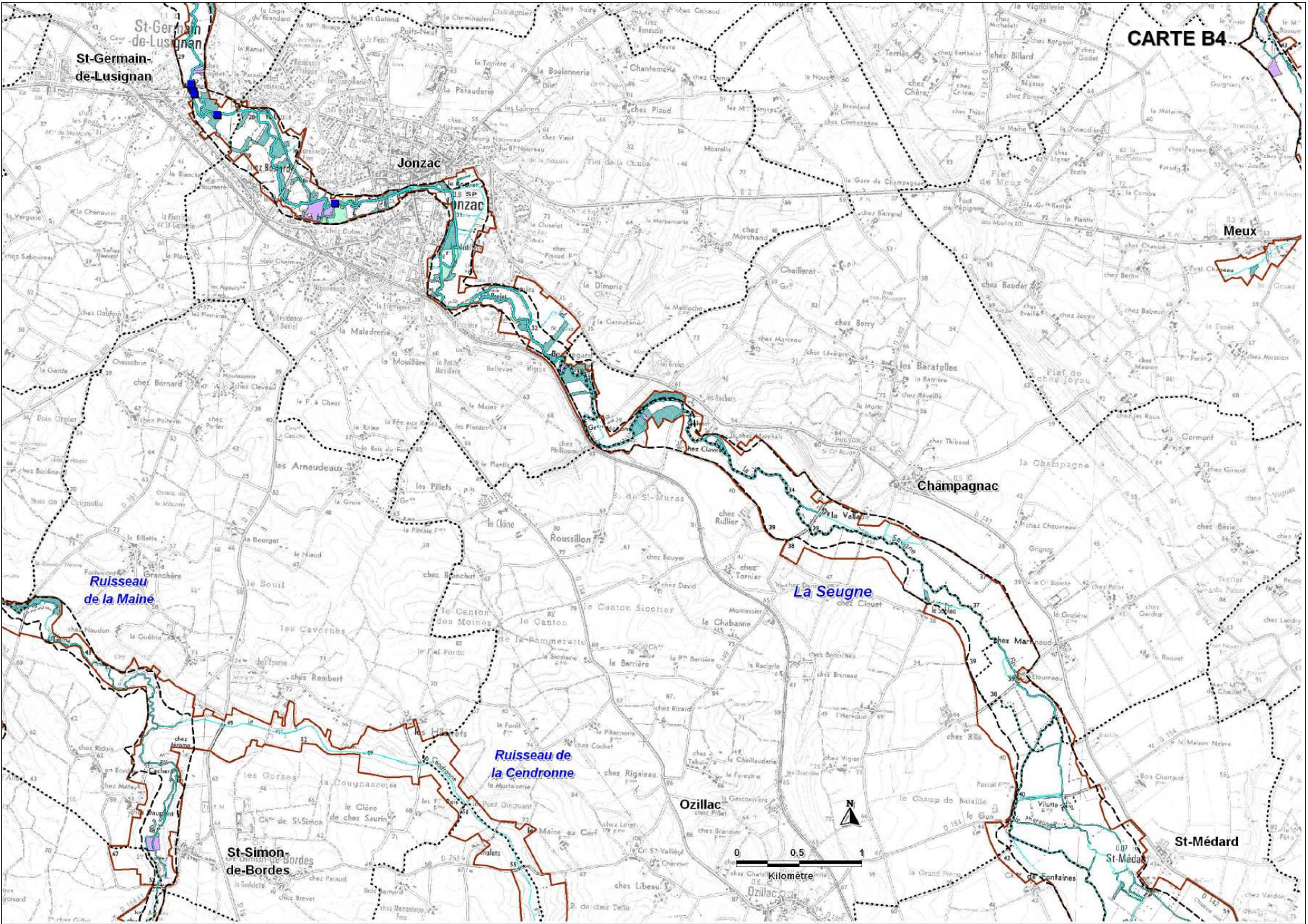
Les menaces pesant sur le site et ses espèces sont nombreuses : intensification agricole, transformation des prairies naturelles humides, transformation des prairies naturelles en peupleraies, arasement de la végétation rivulaire, diminution critique du débit en période estivale.

#### Habitats et espèces d'intérêt communautaire :

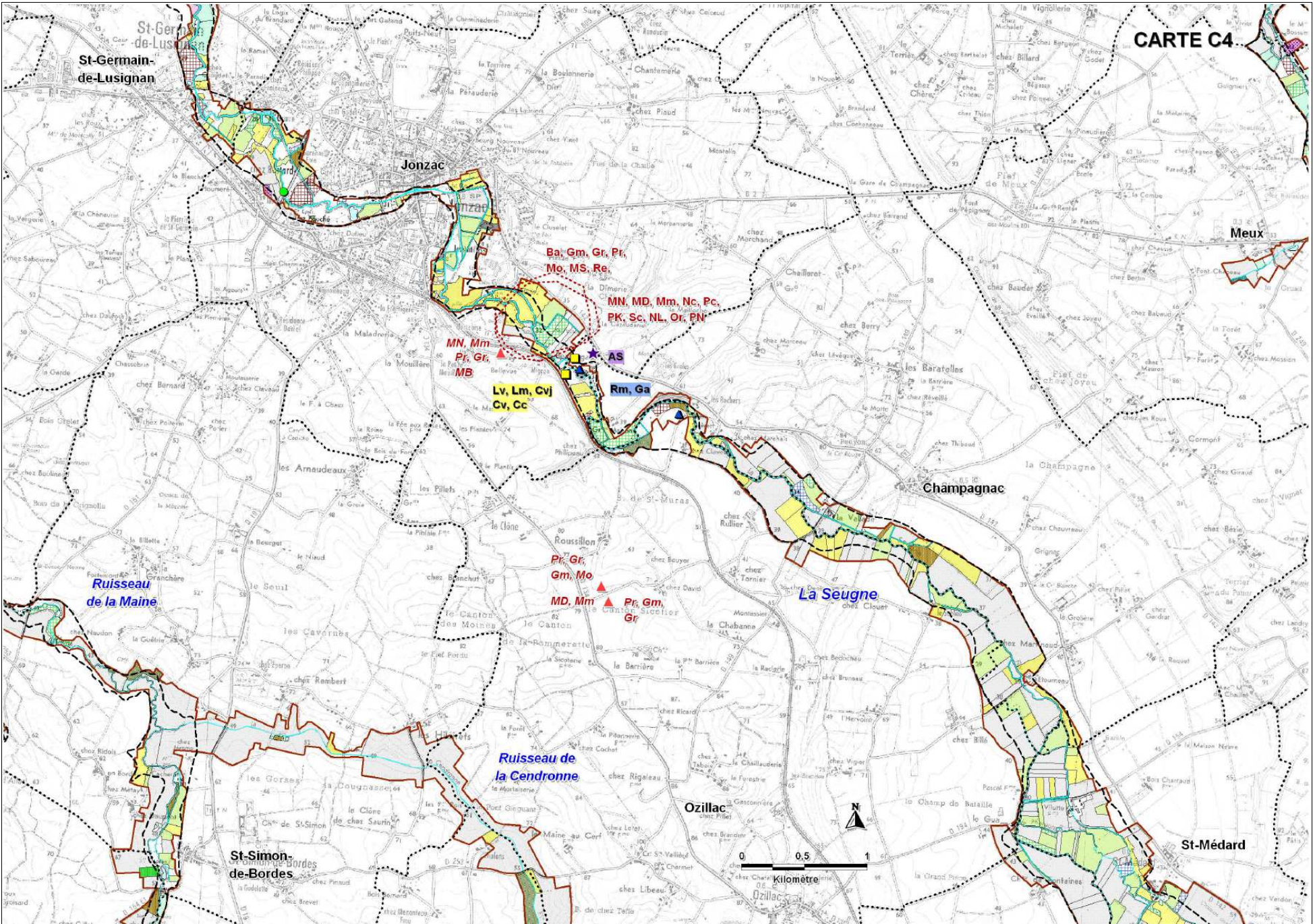
Patrimoine d'intérêt communautaire	Présent sur le site	
	Total	Dont habitats ou espèces prioritaires
<b>HABITATS</b> Cités au titre de l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	10	2
<b>ESPECES ANIMALES</b> Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	20	-
<b>ESPECES VEGETALES</b> Citées au titre de l'annexe II de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	-	-
<b>ESPECES ANIMALES ET VEGETALES</b> Citées au titre de l'annexe IV de la Directive Habitat Faune Flore 92/43/CEE	16	-

Les cartes suivantes présentent les habitats d'intérêt communautaire et les habitats d'espèces d'intérêt communautaire. Une carte diagnostic a également été établie pour le Vison (espèce faisant l'objet d'une attention particulière dans le cadre du DOCOB).









Espèces animales ANNEXE II

Chiroptères : Ba : Barbastelle Pr : Petit Rinolophe Gr : Grand Rinolophe Pm : Petit Murin Gm : Grand Murin Mo : Murin à oreilles échancrées MS : Minioptère de Schreibers Re : Rinolophe euryale MB : Murin de Bechstein	Amphibiens : Svj : Sonneur à ventre jaune
Reptiles : CE : Cistude d'Europe	Insectes : Ccf : Cordulie à corps fin Fl : Fadet des laïches Lcv : Lucane cerf-volant AM : Agrion de Mercure RdA : Rosalie des Alpes Cdm : Cuivré des marais

Espèces animales ANNEXE IV

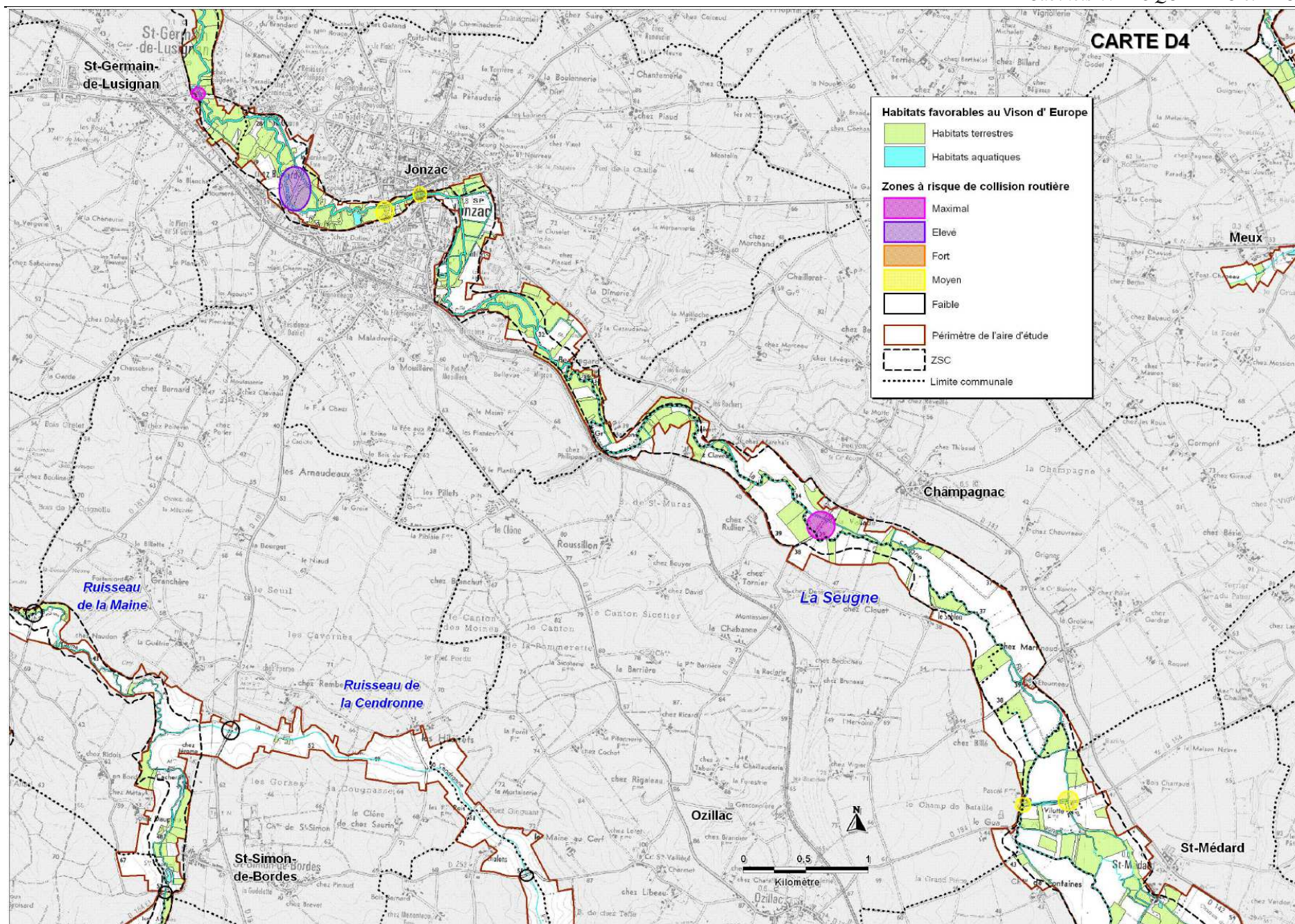
Chiroptères : Mm : Murin à moustaches MD : Murin de Daubenton Nc : Noctule commune Pc : Pipistrelle commune PK : Pipistrelle de kuhl Sc : Sérotine commune MN : Murin de Natterer ML : Murin de Leisler Or : Oreillard roux Og : Oreillard gris	Amphibiens : Rm : Rainette méridionale Tm : Triton marbré Ga : Grenouille agile Aa : Alyte accoucheur Cc : Crapaud calamite
Reptiles : Cvj : Couleuvre verte et jaune	Insectes : AS : Azuré du Serpolet

HABITATS D'ESPECES ET ESPECES  
D'INTERET COMMUNAUTAIRE

typologie CORINE Biotopes







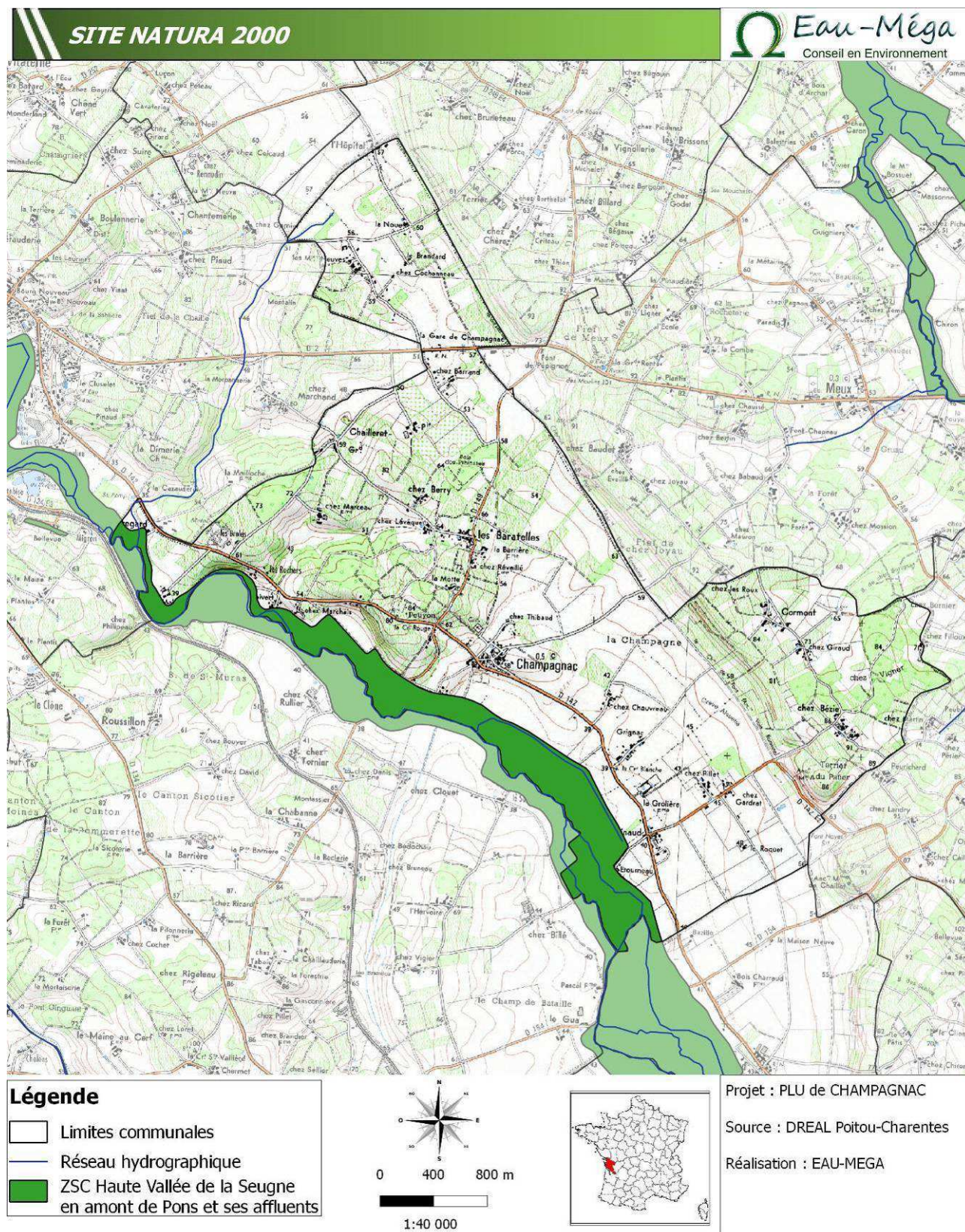
Objectifs de conservation du site et mesures de gestion en rapport avec l'élaboration du PLU :

- Le maintien des espèces sensibles dans un bon état de conservation est d'abord conditionné par la préservation de leurs habitats les plus favorables ;
- Les haies et les arbres têtards sont l'habitat de plusieurs espèces d'intérêt communautaire.

Dans le cadre du PLU, il est possible de classer certaines zones importantes pour la conservation des habitats et des espèces en zones naturelles et/ou de protéger les haies afin de ne pas les détruire.

La carte suivante localise le site de la Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents.







## I.C. Trames vertes et bleues

### I.C.1. Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

Les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). **Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.**

Le terme « corridor écologique » ou « corridor biologique » désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

Ces structures écopaysagères permettent de connecter ou reconnecter entre elles plusieurs sous-populations (patches). Elles permettent la migration d'individus et la circulation de gènes (animaux, végétaux ou fongiques) d'une sous-population à l'autre.

La restauration d'un réseau de corridors biologiques (maillage ou trame écologique) est une des deux grandes stratégies de gestion restauratrice ou conservatoire pour les nombreuses espèces menacées par la fragmentation de leur habitat. L'autre, complémentaire, étant la protection ou la restauration d'habitats.

Les corridors écologiques les plus évidents sont souvent les vallées et les boisements. Toutefois, la notion de corridor est à considérer **en fonction des espèces en présence et de leurs habitats.**

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

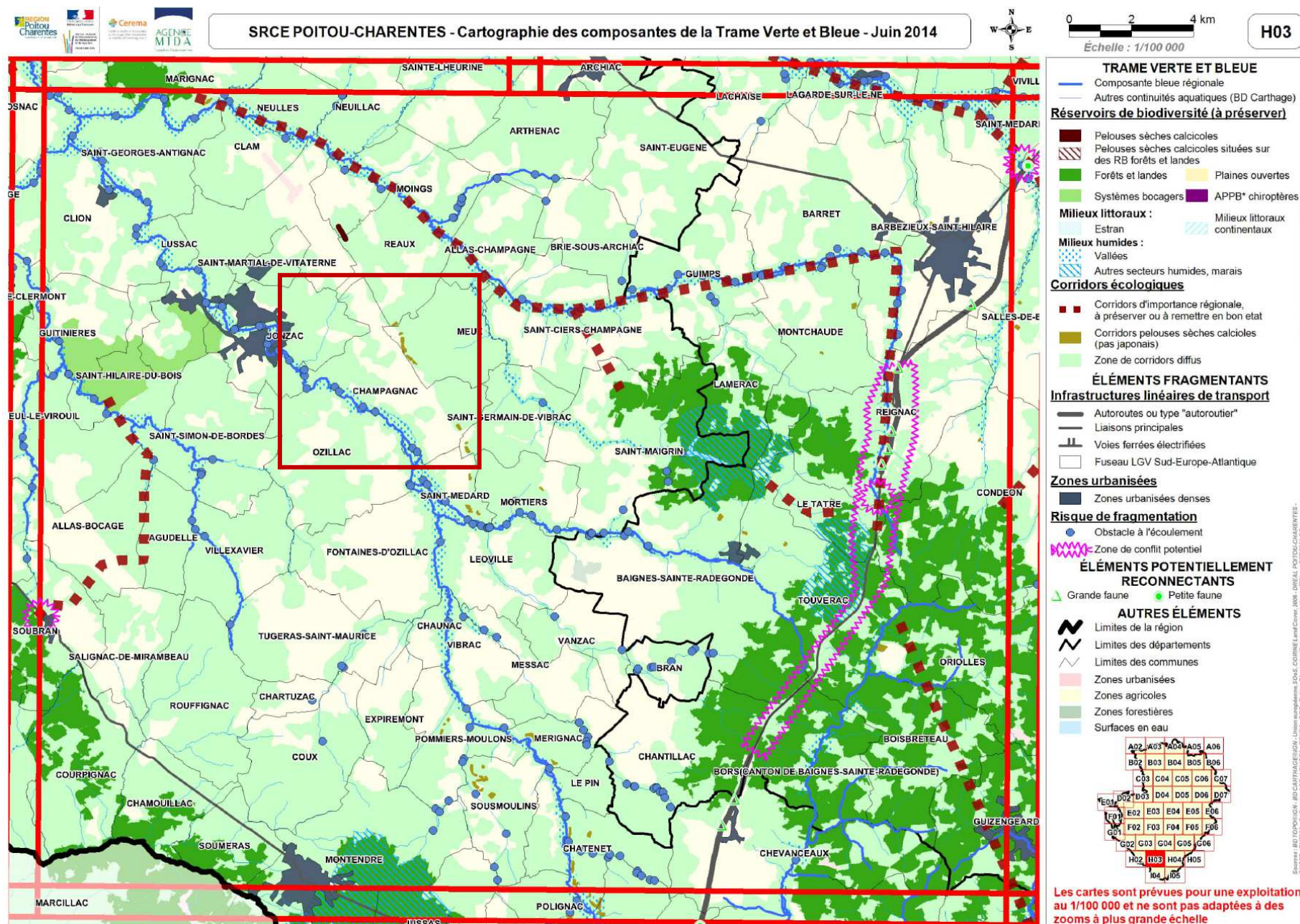
Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été arrêté le 3 novembre 2015. Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique en mai/juin 2015.



Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales.

La carte suivante issue du SRCE Poitou-Charentes identifie la Seugne et sa vallée comme étant une composante bleue à l'échelle régionale sur laquelle on retrouve de nombreux obstacles à l'écoulement. Des zones de corridors diffus avec notamment des pelouses sèches calcicoles en pas japonais y sont identifiées.



### I.C.2. Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques

La première étape consiste à identifier les zonages écologiques déterminés par les services de la DREAL auxquels s'ajoutent les secteurs particuliers et ayant un intérêt écologique précédemment identifié sur le territoire d'étude (réservoirs de biodiversité).

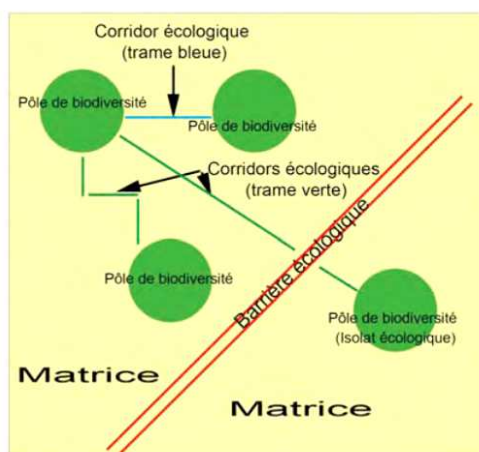
L'analyse des habitats et des espèces en présence permet d'envisager le fonctionnement des écosystèmes, leurs interactions et les échanges entre zones homogènes.

La superposition cartographique des zonages naturels, de l'occupation des sols, et des structures paysagères (haies, cours d'eau, boisements) identifiés sur le terrain permet de visualiser les distances entre zones homogènes (prairies, culture, réseau hydrographique...). A cela s'ajoutent les structures pouvant constituer un obstacle ou une contrainte (route, urbanisation...). Ainsi sont déterminées les connexions les plus favorables et les plus courtes entre zones homogènes.

Ces connexions sont ensuite confirmées ou démenties en fonctions des espèces potentiellement présentes (bibliographie, terrain) et de leurs affinités pour les habitats et structures paysagères identifiées.

Lorsque cela est envisageable, les connexions sont vérifiées par des investigations de terrain visant à confirmer l'état des habitats et des structures paysagères et rechercher des indices de présences des espèces (traces, coulées...).

L'ensemble de ces paramètres permet alors d'estimer la présence des principaux corridors écologiques à l'échelle d'un territoire.



### I.C.3. Eléments de diagnostic au niveau communal

La carte suivante présente les éléments de trames vertes et bleues à l'échelle communale.







La commune de Champagnac possède des atouts en termes de diversité d'habitats.

Tout d'abord, la Seugne constitue un corridor aquatique d'importance dans la région puisqu'elle est liée à la Charente et à tous les milieux humides associés à ce bassin versant. En effet, de nombreuses espèces mammifères semi-aquatiques sont présentes sur ce secteur (zone Natura 2000). La conservation de ces espaces naturels doit être prise en compte aussi bien pour la préservation des habitats et des espèces que pour la protection contre les inondations. Toutefois, il est à noter quelques obstacles à l'écoulement et une zone à risque très important de collision de Vison d'Europe au niveau de La Vallade qui constituent des éléments de fragmentation.

Le second élément remarquable de la commune est la présence d'un long coteau calcaire très favorable aux pelouses calcicoles. Ce type d'habitat favorise une biodiversité riche notamment par la flore (diversité en orchidées, espèces à affinité méridionale, graminées...) mais aussi les insectes, les reptiles et des oiseaux.

Enfin, de nombreux boisements permettent le déplacement des espèces entre les vallées et les milieux plus forestiers. Les haies constituent également d'excellents corridors reliant les réservoirs de biodiversité.

## II. UN PAYSAGE ENTRE VIGNES ET SEUGNE

### II.A. À l'échelle du Poitou-Charentes

Selon l'inventaire des paysages de Poitou-Charentes, réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels, le paysage de la commune de CHAMPAGNAC est apparenté en grande majorité aux Terres viticoles de la Champagne Charentaise.

Cette entité paysagère correspond aux **terres viticoles** les plus réputées des Charentes, bordées par la vallée de La Charente au nord et celle de La Seugne à l'ouest. Plus à l'est se trouvent les Collines de Montmoreau et au sud le Petit Angoumois et les coteaux du Lary.

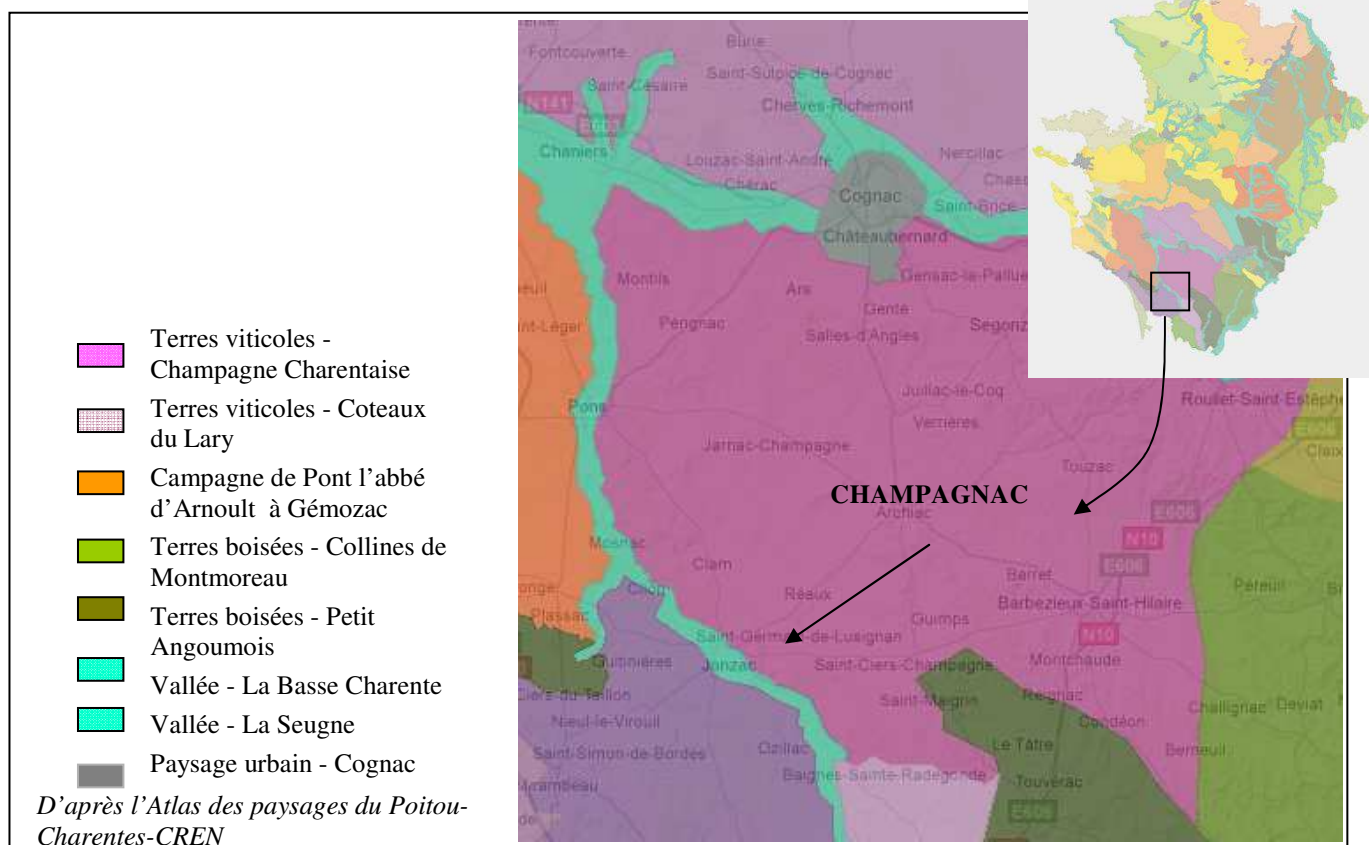
*La champagne au sens géographique est une plaine crayeuse ou calcaire, selon la forme ancienne du mot campagne, une vaste étendue de pays plat. (Observatoire régional des paysages).*

Le paysage typique de cette zone peut se résumer par cette phrase : « **calés par quelques boisements, des rangs de vignes doucement courbés suivent l'arrondi des collines où se love un village de pierre blanche.** »

Même si la **vigne** peut ne pas être prépondérante en surfaces utilisées, c'est elle qui **caractérise le terroir**.

*La Champagne charentaise se démarque des entités voisines par une présence de la vigne suffisamment prégnante pour devenir l'élément dominant du paysage. Même lorsque le terroir se partage largement entre polyculture et parcelles de vigne, la sensation de se trouver au cœur d'un pays à dominance viticole est confirmée par l'architecture particulière des demeures, la présence des chais et les panneaux publicitaires qui annoncent les dégustations-ventes à la propriété. (Observatoire régional des paysages)*

Le mot « champagne » a pris dans ce contexte une **valeur emblématique**, synonyme de qualité particulière des eaux-de-vie et du cognac, célèbre dans le monde entier.



L'arbre isolé et le boisement entre lesquels la vigne s'insère en essart, les apports de couleur liés aux cultures céréalières sont autant de caractères identitaires des paysages viticoles.

*« La viticulture induit la dispersion des formes d'habitat qui lui sont liées : les demeures viticoles se répartissent dans la campagne, implantées au sein des domaines. L'organisation des bâtiments d'exploitation reprend généralement la forme de cour fermée typique des pays viticoles de l'Angoumois. Les terres viticoles recèlent un important patrimoine d'églises romanes, d'abbayes et châteaux. D'autres édifices tels les moulins à vent, parfois en ruine, ponctuent le paysage. »*

L'organisation du relief permet de **larges vues panoramiques**.

**La viticulture a une grande importance puisqu'elle génère un paysage, tant urbain que rural, très particulier.**

Champagnac se situe en limite sud de cette entité paysagère. La partie sud-ouest de son territoire appartient à un paysage de vallée, celui de la Seugne.

Il est marqué par une relative platitude et une présence de la végétation, sous la forme d'une ripisylve assez dense, de haies bocagères ou de peupleraies, beaucoup plus prégnante dans le paysage.

## **II.B. À l'échelle de CHAMPAGNAC**

Si nous zoomons sur la commune, nous pouvons dégager **3 entités paysagères**, en fonction du relief, de l'occupation du sol et de la présence de l'eau.

Des **points de vue remarquables** sont à noter : sur le bourg mais également en direction du coteau, dont la hauteur est renforcée par la verticalité des moulins à vent, ou encore du coteau vers la plaine.



### Les coteaux viticoles vallonnés

Les vignes marquent fortement le paysage. Le paysage du coteau viticole de Champagnac, coiffé par des boisements résiduels et ponctué par un ancien moulin est un paysage emblématique. Son bourg et son église sont visibles de toutes les directions, parfois de très loin.



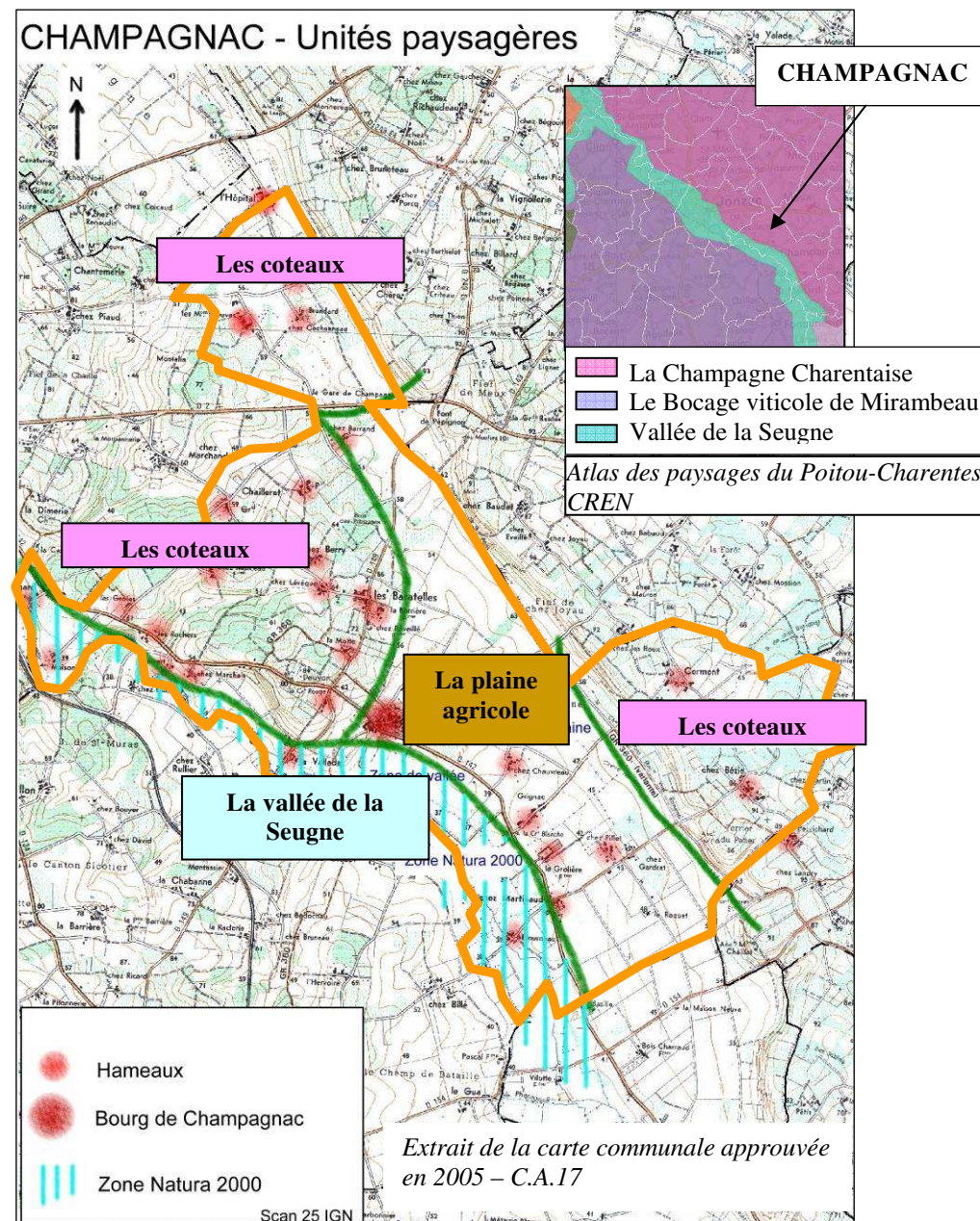
### La plaine agricole

Secteur marqué par un relief plus plat et la diminution des éléments bâtis et végétaux qui ponctuent le paysage.



### La vallée de La Seugne

La Seugne dans sa partie aval, est relativement encaissée, puis marquée par sa platitude.





## ***II.C. Des éléments végétaux qui ponctuent et structurent le paysage***

### **▪ Quelques boisements résiduels**

6,5% du territoire communal correspond à des espaces boisés. Ils sont de taille réduite, constitués de bosquets résiduels dans des secteurs peu propices à l'agriculture, dans les zones plus ou moins humides ou en sommet de coteau (Bois de la Motte, Bois des Pipiasses...) Ils sont constitués de feuillus (chênes, châtaigniers...) et d'espèces en relation avec les milieux humides (frênes...)

Ces bosquets ponctuent et viennent rompre la monotonie des espaces agricoles, soulignant le relief (fonds de vallon ou hauteurs).

### **▪ Des haies de moins en moins présentes**

Si les haies jouent un rôle écologique important, elles jouent également un rôle paysager non moindre. Le territoire communal a vu la disparition de nombreuses haies, uniformisant le paysage, dominé par de vastes zones de cultures. Quelques-unes ont subsisté ou ont été récemment replantées, notamment le long de chemins ruraux.

Les éléments de verdure subsistants aux abords des terres agricoles sont seulement perceptibles en bordure des zones humides ou cours d'eau.

### **▪ Quelques alignements d'arbres et arbres isolés constituent des éléments repères dans le paysage de Champagnac**

Les arbres sur tige, alignés ou isolés, sont relativement rares dans le paysage largement ouvert dédié à l'agriculture. Se distinguent notamment l'allée d'arbres menant à La Grolière et quelques arbres fruitiers, souvent des noyers.

Dans les secteurs bâtis, les arbres sont plus nombreux.

### **▪ Parcs et jardins, éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie**

Des parcs ou jardins accompagnent les zones bâties.

Le parc le plus intéressant du point de vue paysager est celui qui accompagne le logis situé en hauteur à l'est du bourg. Les jardins du presbytère, au pied de l'église, contribuent à valoriser les abords de ce monument historique.

On observera que la densité moyenne des secteurs urbanisés a permis la création de vergers, jardins potagers, ou d'agrément, la plantation d'arbres dans les jardins et la constitution de haies végétales. Les jardins abritent des espèces communes qui témoignent de la présence de boisements anciens : marronniers, chênes pédonculés, châtaigniers, chênes ...

La préservation de ces espaces non bâtis et végétalisés à l'intérieur des secteurs urbanisés est un enjeu réel d'aménagement, car il permet aux habitants de vivre dans un environnement végétal, renvoyant à l'idée de ruralité.

Un autre enjeu concerne les parcs et jardins situés à l'interface entre l'espace bâti et celui agricole, car ils constituent une transition harmonieuse, bande tampon, limitant les conflits de voisinage et permettant une meilleure insertion de l'urbanisation dans le paysage.

### III. URBANISATION DE CHAMPAGNAC

#### III.A. Répartition et caractéristiques des zones d'habitat

##### III.A.1. Une urbanisation assez éparpillée

- Un bâti assez dispersé, caractéristique des zones viticoles (Conférer carte page précédente). Le bourg ainsi que les villages et écarts sont implantés principalement à flanc de coteau (à proximité d'un cours d'eau ou d'une source, mais sur les versants afin de ne pas être inondés).

Peu de villages sont implantés dans la plaine (chez Chauvreau, Grignac, La Grolière...)

A cela s'ajoute des zones urbaines qui se sont développées à proximité des moulins à eaux (Beauregard, La Vallade, Coivert et Etourneau).

- C'est une organisation relativement ancienne (confère carte de Cassini ci-après)

- Un tissu urbain ancien assez resserré. L'abondance de dépendances et annexes à proximité des habitations, souvent implantées en limite parcellaire ou en accroche à la voirie, contribue à donner une impression de densité dans les noyaux anciens. Cela reste assez relatif car le nombre d'habitations par village reste faible et la surface des jardins importante.

- Une urbanisation récente, au coup par coup, qui contribue aujourd'hui à étirer les zones urbaines le long des axes desservis en réseaux (Les Maisons neuves) ou qui crée de nouvelles zones urbaines (Entre La Noue et Le Brandard, le long de la RD 142 entre Jonzac et le bourg). Le tissu urbain est plus lâche.

- Cette rupture entre le tissu urbain ancien et celui plus récent s'observe dans le bourg et quelques hameaux : les Maisons Neuves, Chez Barrand, Coivert, chez Gadrat, La Noue...

Cette rupture est aussi bien due à la différence d'implantation des constructions sur les parcelles qu'à l'aspect extérieur des constructions.

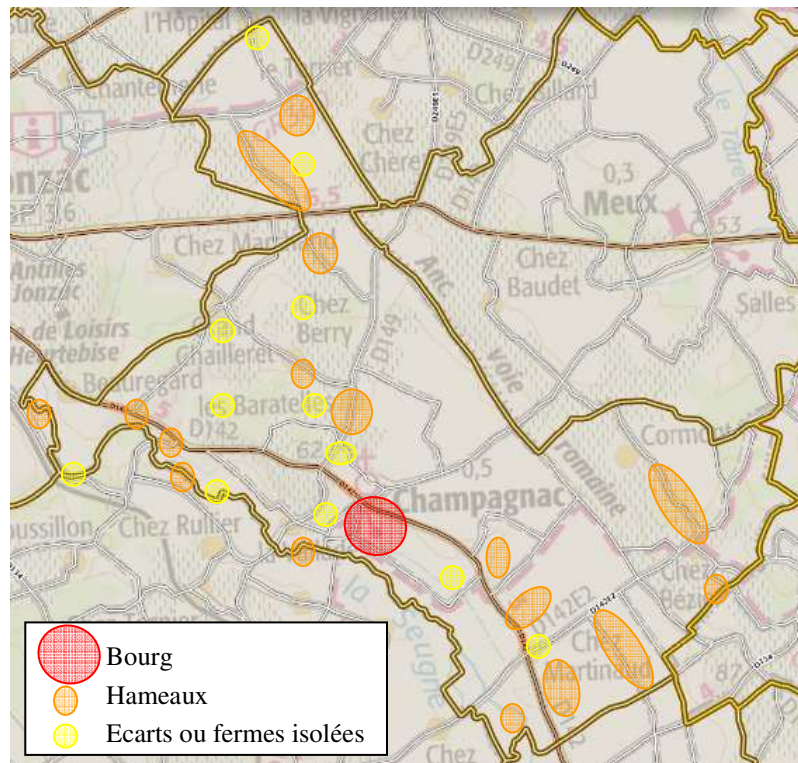
- Le paysage agricole est souvent un atout pour l'intégration paysagère du bâti. Les cultures céréalières ou vignes offrent un écrin végétal dont seules émergent les toitures. Les plantations d'arbres, les boisements, accompagnent également les franges urbaines et dissimulent le bâti.

La relation bâti/paysage agricole peut ainsi se révéler harmonieuse.

Cela étant, la saisonnalité des cultures ne permet pas de penser l'intégration du bâti uniquement par cet aspect.

La conservation des éléments existants (anciens murs, éléments végétaux, jardins potagers...), le choix de matériaux locaux, de teintes harmonieuses avec le paysage, de végétaux locaux... sont des atouts indispensables pour proposer une intégration paysagère des éléments nouveaux tels que maisons individuelles et hangars agricoles.

## UNE URBANISATION TRADITIONNELLEMENT ASSEZ DISPERSÉE ET PEU DENSE



Extrait de la carte de Cassini – d'après [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)



## INTEGRATION PAYSAGERE DU BATI –AMBIANCE DES ENTITES BATIES







### III.A.2. Le bourg

- Un village qui se développe à flanc de coteau avec l'église qui se détache de sa silhouette.
- Les entrées est et ouest sont bien marquées : à l'ouest par un vallon qui recueille les eaux de pluie et à l'est par un logis et son parc. L'entrée sud est marquée par la vallée de la Seugne. L'entrée nord est plus floue : ferme isolée (chez Thibaud) qui a tendance à être reconnectée au bourg par des constructions récentes.
- Une route principale, la RD 142, qui sépare le centre-bourg d'une grande partie des équipements publics. Un aménagement de la traversée du bourg permet de faire ralentir les véhicules.
- Un espace public central dans le bourg ancien : église et court de tennis.
- Un tissu urbain ancien et assez dense.
- Quelques constructions neuves à la sortie nord-est du bourg, un peu déconnectées du village.
- Une activité agricole encore présente.

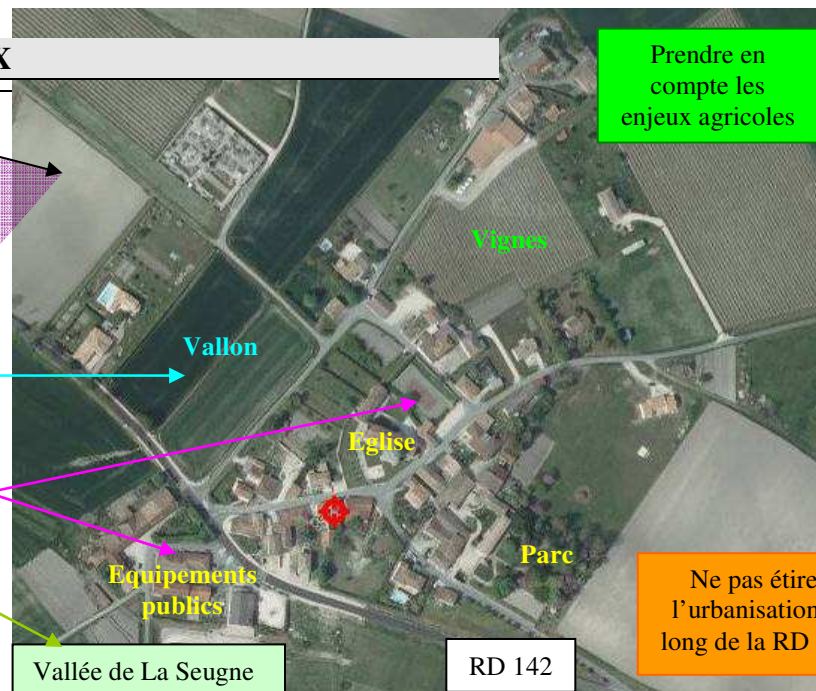
Préserver les abords de l'église classée et les vues remarquables sur le bourg

Prendre en compte les enjeux liés à l'eau

Conforter et animer les espaces publics

Préserver le site Natura 2000 et prendre en compte le risque inondation

Prendre en compte les enjeux agricoles



D'après la BD Ortho 1999 – IGN

Vue sur le bourg depuis La Justice



### III.A.3. Rupture entre urbanisation ancienne et Urbanisation récente

**CHEZ BARRAND**



**LES MAISONS NEUVES**



- Tissu urbain ancien
- Tissu urbain récent



**TISSU ANCIEN**

<b>Période de construction</b>	Bâti traditionnel, d'inspiration rurale, majoritairement XIX <sup>e</sup> siècle.
<b>Occupation de la parcelle</b>	Grande variation, jusqu'à 100%.
<b>Disposition sur la parcelle</b>	Constructions implantées en alignement de la voirie, en léger retrait, ou sur les limites parcellaires. Continuité du bâti (mitoyenneté). Si interrompu maintenue par une clôture. Jardins situés souvent à l'arrière. Façade souvent orientée au sud / sud-est.
<b>Superficie des parcelles</b>	Grande variation selon que le jardin soit sur la même parcelle ou sur une parcelle voisine.
<b>Rapport à la voie et à l'espace public</b>	Souvent façade ou mur pignon à l'alignement. Sinon ce sont les murs en moellon qui s'alignent sur la voirie. Parfois léger retrait afin d'avoir un meilleur ensoleillement.
<b>Caractéristiques architecturales</b>	Volumes simples Fermes allongées ou formant des cours. Bâtiments de hauteur diverse selon la vocation du bâti. Les habitations ont généralement R+1, surmonté ou non d'un grenier. Matériaux : murs en calcaire (moellon ou pierre de taille). Travées de fenêtre régulières, proportions verticales. Façades ordonnancées. Linteaux de pierre ou bois majoritairement droits Toits à 3 ou 4 pans, Couvertures principalement en tuiles canal.
<b>Divers</b>	Quelques détails de qualité : corniches, pigeonnier, épis de faitage, puits... Harmonie d'ensemble Urbanisation dense
<b>Enjeux</b>	Respecter l'organisation du bâti Veiller au traitement simple des espaces publics.

**TISSU RECENT**

<b>Période de construction</b>	Bâti contemporain fin du XX <sup>e</sup> , début XXI <sup>e</sup> siècle.
<b>Occupation de la parcelle</b>	Variation de 8 à 30%.
<b>Disposition sur la parcelle</b>	Constructions implantées au milieu de la parcelle. Les constructions sont orientées parallèlement à la voie.
<b>Superficie des parcelles</b>	En moyenne 1829 m <sup>2</sup> . Variation de 750 à 3696m <sup>2</sup>
<b>Rapport à la voie et à l'espace public</b>	En retrait par rapport à la voie publique. Alignement des clôtures.
<b>Caractéristiques architecturales</b>	Maisons principalement de plain-pied. Découpes et décrochés dans les volumes Toits à deux pans ou à quatre. Enduits de couleur variée, prédominance du ton pierre Grande hétérogénéité des clôtures qui délimitent strictement les parcelles. Présence parfois d'une annexe en fond de jardin (garage ou abris de jardin.)
<b>Divers</b>	Urbanisation lâche Urbanisation au coup par coup
<b>Enjeux</b>	Intégrer ces ensembles au bâti ancien en reprenant les caractéristiques du tissu ancien. Sensibiliser les professionnels et pétitionnaires de manière à favoriser l'intégration paysagère des constructions

## **Synthèse :**

- Conforter en priorité le bourg et les villages proches du bourg afin de faire vivre les équipements et services de proximité. Favoriser les liaisons douces.
- Permettre un développement en comblant les interstices libres avant de se développer sur l'espace agricole ou viticole.
- Eviter l'étirement des noyaux urbains le long des principales routes desservies en réseaux. Privilégier un développement en épaisseur, en essayant de garder l'identité de chaque zone urbaine et la silhouette des zones urbaines (coupures d'urbanisation à conserver)
- Permettre l'évolution de l'existant ailleurs, en prenant en compte l'activité agricole.
- Etre économe du territoire
- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Utiliser l'arbre sous toutes ses formes pour créer une liaison harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace bâti.
- Accueillir les nouveaux habitants dans des secteurs éloignés des risques et nuisances connus (zone inondable, problème de sécurité routière...)
- Prendre en compte les points de vue remarquables.

## **III.B. Patrimoine bâti et archéologique**

### **III.B.1. Sites archéologiques**

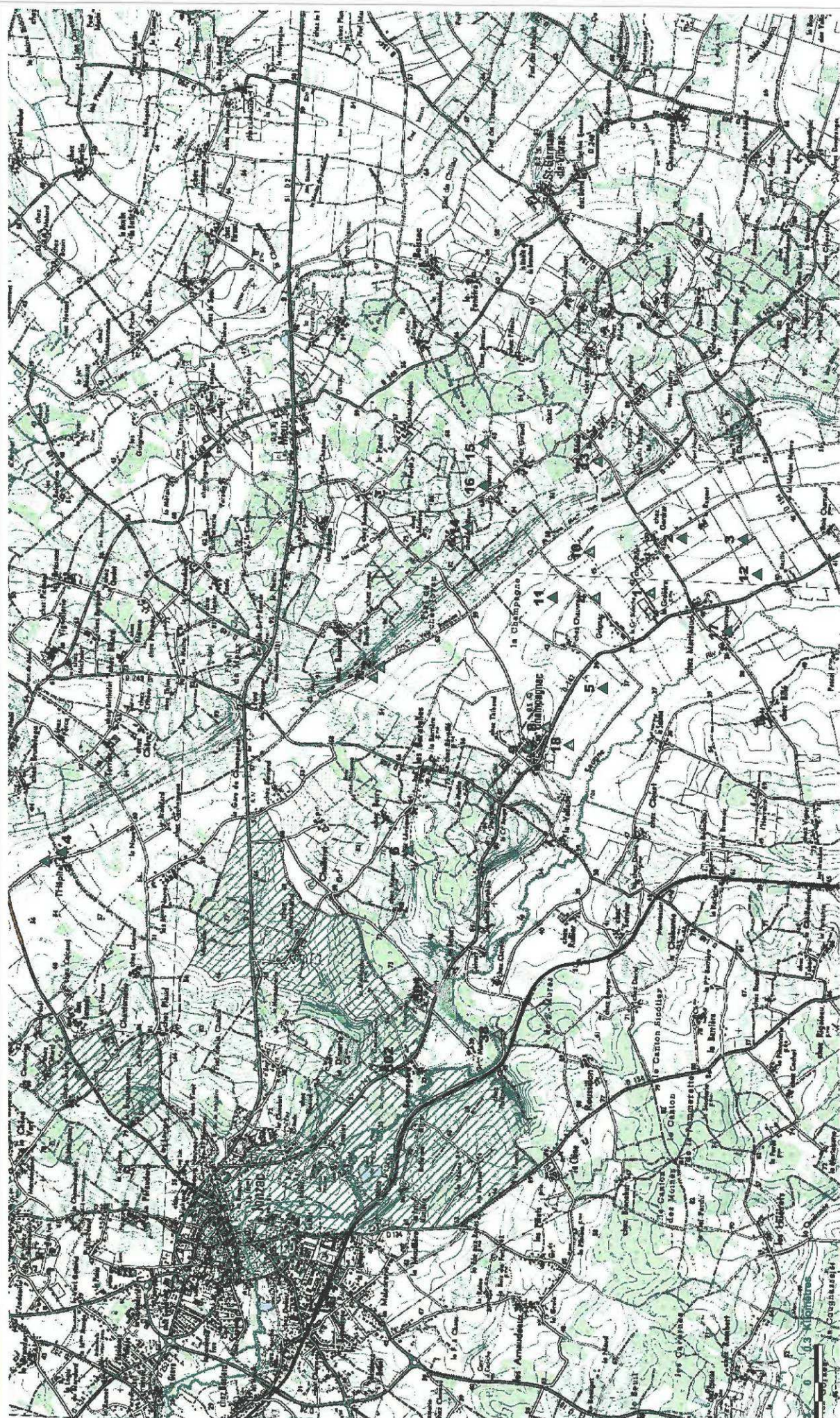
Selon la base patriarche, 20 sites archéologiques ont été repérés sur le territoire communal.

Nombre d'entités : 20

16/02/2017

Numéro de l'entité	Description
17 082 0001	4530 / 17 082 0001 / CHAMPAGNAC / / La Grolière / enceinte / Gallo-romain
17 082 0002	2399 / 17 082 0002 / CHAMPAGNAC / / Le Roquet / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0003	2401 / 17 082 0003 / CHAMPAGNAC / / Le Roquet / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0004	2400 / 17 082 0004 / CHAMPAGNAC / / Grignac / Age du bronze - Age du fer ? / enclos, enclos
17 082 0005	2398 / 17 082 0005 / CHAMPAGNAC / / Champagnac / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0006	2397 / 17 082 0006 / CHAMPAGNAC / / Chez Lévêque / Age du bronze - Age du fer ? / enclos
17 082 0007	2405 / 17 082 0007 / CHAMPAGNAC / Chemin de Pons / / voie / Gallo-romain
17 082 0008	12216 / 17 082 0008 / CHAMPAGNAC / Champagnac / / Age du bronze - Age du fer / enclos
17 082 0009	12217 / 17 082 0009 / CHAMPAGNAC / Eglise Saint-Pierre / Le Bourg / église / Moyen-âge
17 082 0010	13188 / 17 082 0010 / CHAMPAGNAC / / Crève Alouette / habitat / Gallo-romain
17 082 0011	13187 / 17 082 0011 / CHAMPAGNAC / / La Champagne / Epoque indéterminée / enclos
17 082 0012	13356 / 17 082 0012 / CHAMPAGNAC / Bazille / / Age du bronze - Age du fer / enclos
17 082 0013	14685 / 17 082 0013 / CHAMPAGNAC / Chez Bézie / la Vallée / habitat / Gallo-romain
17 082 0014	14686 / 17 082 0014 / CHAMPAGNAC / Cormont / Chatisson / habitat / Haut-empire
17 082 0015	14687 / 17 082 0015 / CHAMPAGNAC / La Font de Cormont / / habitat / Gallo-romain
17 082 0016	15389 / 17 082 0016 / CHAMPAGNAC / Cormont / / cimetière / Gallo-romain ?
17 082 0017	15714 / 17 082 0017 / CHAMPAGNAC / / Etourneau / division de l'espace / Epoque indéterminée
17 082 0018	16469 / 17 082 0018 / CHAMPAGNAC / / Champagnac / Epoque indéterminée / enclos
17 082 0501	17318 / 17 082 0501 / CHAMPAGNAC / Grotte des Grolles ou du Rocher de Champagnac / Les Grolles - Les Rochers / habitat / Epoque indéterminée
17 082 0502	25158 / 17 082 0502 / CHAMPAGNAC / / Beauregard / occupation / Néolithique - Gallo-romain







### **III.B.2. Une occupation ancienne dont subsistent plusieurs éléments à l'architecture de qualité**

La commune est habitée depuis la préhistoire comme en témoigne les fouilles réalisées au XIX<sup>e</sup>s à la station du Rocher. La commune est traversée par une voie romaine : « le chemin de Pons » et possède de nombreux sites gallo-romains (chez Bézie, Cormont...) Au Moyen-Age, la butte qui porte aujourd'hui le bourg possédait un château fort.

- Eglise Saint-Pierre-ès-Liens dans le bourg, classée monument historique depuis 1923.
- Croix hosannière
- Croix de Peugon
- Ensemble bâti de la Grolière
- Pilier de l'ancien presbytère,
- Maison de l'ancienne laiterie à Beauregard
- Domaine Chailleret (ancienne distillerie)
- Plusieurs moulins à eau
- Moulin à vent Terrier de Paquier
- Nombreux puits et pigeonier
- Ponts



*Eglise classée*



*Le Chailleret*



*Vue sur le coteau viticole surmonté d'anciens moulins à vent*



*Pont sur la Seugne à Etourneau*



*La Grolière : ferme à cours carrée dont l'entrée est marquée par une allée d'arbres*



*Porche et vestiges d'un ancien moulin à eau à Beauregard*



*Puits rond*



*Logis qui marque l'entrée du bourg*

### **III.B.3. Caractéristiques de l'architecture traditionnelle**

Les noyaux anciens constituent des ensembles de qualité, à l'architecture traditionnelle. Il s'agit essentiellement d'un bâti rural.

Les matériaux de prédilection sont le calcaire, moellon et/ou pierre de taille, et les tuiles canal pour les couvertures.

Traditionnellement les constructions présentent des volumes simples. La hauteur des constructions dépasse rarement R+1. L'étage correspond souvent à d'anciens greniers aujourd'hui aménagés. Les fermes sont souvent des fermes allongées où des granges ou dépendances agricoles se situent dans le prolongement de l'habitation ou forment une cour carrée (La Grolière).

Les façades sont ordonnées, avec des ouvertures plus hautes que larges.

Au XIX<sup>e</sup> s sont apparus ponctuellement d'autres matériaux comme l'ardoise ou la brique (chez Gadrat, Pilet, Beauregard).

La qualité architecturale des noyaux anciens est renforcée par leur homogénéité et par la présence de petits éléments du patrimoine : puits, portail, piliers, pigeonniers (souvent inclus dans la façade).



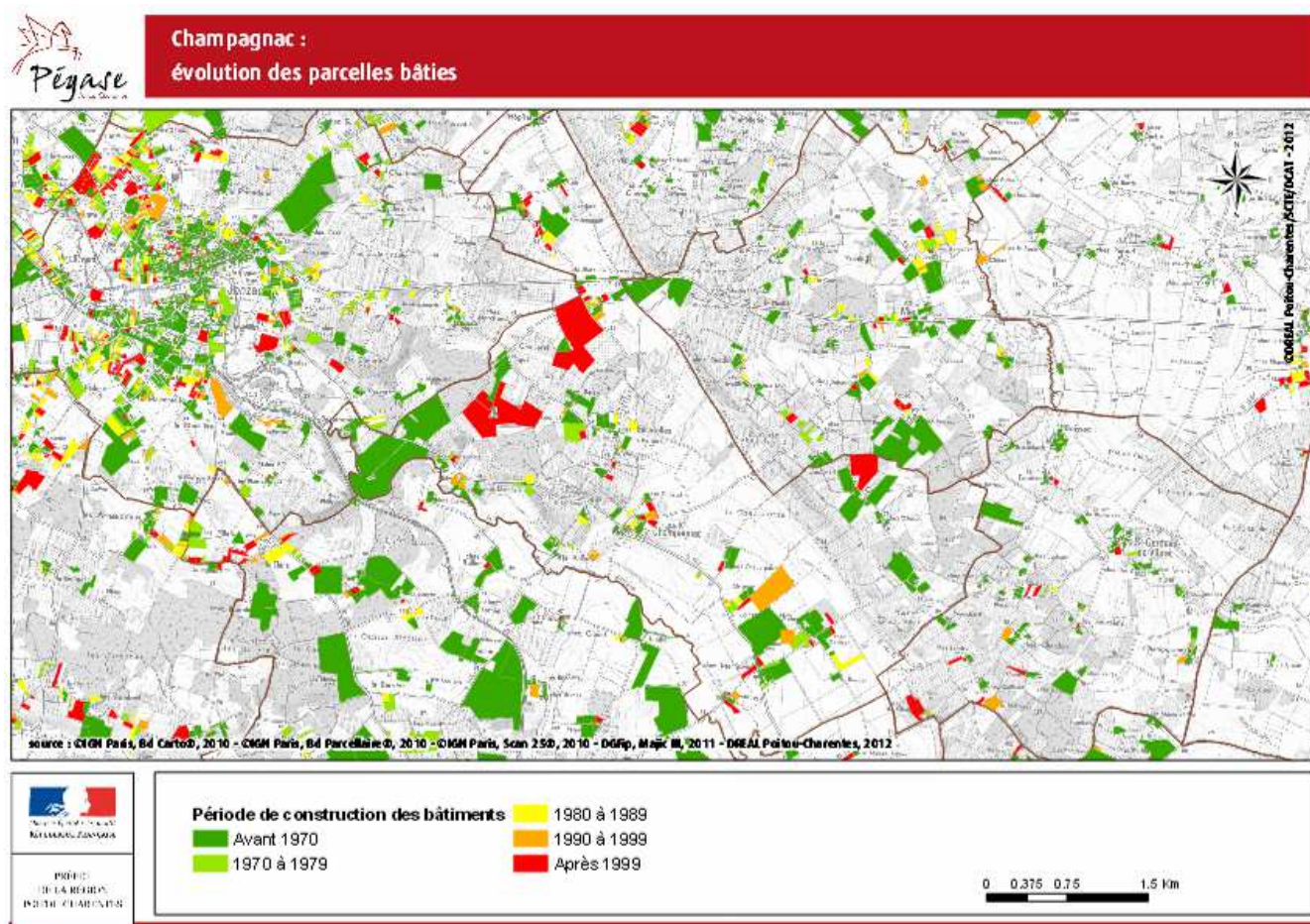


### ***Synthèse :***

- ⇒ Sensibiliser à l'architecture traditionnelle et aux modes de faire pour inciter à des restaurations harmonieuses
- ⇒ Préserver les abords de l'église classée monument historique
- ⇒ Contribuer à la mise en valeur et conservation des éléments du petit patrimoine

### **III.C. Développement urbain – bilan de la carte communale et consommation foncière**

### III.C.1. *Evolution urbaine de CHAMPAGNAC*



L'évolution urbaine de ces dernières années à renforcer les principales zones urbaines de la commune. Les grosses plages de couleur correspondent souvent à des projets d'agriculteurs qui ne concernent qu'une infime partie de ces grandes parcelles remembrées.

Les villages proches de la RD2, menant directement à Jonzac, ont particulièrement évolués ces dernières années (Maisons Neuves et chez Barrand). Le bourg s'est développé vers le nord-est.

Cette évolution a contribué à renforcer l'émiettement des zones urbaines sur le territoire communal.

### **III.C.2. Bilan de la carte communale et potentiel d'intensification et mutation**

**La carte communale en vigueur a été approuvée le 1 avril 2005.** Elle avait pour objectifs :

#### **Orientations de la carte communale :**

- Préserver et protéger l'identité du village
- Préserver les paysages et les terres agricoles
- Conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants et présentant un niveau d'équipement suffisant
- Respecter l'architecture traditionnelle.

#### **Prévisions de développement :**

- 5 constructions en moyenne/an.
- Superficie moyenne : 1500m².
- Taux de rétention : 30 à 70%.
- Soit une enveloppe à ouvrir à l'urbanisation comprise entre : **11 et 25 ha.**

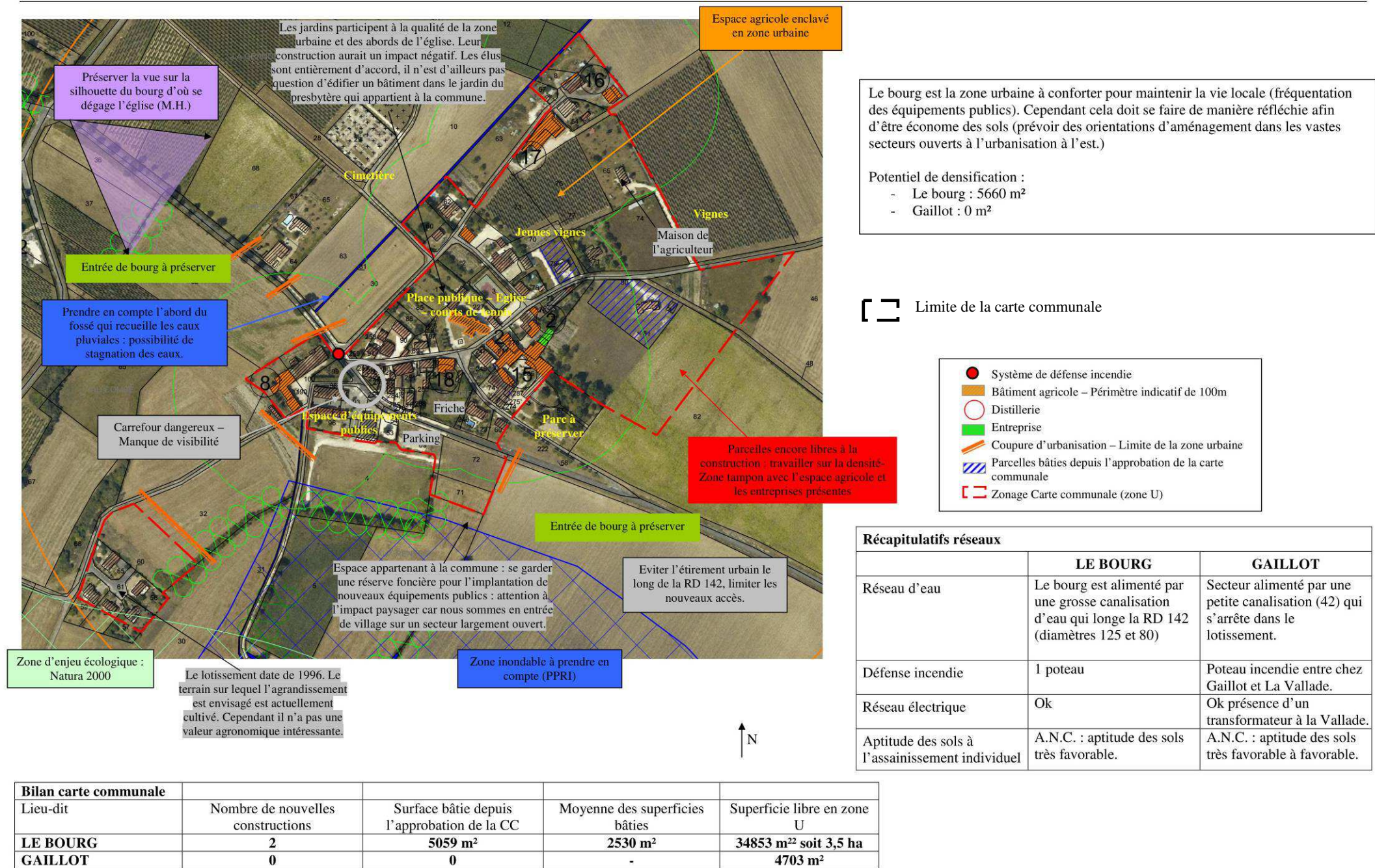
#### **Principes sur lequel se fonde le projet :**

- Répondre aux nombreuses demandes de construction,
- Conforter le bâti autour des hameaux existants,
- Préserver la qualité des sites et des paysages,
- Eviter le linéaire,
- Limiter la création de voirie nouvelle,
- Pouvoir mettre en place un assainissement individuel.

#### **23 hectares ouverts à l'urbanisation, répartis entre :**

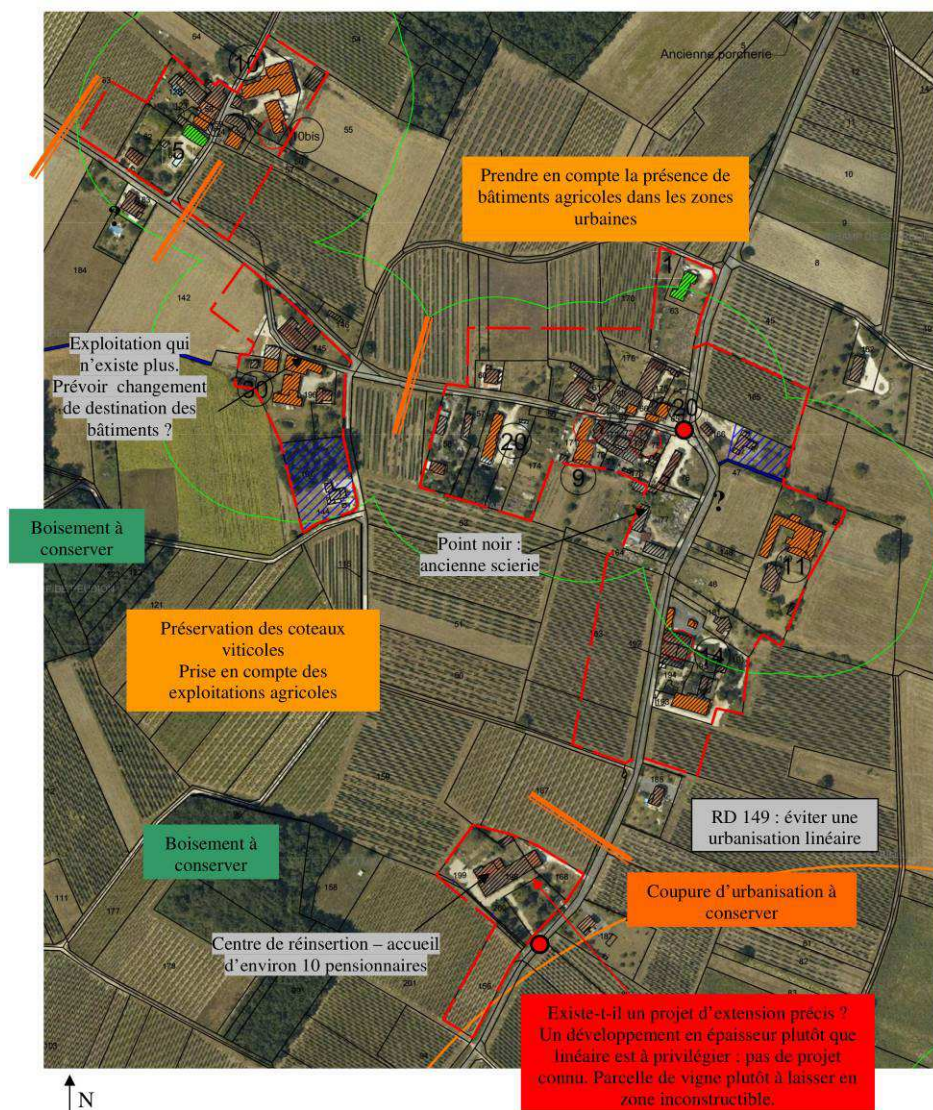
- Le bourg - Gaillot
- Le secteur des Baretelles-La Motte-Chez Lévêque-Chez Berry
- Maisons Neuves-Le Brandard et l'Hopital
- Chez Gadrat-Martinneau
- Chez Barrant
- Chez Chauvreau-Grignac
- Chez Coivert
- Chez Giraud-Cormont







## LES BARATELLES – LA MOTTE – CHEZ LEVEQUE – CHEZ BERRY



=> Garder l'identité de chaque village en évitant de les relier les uns aux autres.

=> Enjeux agricoles forts :

- quel est l'intérêt de maintenir les parcelles plantées en vigne (superficie importante) en zone constructible ?
- Veiller à ne pas enclaver les exploitations agricoles (6 exploitations en activité) et distilleries en zone urbaine.

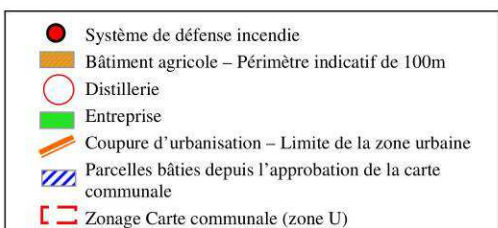
=> La Motte : présence d'un établissement pour un public jeune en difficulté.

Potentiel de densification :

- Les Baratelles : 12072 m<sup>2</sup> sont localisés entre les exploitations agricoles. Ce village n'a pas vocation à être densifié car cela remettrait en cause sa vocation agricole. Ce potentiel ne sera donc pas effectif.
- La Motte : 0 m<sup>2</sup>
- Chez Levêque : 0 m<sup>2</sup>
- Chez Berry : 0 m<sup>2</sup>

### Récapitulatifs réseaux

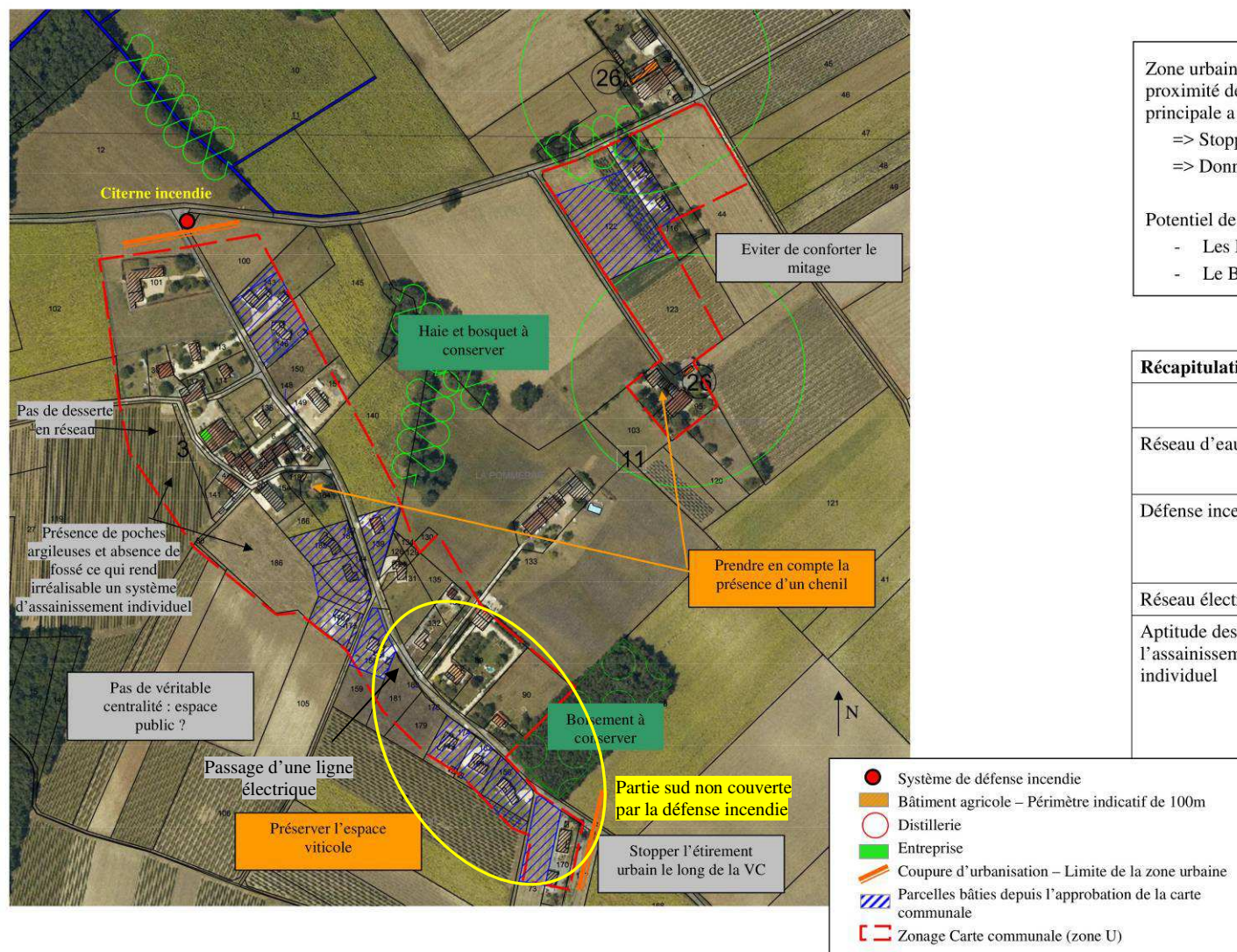
	LES BARATELLES	LA MOTTE	CHEZ LEVEQUE	CHEZ BERRY
Réseau d'eau	Le village est alimenté par une grosse canalisation d'eau qui longe la RD 149 (diamètres 125)	Secteur desservi par une petite canalisation (33) qui part d'une canalisation de 125.	Desserte par une petite canalisation (53).	Desserte par une petite canalisation (53).
Défense incendie	L'ensemble du village est couvert par un poteau incendie. Renforcement de la couverture au sud du village avec un poteau incendie situé à La Motte.	Poteau incendie	Néant Le poteau incendie des Baratelles couvre une partie du hameau.	Néant
Réseau électrique	Ok	Ok	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable au sud et peu favorable au nord



Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
LES BARATELLES	1	1544 m <sup>2</sup>	1544 m <sup>2</sup>	33452 m <sup>2</sup> soit 3,3 ha
LA MOTTE	0	0	-	2672 m <sup>2</sup>
CHEZ LEVEQUE	1	3696 m <sup>2</sup>	3696 m <sup>2</sup>	3932 m <sup>2</sup>
CHEZ BERRY	0	0	-	6312 m <sup>2</sup>



## LES MAISONS NEUVES – LE BRANDARD



Zone urbaine qui s'est développée rapidement ces dernières années du fait de la proximité de Jonzac. Le développement au coup par coup le long de la route principale a engendré une forme urbaine étirée sans véritable centralité.

- => Stopper ce type de développement fortement consommateur d'espace
- => Donner une cohérence à cet espace urbain – aménagement qualitatif

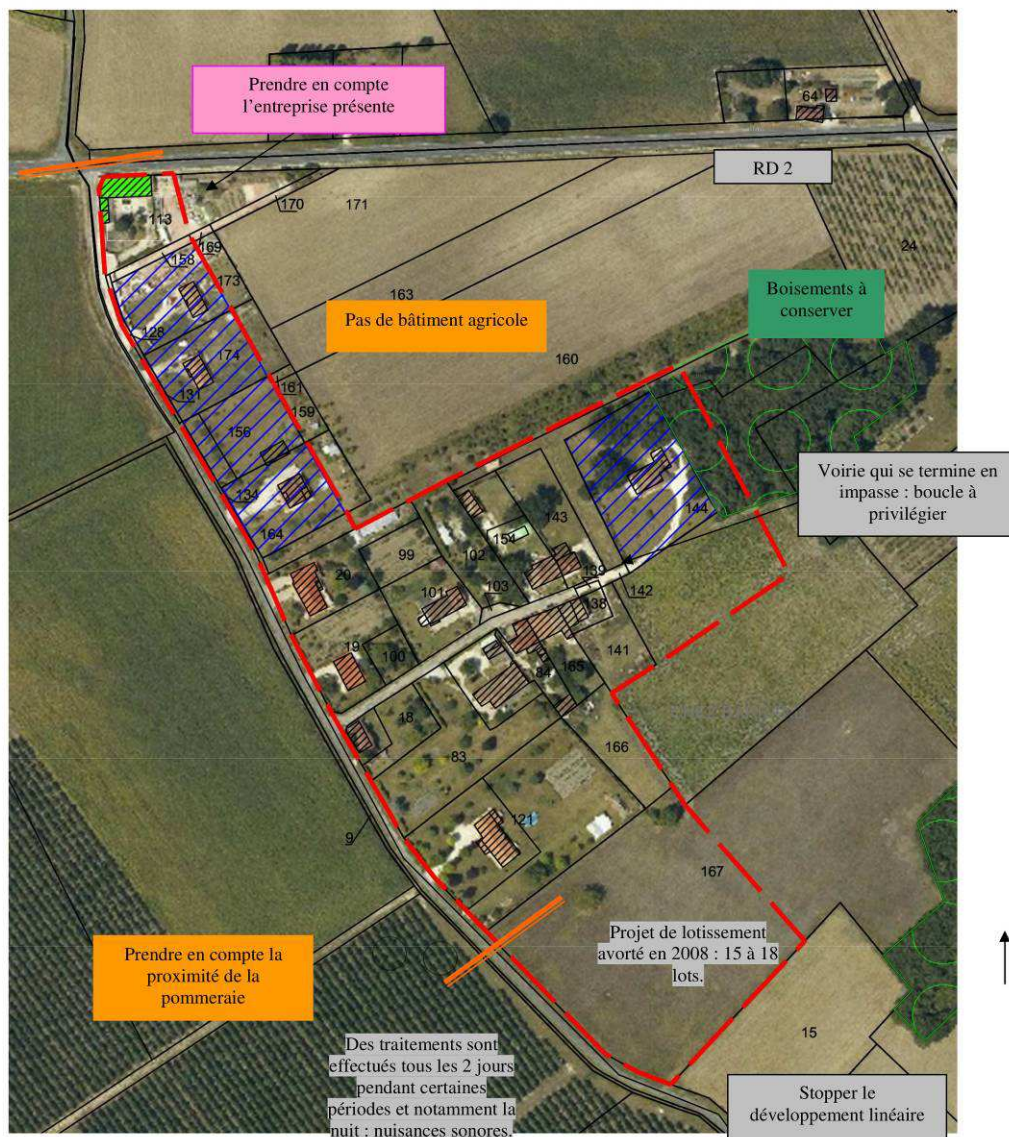
Potentiel de densification :

- Les Maisons Neuves : 14274 m<sup>2</sup>
- Le Brandard/La Noue : 0 m<sup>2</sup>

Récapitulatifs réseaux		
	LES MAISONS NEUVES	LE BRANDARD
Réseau d'eau	Alimentation par de petites canalisations (33,6 et 53,6)	Alimentation par de petites canalisations (21 et 42)
Défense incendie	Citerne incendie implantée au nord du village. La partie sud du village se situe à plus de 400m.	Citerne incendie implantée au nord du village.
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols globalement favorable excepté en partie nord où l'aptitude est peu favorable et à l'ouest où sont présentes des poches argileuses.	A.N.C. : aptitude des sols favorable.

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
LES MAISONS NEUVES	11	17158 m <sup>2</sup>	1560m <sup>2</sup>	32801 m <sup>2</sup> soit 3,3 ha
LE BRANDARD	5	7558 m <sup>2</sup>	1512 m <sup>2</sup>	7630 m <sup>2</sup> soit 0,8 ha





=> Etant donné la capacité des réseaux la localisation éloignée par rapport au bourg et les nuisances existantes (RD, pommeraie), quel est l'intérêt de maintenir une ouverture à l'urbanisation aussi importante ?  
Les élus sont plutôt favorables à une réduction.

Potentiel de densification : 1434 m<sup>2</sup>

#### Récapitulatifs réseaux

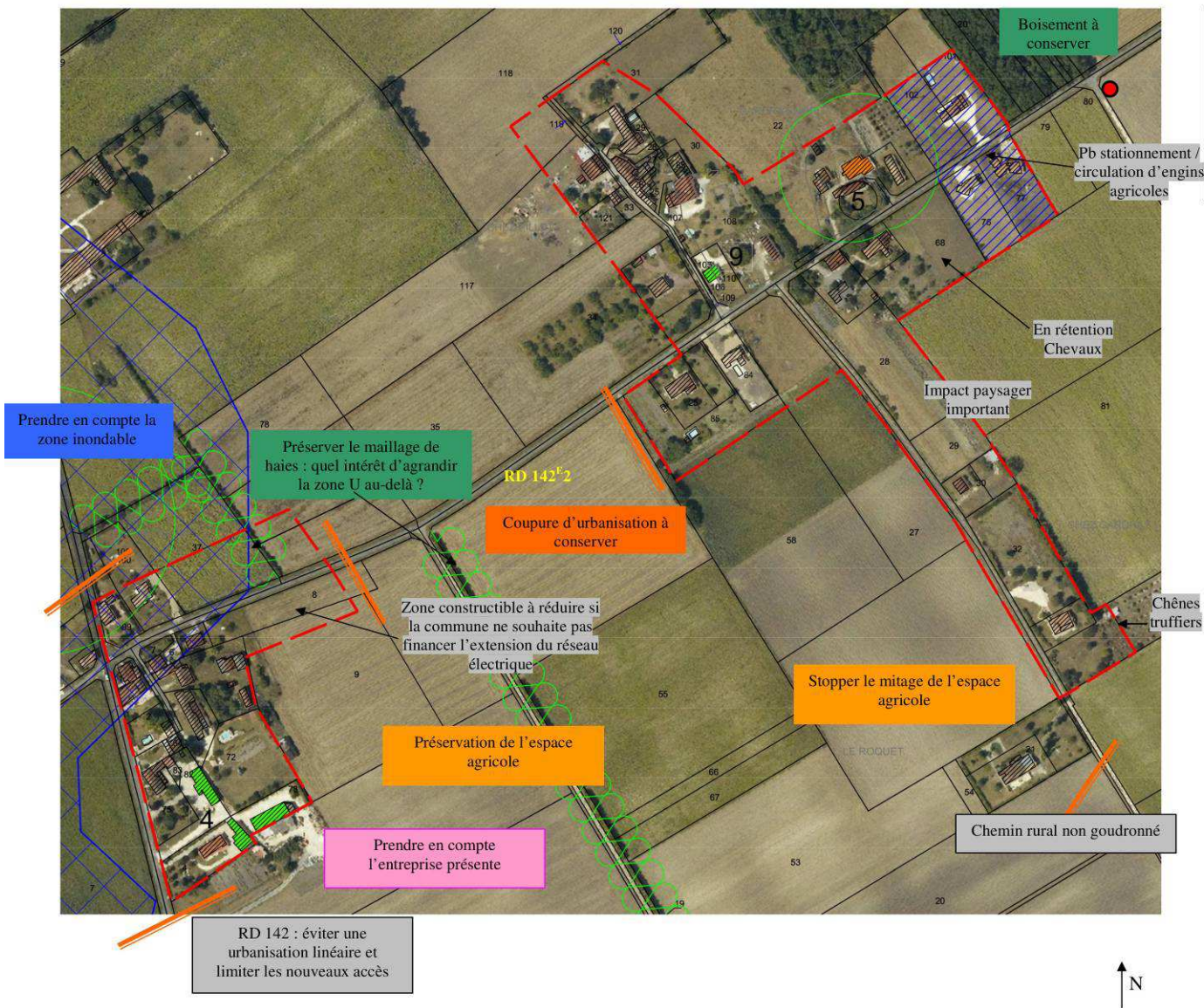
	CHEZ BARRAND
Réseau d'eau	Alimentation par une petite canalisation (33.6) en fin de réseau. Un renforcement du réseau pourra s'avérer nécessaire en fonction du développement urbain envisagé.
Défense incendie	Néant mais présence d'une bâche à incendie au Petit Chailleret (stand de tir - centre équestre). Si elle se situe à moins de 400m du village (par voie carrossable) une convention pourrait être signée avec les propriétaires et les pompiers afin d'être officiellement utilisable.
Réseau électrique	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	Pas de souci.

- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole – Périmètre indicatif de 100m
- Distillerie
- Entreprise
- Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale
- Zonage Carte communale (zone U)

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
CHEZ BARRAND	4	8852 m <sup>2</sup>	2213 m <sup>2</sup>	19466 <sup>2</sup> soit 2 ha



## CHEZ MARTINAUD – CHEZ GARDRAT/PILLET



Villages assez importants, situés dans la plaine cultivée à l'interface entre la vallée inondable et le coteau viticole.

=> Eviter l'étirement linéaire des villages, garder leur identité.








=> Permettre aux activités autres qu'agricoles d'évoluer sur leur emprise.

Potentiel de densification :

- Chez Martinaud : 0 m<sup>2</sup>
- Chez Gardrat : 9443 m<sup>2</sup>

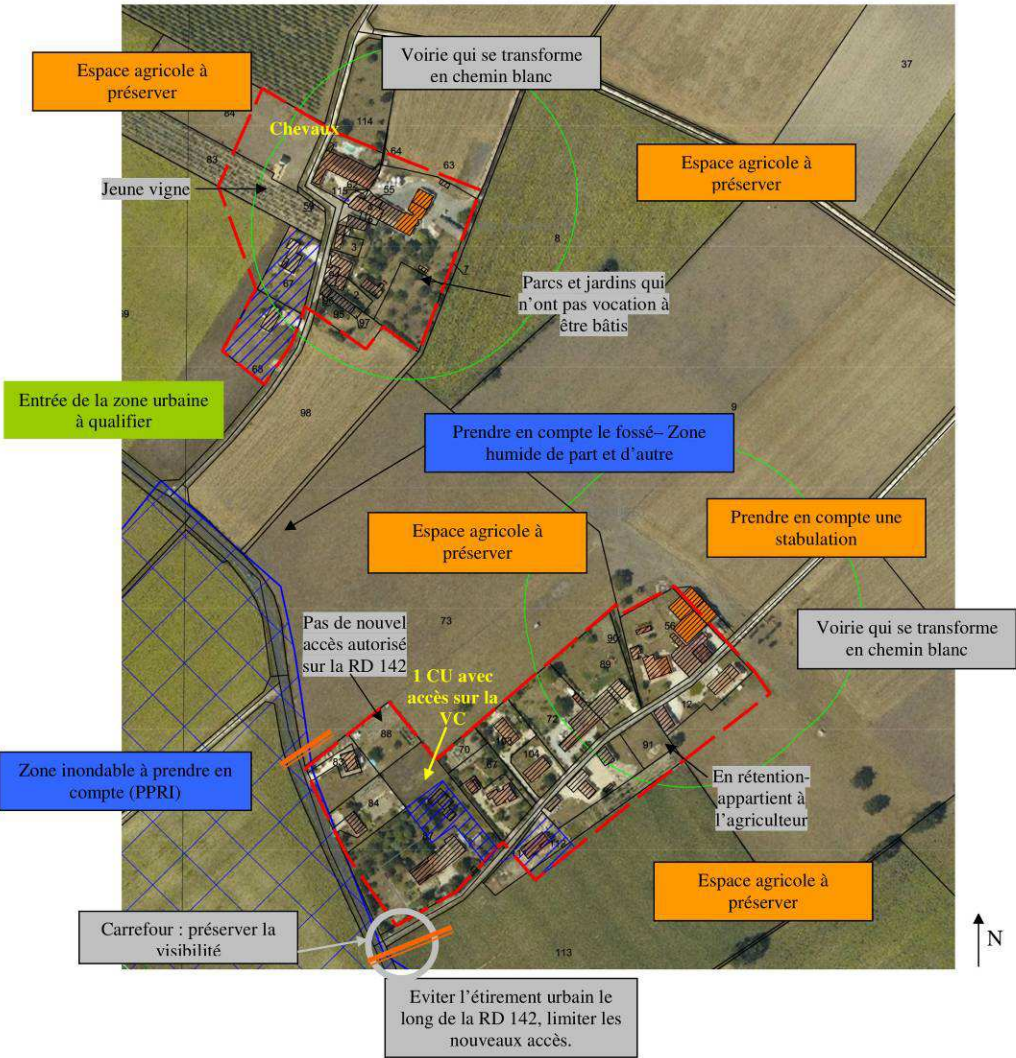
## Récapitulatifs réseaux

	<b>MARTIANAUD</b>	<b>GARDRAT</b>
Réseau d'eau	Alimentation par de petites canalisations (33.6 et 53.6). En bordure de la RD 142 fin de réseau.	Alimentation par de petites canalisations (33.6 et 53.6) en fin de réseau.
Défense incendie	Néant	Poteau incendie au bout du chemin de Pons. Mise en place d'un poteau incendie plus proche à la sortie nord-est du village.
Réseau électrique	Extension à faire le long de la VC 5 : CU refusé car la commune ne souhaitait pas financer cette extension.	
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.

-  Système de défense incendie
-  Bâtiment agricole – Périmètre indicatif de 100m
-  Distillerie
-  Entreprise
-  Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
-  Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale
-  Zonage Carte communale (zone U)

<b>Bilan carte communale</b>				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
<b>MARTINAUD</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>10495 m²</b>
<b>GARDRAT</b>	<b>3</b>	<b>10512 m²</b>	<b>3504 m²</b>	<b>37606 m² soit 3,8 ha</b>



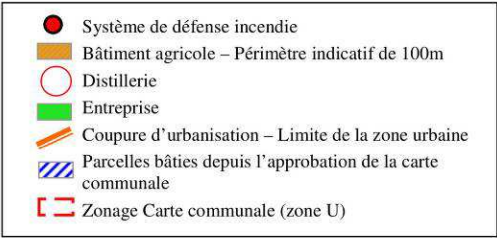


Villages desservis par une voirie unique donnant sur la RD 142 et se terminant en impasse, situés non loin du bourg, dans la plaine cultivée.  
=> Limiter le développement urbain de manière à rester en adéquation avec les réseaux et de façon à prendre en compte les enjeux agricoles.

Potentiel de densification :

- Chez Chauvreau : 586 m<sup>2</sup> en vigne (forte rétention)
- Grignac : 1503 m<sup>2</sup> (1 CU)








Récapitulatifs réseaux		
	CHEZ CHAUVREAU	GRIGNAC
Réseau d'eau	Alimentation par une petite canalisation (53.6) en fin de réseau.	Alimentation par une petite canalisation (53.6) en fin de réseau.
Défense incendie	Néant	Néant
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.



Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
CHEZ CHAUVREAU	2 + box à chevaux	3529 m <sup>2</sup>	1764 m <sup>2</sup>	6236 m <sup>2</sup>
GRIGNAC	2	2434 m <sup>2</sup>	1217 m <sup>2</sup>	1503 m <sup>2</sup> (1CU)



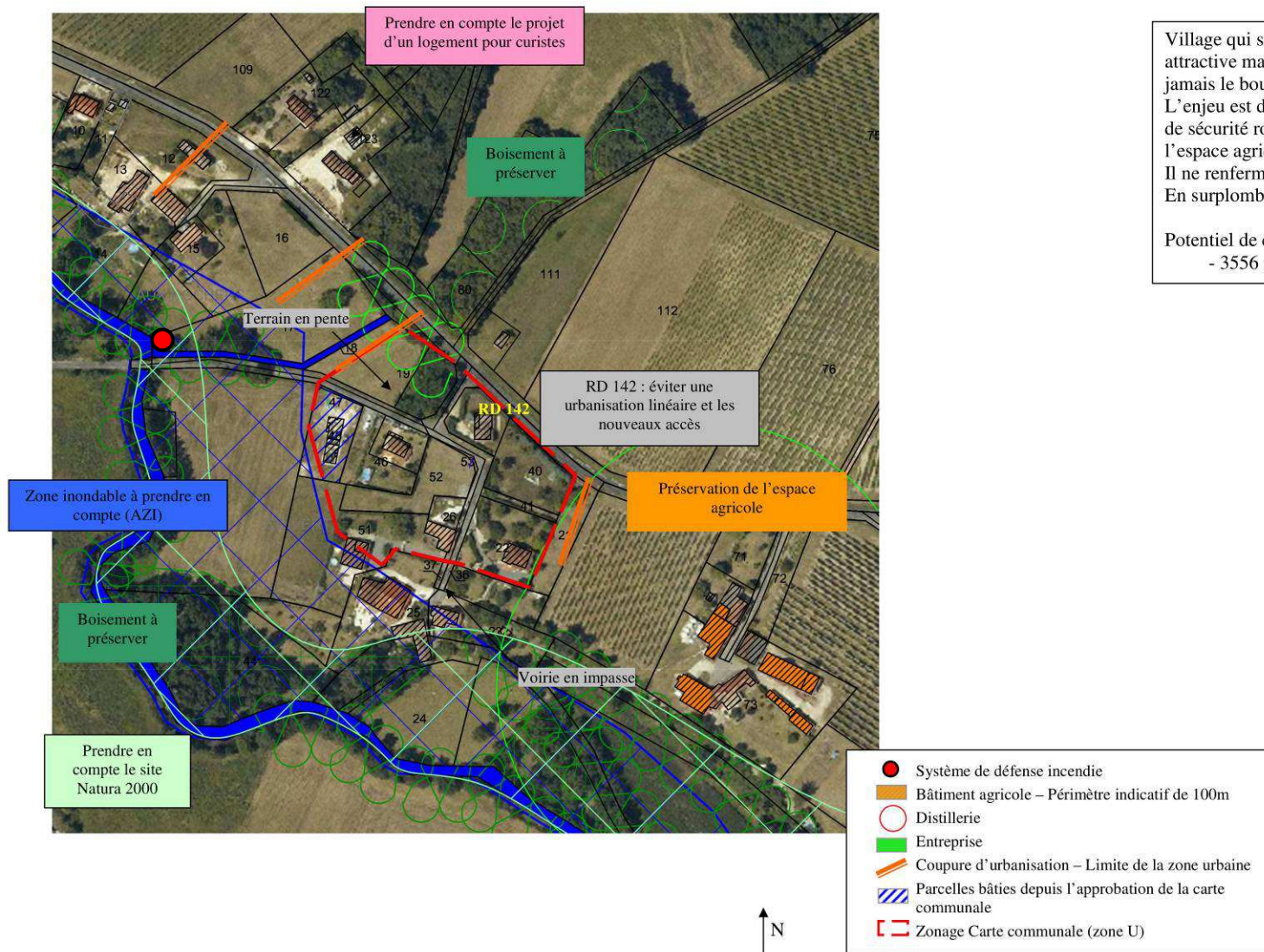
Ces villages étant constitués de plusieurs exploitations agricoles, une densification n'est pas souhaitable.

-  Système de défense incendie
-  Bâtiment agricole – Périmètre indicatif de 100m
-  Distillerie
-  Entreprise
-  Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
-  Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale
-  Zonage Carte communale (zone U)

	CHEZ GIRAUD	CORMONT
Réseau d'eau	Alimentation par des canalisations de diamètre moyen (60).	Alimentation par une canalisation importante en fin de réseau (80).
Défense incendie	Néant	Néant
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols favorable à peu favorable du nord au sud.	A.N.C. : aptitude des sols favorable.

Elaboration du P.L.U. de CHAMPAGNAC – Rapport de Présentation – Arrêt – 14 novembre 2019





Village qui se greffe sur la RD 142, entre Jonzac et le bourg. Cette situation est attractive mais peut engendrer l'accueil de nouvelles familles ne fréquentant jamais le bourg de Champagnac.  
L'enjeu est de stopper l'urbanisation linéaire le long de la RD 142 pour des raisons de sécurité routière mais également d'économie des sols et de préservation de l'espace agricole et des paysages.  
Il ne renferme aucune activité agricole.  
En surplomb de la zone inondable et du site Natura 2000.

Potentiel de densification qui correspond essentiellement à de la rétention:  
- 3556 m<sup>2</sup>

Récapitulatifs réseaux	
	COIVERT
Réseau d'eau	Alimentation en eau potable par une canalisation de 63,2 et une autre de 33.
Défense incendie	L'hydrant le plus proche est situé aux Groles. Couverture incendie à améliorer. Un point d'aspiration se situe à « Prés de Coivert ».
Réseau électrique	Desserte existante
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols favorable.

Bilan carte communale				
Lieu-dit	Nombre de nouvelles constructions	Surface bâtie depuis l'approbation de la CC	Moyenne des superficies bâties	Superficie libre en zone U
COIVERT	1	1063	1063	3556 m <sup>2</sup>

**BILAN de la carte communale et de la consommation foncière entre 2005 et 2018 et potentiel de densification** (réalisé en novembre 2012-Mis à jour en novembre 2018) :

Lieu-dit	Nombre de nouvelles habitations	Surface bâtie de puis approbation de la CC (m²)	Moyenne des superficies bâties (m²)	Superficie libre à la construction (m²)	Potentiel de densification (m²)
Le bourg	2	5059	2530	34853	<b>5660</b>
Gaillot	0	0	0	4703	<b>0</b>
Les Baratelles	1	1544	1544	33452	<b>0</b>
La Motte	0	0	0	2672	<b>0</b>
Chez Levêque	1	3696	3696	3932	<b>0</b>
Chez Berry	0	0	0	6312	<b>0</b>
Les Maisons Neuves	11	17158	1560	32801	<b>14274</b>
Le Brandard/La Noue	5	7558	1512	7630	<b>1520</b>
Chez Barrand	4	8852	2213	19466	<b>1434</b>
Martinaud	0	0	0	10495	<b>0</b>
Gardrat	3	10512	3504	37606	<b>9443</b>
Chez Chauvreau	2	3529	1764	6236	<b>586</b>
Grignac	2	2434	1217	1503	<b>1503</b>
Chez Giraud-Cormont	2	2101	1050	19035	<b>0</b>
Coivert	1	1063	1063	3556	<b>3556</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>63 506</b>	<b>1868</b>	<b>224 252</b>	<b>37976</b>

**6,4 ha** ont été urbanisés pour l'implantation de **34 maisons**, soit une superficie moyenne des terrains à bâtir de l'ordre de **1868 m²** => Supérieur aux objectifs (1500m²).

Soit un rythme de **2,6 constructions en moyenne par an** entre 2005 et 2018 => Inférieur aux objectifs (5).

Le secteur de **Maisons Neuves** s'est fortement urbanisé. La forme urbaine linéaire est en rupture avec le noyau ancien. Ce type de développement au coup par coup sans réflexion d'ensemble et intégration de préoccupations urbanistiques et paysagères n'est plus souhaitable.

En dehors des zones U (urbaines), peu de constructions ont été implantées en zone N (naturelle) entre 2005 et 2018 : quelques piscines et une maison à La Motte sur une surface totale d'environ 3000 m². Un manège non couvert a également été aménagé et des cuves installées.

Ainsi le développement urbain depuis l'approbation de la carte communal s'est fait à plus de 86% sur de terres à vocation agricole. L'implantation de constructions sur l'espace à caractère naturel correspond essentiellement à des constructions sur des jardins. Aucune maison n'a été implantée en zone Natura 2000 ou en zone inondable.

La superficie qui reste potentiellement constructible est importante : **22,4 ha**. Cependant, un phénomène **très fort de rétention** a été identifié. Il correspond en grande partie à des espaces viticoles ou à des jardins. **Si les terrains ouverts à l'urbanisation venaient à faire l'objet de projets de construction dans un laps de temps réduit cela entraînerait des dépenses, en terme d'extension des réseaux et de mise aux normes de la défense incendie, insoutenables pour la commune.**

Parmi ces **22,4 ha** qui restent libres à la construction, **3,8 ha** sont identifiés comme du potentiel permettant d'intensifier l'urbanisation. En gardant la même surface moyenne bâtie, cela correspond à un potentiel d'accueil de 20 maisons.

## IV. RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES

### IV.A. Risques naturels

#### IV.A.1. Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	26/04/1986	30/04/1986	30/07/1986	20/08/1986
Inondations et coulées de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

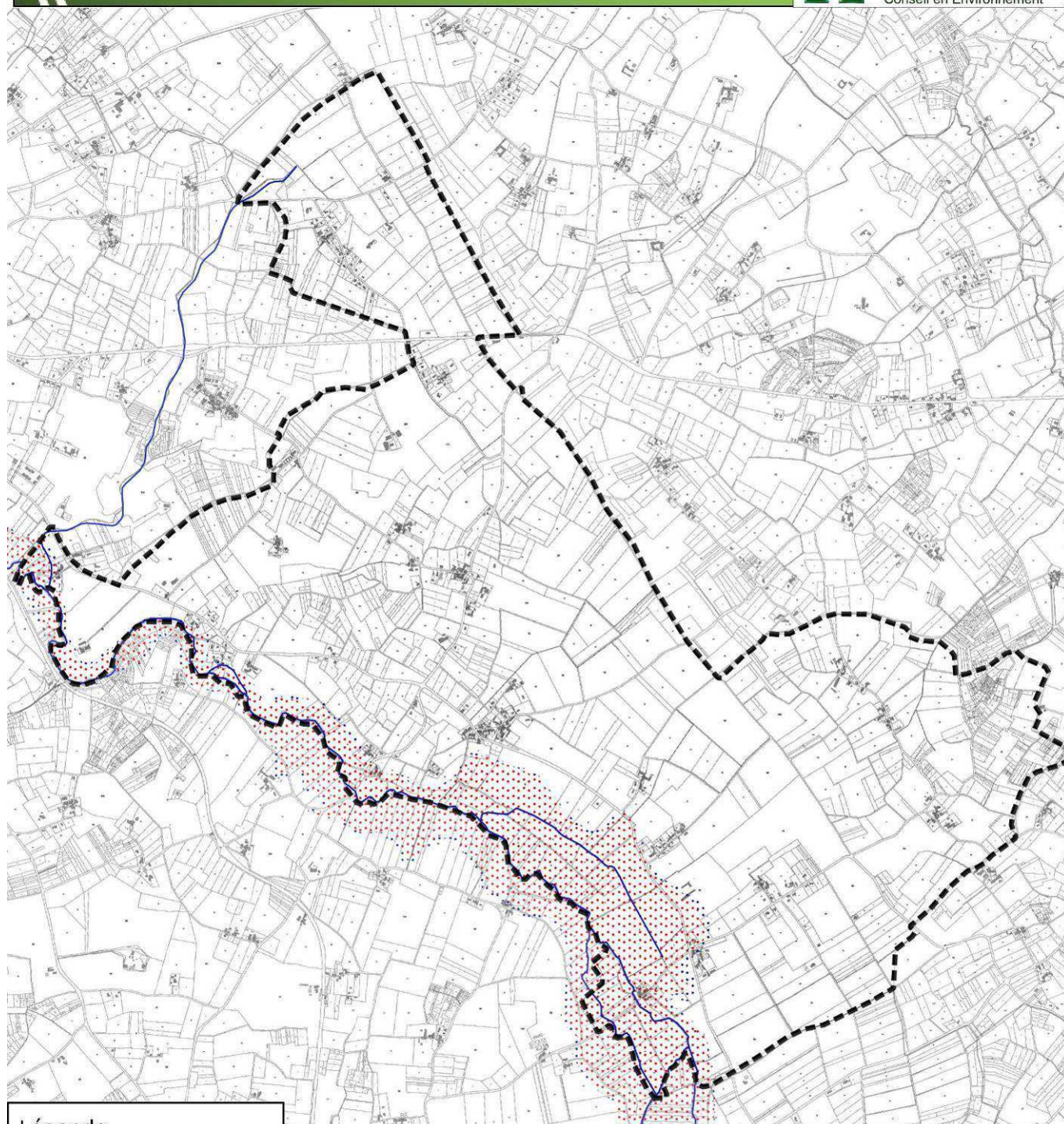
#### IV.A.2. Risque inondation

##### IV.A.2.a. Inondation de plaines

La Seugne constitue la limite communale au Sud ce qui implique un risque d'inondation par débordement de cours d'eau. La Seugne fait d'ailleurs l'objet d'un Atlas des Zones Inondables établi en janvier 1998. L'AZI est élaboré selon la méthode hydrogéomorphologique. Elle permet à partir de plusieurs éléments (relief, topographie, types de sédiments, végétation, occupation du sol...) recoupés par des visites de terrain et des données collectées (notamment des témoignages) de définir, sur un cours d'eau, des crues pouvant avoir des périodes de retour supérieur à 100 ans. Ce travail permet ainsi l'amélioration de la connaissance des événements rares.

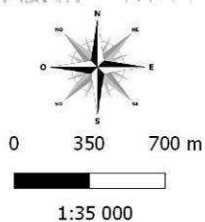


# ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA SEUGNE



## Légende

- Limite communale
- Réseau hydrographique
- Zone de risques**
  - Risque faible
  - Risque fort



Projet : PLU de CHAMPAGNAC

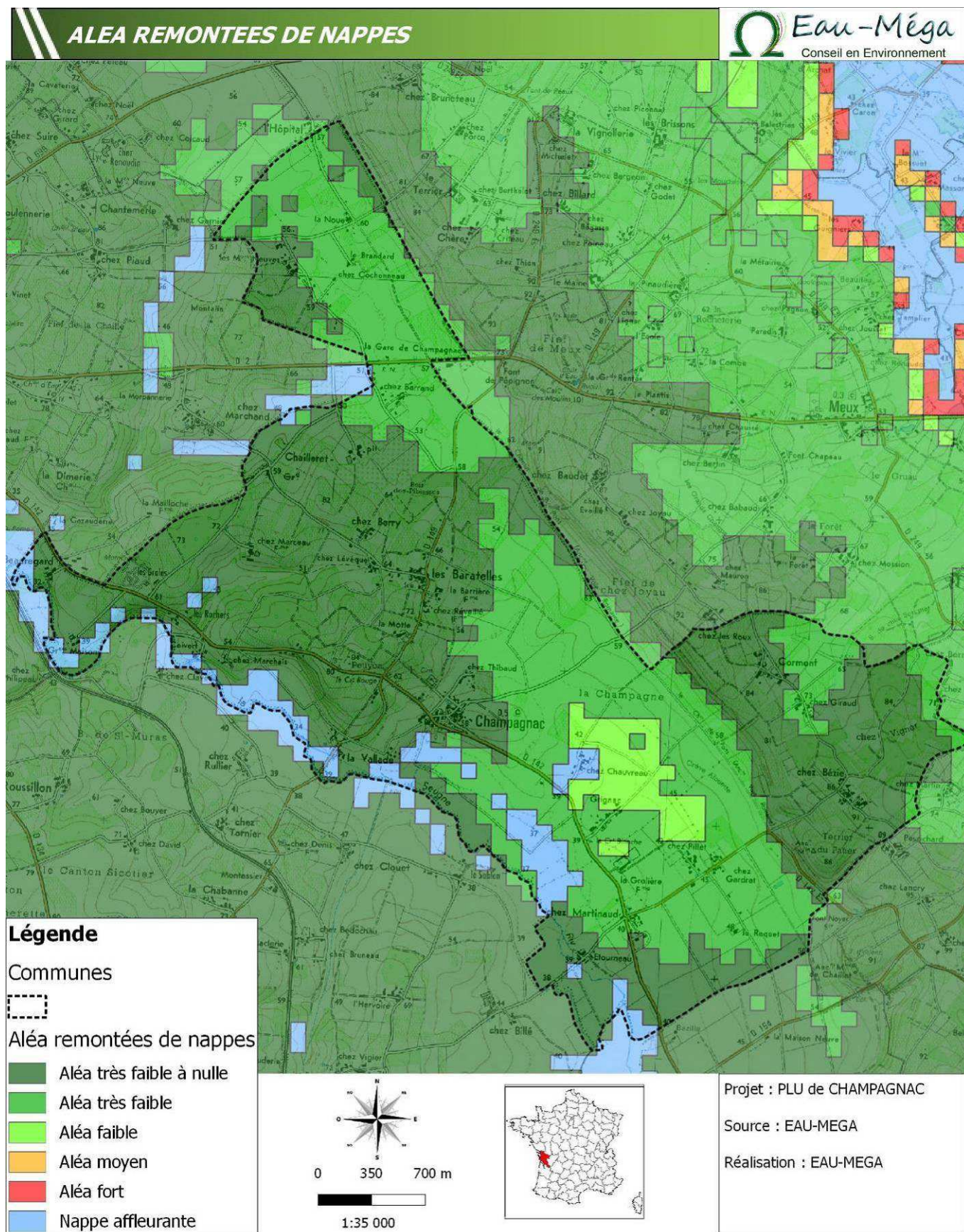
Source : Géorisques

Réalisation : EAU-MEGA

#### **IV.A.2.b. Inondation par remontées de nappe**

La carte ci-dessous montre que la commune n'est soumise de manière importante à ce type d'aléas qu'à proximité de la Seugne. Le reste du territoire communal est classé en aléa nul à faible.







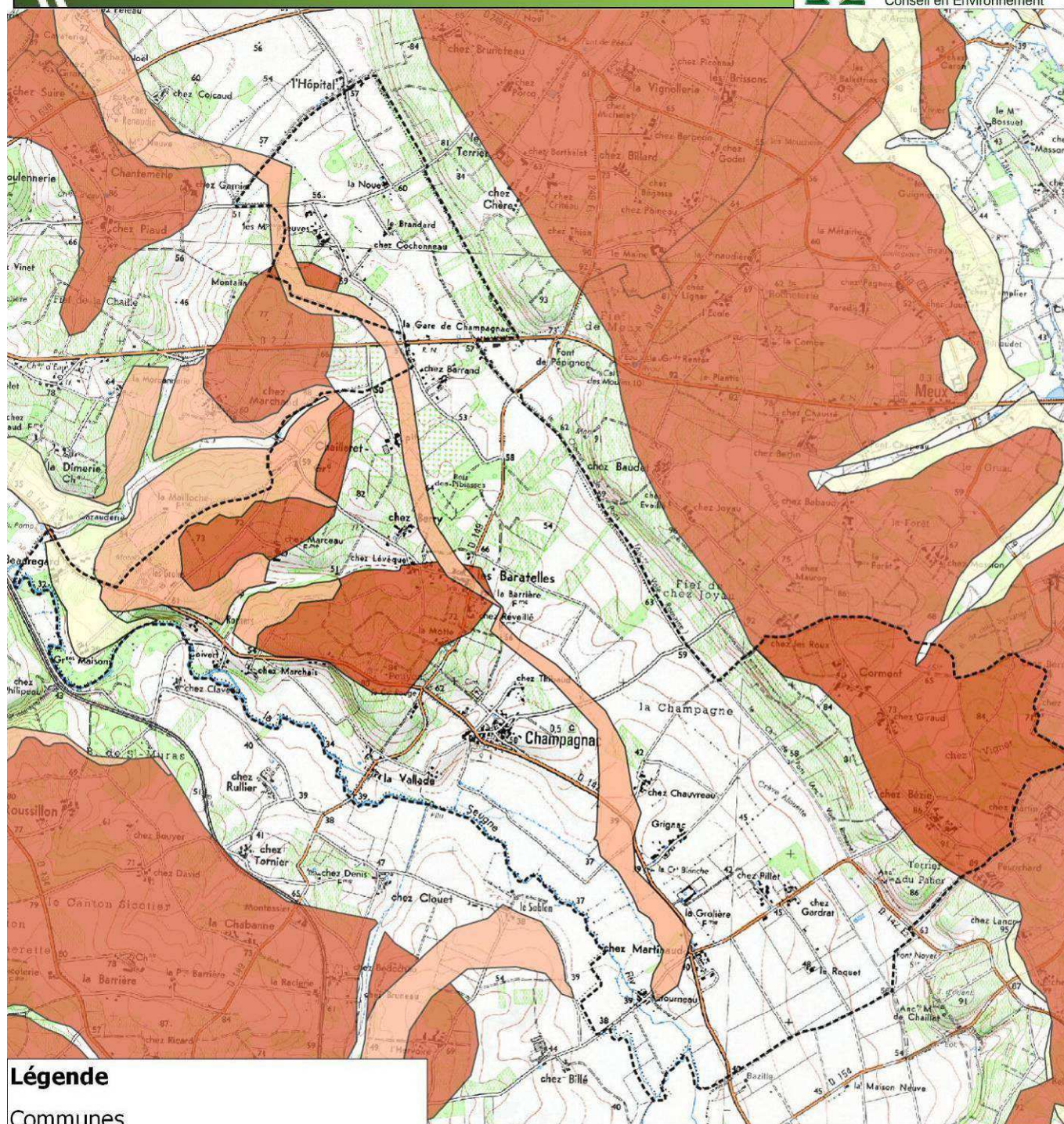
#### **IV.A.3.Risque lié à l'aléa retrait/gonflement des argiles**

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Les villages de Baratelles et l'Eveque sont classés en zone d'aléa fort. La carte ci-dessous présente l'aléa sur le territoire communal.

## ALEA RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES



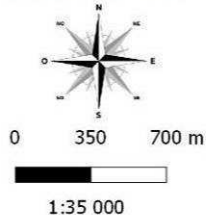
## Légende

Communes



Aléa lié au retrait/gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort



Projet : PLU de CHAMPAGNAC

Source : brgm

Réalisation : EAU-MEGA



#### **IV.A.4.Risque de tempête**

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur pour la commune de Champagnac.

#### **IV.A.5.Risque sismique**

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;

Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Champagnac est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 2 (faible).

### **IV.B. Risques technologiques**

#### **IV.B.1.Installations Classées pour l'Environnement**

La base nationale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation.

Aucune ICPE n'est recensée sur la commune de Champagnac.

#### **IV.B.2.Sites industriels et sites pollués**

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués.

Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en



cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La commune de Champagnac fait état deux sites industriels :

- Une station-service dont l'activité est actuellement terminée
- Un dépôt de liquides inflammables encore en activité

Aucun site faisant l'objet d'une pollution des sols n'est recensée sur la commune.

#### **IV.B.3.Transport de matières dangereuses (TMD)**

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

La commune de Champagnac est concernée par le risque de TMD par la voie ferrée reliant Saintes à Bordeaux.

#### **IV.C. Récapitulatif des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publiques sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le Code de l'Urbanisme ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir des incidences sur la constructibilité et, plus largement, sur l'occupation des sols.

Il existe 4 catégories de servitudes d'utilité publique, relatives à :

- la conservation du patrimoine
- l'utilisation de certaines ressources et équipements
- la défense nationale
- la salubrité et la sécurité publique.

Les servitudes suivantes s'appliquent à CHAMPAGNAC :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques : église St-Pierre es Liens classée.
- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection rapprochée autour du captage de Coulonge
- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection immédiate autour du captage « Prés de Beaulieu »
- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection immédiate et rapprochée autour du captage « La Borne F2 »
- **I4** : servitude liée au passage d'une ligne électrique souterraine le long de la RD 2
- **EL7** : Servitude d'alignement – RD 142

Les servitudes sont détaillées en annexe du dossier du P.L.U.

## **Synthèse :**

Le P.L.U. doit fixer les objectifs en matière d'urbanisme en s'attachant à veiller à la cohérence du développement. Plusieurs points sont à prendre en compte pour orienter les choix de développement urbain :

- ❖ Le **patrimoine environnemental et paysager** doit être sauvegardé par le P.L.U. notamment en préservant les haies et bosquets résiduels, la continuité arborée le long de la Seugne et d'une manière plus large le site Natura 2000.
- ❖ Le P.L.U. doit permettre de **conserver et créer des ensembles urbains de qualité** en respectant l'organisation traditionnelle du bâti et les caractéristiques identitaires, en veillant au traitement simple des espaces publics, en permettant la densification des ensembles, en affirmant les entrées de zones urbaines, en veillant à créer des transitions harmonieuses entre l'espace agricole et l'espace urbain et en accentuant les connections entre bourg ancien, zone résidentielle récente et espace d'équipements.
- ❖ **Le patrimoine architectural** doit être préservé, et notamment les abords de l'église.
- ❖ La délimitation des futures zones urbaines doit prendre en compte les **zones exposées à des risques**, notamment le risque inondation. L'enjeu est d'éviter d'exposer de nouvelles populations à ces risques et nuisances connues et de ne pas les aggraver.
- ❖ Une carte communale qui a permis de **contenir le mitage**. Entre 2005 et 2018, **6,4 ha ont été urbanisés pour accueillir 34 habitations**. Si nous ramenons théoriquement ces chiffres sur 10 ans, cela ferait une consommation d'espace d'environ 4,9 ha pour 26 habitations. Les principales zones urbaines de la commune offrent un potentiel d'intensification de 3,8 ha.

## **Chapitre 2 : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET P.A.D.D.**



## I. L'ÉLABORATION D'UN PLU POUR S'ADAPTER A L'ÉVOLUTION ACTUELLE DE LA COMMUNE

La commune a travaillé, au début des années 2000, à l'élaboration d'une **Carte Communale**. Celle-ci est **en application depuis 2005**.

Elle définit les zones urbanisables pour une dizaine d'années.

Le Conseil Municipal en 2011, a décidé **d'aller plus loin dans une démarche responsable et qualitative** afin de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune en élaborant un PLU simplifié.

**L'objectif est de continuer à accueillir de nouvelles familles sur la commune mais d'une façon modérée afin de préserver son caractère rural. Cela passera par un développement plus économe des sols, une préservation de l'activité agricole et la prise en compte et valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti.**

## II. VERS LE PADD : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES

### II.A. *Les perspectives d'évolution de la population*

Compte tenu de l'analyse démographique et économique réalisée précédemment 4 hypothèses d'évolution de population ont été définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune à l'horizon 2029.

#### II.A.1. **Hypothèses d'évolution de la population**

Les données ci-dessous sont principalement basées sur les résultats des derniers recensements de l'I.N.S.E.E. en matière d'évolution de la population. Ainsi, 4 hypothèses d'évolution de la population ont été établies pour la commune en fonction des évolutions déjà connues :

- **Une hypothèse basse – au fil de l'eau (0%)**: basée sur la période **2010/2015**, période marquée par une **stagnation de la population** ;
- **Une hypothèse moyenne (+0,9%)** : basée sur la période **1990/1999**, avec une **croissance modérée** ;
- **Une hypothèse haute (+1,2%)** : basée sur la période **1999/2010**, marquée par une **augmentation de population assez soutenue** ;
- **Une hypothèse modérée (+0,8%)** : marquant une légère reprise de la croissance, en accord avec les objectifs du PADD du SCOT.

Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuels avec la répartition estimée entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Taux de variation annuel	Dû au solde naturel	Dû au Solde migratoire
<b>H1 Hypothèse basse, au fil de l'eau</b>	0 %	+0,5 %	-0,5 %
<b>H2 Hypothèse moyenne</b>	+0,9 %	+ 0,4 %	+ 0,5 %
<b>H3 Hypothèse haute</b>	+ 1,2 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %
<b>H4 Hypothèse modérée en accord SCOT</b>	+ 0,8%	+ 0,5 %	+ 0,3 %

Chiffres INSEE

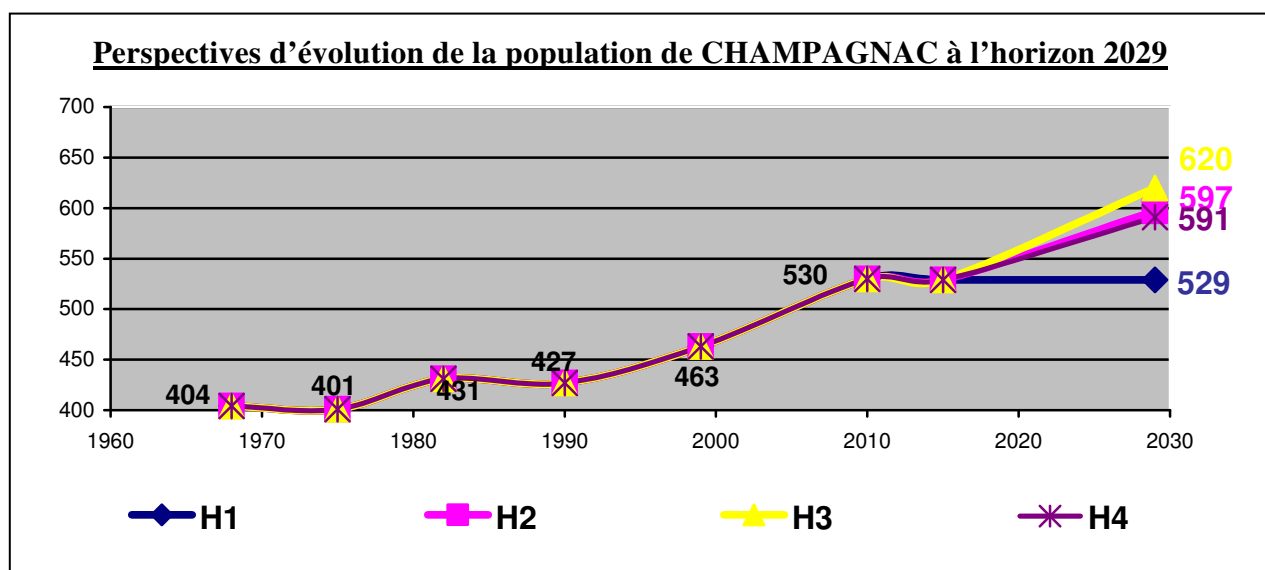
Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir des chiffres I.N.S.E.E au 1er janvier 2015, parus le 26/09/2018.

## II.A.2. Les perspectives d'évolutions de la population à l'horizon 2029

	H1	H2	H3	H4
<b>Population en 2015</b>	529	529	529	529
Taux de variation annuelle	0 %	+ 0,9 %	+ 1,2%	+ 0,8%
Estimation de population en 2019	529	548	554	546
<b>Population en 2029</b>	<b>529</b>	<b>597</b>	<b>620</b>	<b>591</b>
<b>Variation 2019/2029</b>	<b>0</b>	<b>+ 49</b>	<b>+ 66</b>	<b>+ 45</b>

Les hypothèses, ci-dessus, engendrent pour la période 2019-2029, des taux de croissance de :

- 0 % dans le cadre de l'hypothèse **H1** ;
- + 9 % dans le cadre de l'hypothèse **H2** ;
- + 12 % dans le cadre de l'hypothèse **H3** ;
- + 8 % dans le cadre de l'hypothèse **H4**.



## II.B. Perspectives d'évolution du logement

### II.B.1. Estimation des besoins en résidences principales à 2029

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les besoins ont été établis sur la base d'une estimation du taux d'occupation des résidences principales. L'INSEE prévoit une diminution de celui-ci à l'échelle des Charentes et du département de la Charente-Maritime, pour tendre vers 2. Actuellement celui de Champagnac est de 2,4, il est également en constante diminution. Cette diminution pourrait s'accroître avec le vieillissement de la population qui s'est enclenché. Pour autant, cette baisse pourrait continuer à être moins importante que celle observée au niveau du département. Il est estimé dans le futur à 2,25, taux moyen le plus important retenu dans le cadre des prévisions du SCOT de Haute Saintonge.

Cela conduit aux résultats suivants pour les trois estimations de population :

Estimation du nombre de résidences principales en 2029				
Hypothèses	H1	H2	H3	H4
Population 2029	529	597	620	591
Variation 2019/2029	0	+49	+66	+45
Taux d'occupation	2,25	2,25	2,25	2,25
Besoin en logements lié à la croissance	0	22	29	20
Besoin en logements lié au desserrement des ménages	15	17	17	15
<b>Total des besoins en logements</b>	<b>+15</b>	<b>+ 39</b>	<b>+ 56</b>	<b>+ 35</b>

La construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages, mais rend également possible le renouvellement du parc de logements. Un certain nombre de logements disparaît mais leur perte est compensée par la construction neuve ou le changement d'affectation de locaux. Dans le cadre de la commune de CHAMPAGNAC, la progression du parc de logements correspond essentiellement à l'évolution de la construction neuve. Cependant, il ne faut pas négliger le parc vacant. Il compte 29 logements (INSEE). Après analyse, les élus en décomptent 14. Parmi ces 14 logements vacants, un est en vente et 3 en cours de réhabilitation. Sur les 10 restants, certains sont peu pratiques à réinvestir, du fait de leur taille, localisation ou environnement (petits, en bordure de route, imbriqués dans le bâti existant, notamment agricole,...), d'autres sont hors du marché immobilier (propriétaire non vendeur, en maison de retraite, bien familial, succession difficile...). Les élus pensent qu'1/3 de ces logements pourrait être réinvesti dans les 10 prochaines années. Ainsi, en prenant en compte celui en vente et les 3 en cours de réhabilitation, c'est au total 7 logements vacants qui pourraient être réinvestis ces 10 prochaines années. Cet objectif incitant au réinvestissement du bâti vacant permettra de diminuer par 2 le parc vacant.



Parallèlement des bâtiments pourront être transformés en logements. Cela est peu pratiqué sur le territoire communal. Parce qu'ils correspondent en grande partie à d'anciens bâtiments agricoles imbriqués avec une habitation existante, ils sont plutôt destinés au développement des hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes...) Il est retenu l'objectif de transformer 2 bâtiments en logement.

### II.B.2. Estimation des besoins liés aux résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est faible mais en augmentation. Cela peut s'expliquer en partie par la proximité de Jonzac, station thermale. Un projet existe d'une construction pour curistes. En dehors de ce projet, il ne s'avère pas nécessaire de dédier des surfaces pour la construction d'hébergements en lien avec le thermalisme. Les locations saisonnières sont le plus souvent réalisées par le biais de la réhabilitation. Ainsi le réinvestissement de logements vacants et le changement de destination de bâtiments devraient permettre de répondre aux besoins en résidences secondaires, locations touristiques ou thermales.

### II.C. Les besoins en terrains constructibles

Les 4 hypothèses de la population ont conduit à 4 hypothèses de rythme de construction pour les 10 prochaines années :

Hypothèses	H1	H2	H3	H4
Besoin en logements nouveaux	+15	+ 39	+ 56	+ 35
Logements vacants à réinvestir	- 7	- 7	- 7	- 7
Logement créé sur un bâtiment existant	- 2	- 2	- 2	- 2
Besoins en résidences secondaires	+1	+1	+1	+1
<b>Total à construire</b>	<b>+7</b>	<b>+ 31</b>	<b>+ 48</b>	<b>+ 27</b>

Ces 4 hypothèses conduiraient :

- **H1** : A une population totale de **529 habitants en 2029**, soit le maintien de la population en répondant au besoin dû au desserrement des ménages, par quelques constructions neuves, le réinvestissement du parc vacant ou le changement de destination.
- **H2** : A une population totale de **597 habitants en 2029**, soit une **croissance de 9%** et la **construction de 3 résidences principales** en moyenne par an.
- **H3** : A une population totale de **620 habitants en 2029**, soit une **croissance de 12 %** et la **construction de 4,8 résidences principales** en moyenne par an.
- **H4** : A une population totale de **591 habitants en 2029**, soit une **croissance de 8 %** et la **construction de 2,7 résidences principales** en moyenne par an.

### II.C.1. Estimation des besoins en terrain

Selon les conclusions des hypothèses énumérées précédemment, il est possible d'estimer les besoins en terrains constructibles jusqu'en 2029.

Les terrains bâtis depuis l'approbation de la carte communale en 2005 ont une superficie moyenne de **1868 m<sup>2</sup>** :

Lieu-dit	Superficie urbanisée	Nombre d'habitations	Moyenne des superficies urbanisée /habitation
Le Bourg	5059	2	2530
Les Baretelles	1544	1	1544
Chez Leveque	3696	1	3696
Chez Barrand	8852	4	2213
Les Maisons Neuves	17158	11	1560
Le Brandard	7558	5	1512
Chez Chauvreau	3529	2	1764
Grignac	2434	2	1217
Gadrat	10512	3	3504
Chez Giraud-Cormont	2101	2	1050
Coivert	1063	1	1063
<b>TOTAL</b>	<b>63 506</b>	<b>34</b>	<b>1868</b>

=> Soit une **densité d'environ 5,5 logements/ha.**

La commune souhaite fixée une densité globale minimum de 10 logements/ha, en corrélation avec le contexte communal, la volonté d'intensifier l'enveloppe urbaine et les objectifs du SCOT.

Cette densité prend en compte les espaces « communs » pour la création de voiries de desserte, cheminements doux, places, espaces verts ... Ils sont évalués à 15% de la surface de ces opérations.

Cette densité prend également en compte une éventuelle rétention au niveau des dents creuses. La rétention est relativement forte en milieu agricole, particulièrement à Champagnac, certains propriétaires refusant de convertir des terres cultivables ou leurs jardins en terrains à bâtir, ou préférant attendre. Dans ces conditions, la rétention est estimée à **15%** de la superficie des dents creuses.

Elle prend aussi en compte la réalisation de 10% des logements en locatif.

Ces critères aboutiront à créer de manière théorique des terrains d'une superficie moyenne de 800 m<sup>2</sup> en individuel pur et de 500 m<sup>2</sup> en individuel groupé ou locatif.

Hypothèses	H1	H2	H3	H4
<b>Total à construire</b>	<b>+ 7</b>	<b>+ 31</b>	<b>+ 48</b>	<b>+27</b>
Densité minimale	10	10	10	10
<b>Enveloppe à ouvrir à l'urbanisation</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>3,1 ha</b>	<b>4,8 ha</b>	<b>2,7 ha</b>

Seules les hypothèses 1 et 4 permettent de réduire environ de moitié la consommation foncière pour le développement de l'habitat.

## II.C.2. Choix d'un objectif de développement

Les différentes hypothèses facilitent la détermination de l'objectif de développement à atteindre à l'horizon 2029 :

- **L'hypothèse 1 prévoit une population de 529 habitants en 2029 ; ce qui correspond seulement au maintien de la population.** Cela aurait un effet négatif sur la vie communale et pourrait remettre en cause le fonctionnement des équipements communaux et notamment ceux scolaires. **Cette tendance correspondrait à un scénario noir. Elle n'est pas souhaitable.**
- **L'hypothèse 2 se positionne sur une population d'environ 597 habitants en 2029. Cette évolution correspond à une croissance moyenne avec la construction d'environ 3 maisons en moyenne par an et l'ouverture à l'urbanisation de 3,1 ha.** Cela signifierait une relance de la construction assez marquée, supérieure au rythme moyen observé ces 10 dernières années (2,5 logements neufs en moyenne par an). Cela serait en inadéquation avec l'objectif de réduire environ de moitié la consommation foncière.
- **L'hypothèse 3 se positionne sur une population d'environ 620 habitants en 2029. Cette évolution correspondrait à une reprise de la croissance démographique au niveau de celle observée avant la crise de 2008, avec la construction d'environ 4 maisons en moyenne par an.** Cet objectif étant donnée la conjoncture actuelle semble très ambitieux. **Pour atteindre cet objectif, une enveloppe de 4,8 ha devrait être ouverte à l'urbanisation ;** ce qui serait en inadéquation avec l'objectif de réduire de moitié la consommation foncière.
- **L'hypothèse 4, prévoit une reprise modérée de la croissance de population, en accord avec les objectifs du SCOT, pour atteindre une population de l'ordre de 591 habitants en 2029. Cette légère hausse de la population est nécessaire pour ne pas risquer de remettre en cause les structures communales, notamment l'école.** Pour atteindre cet objectif, il faudrait autoriser environ **2,7 constructions en moyenne par an ;** ce qui est légèrement inférieur à la tendance observée depuis l'approbation de la carte communale en 2005. Cela nécessiterait d'ouvrir à l'urbanisation une **enveloppe de 2,7 ha ;** ce qui est en adéquation avec l'objectif de réduire environ de moitié la consommation foncière.

**=> L'hypothèse 4 est retenue car cette croissance modérée permettrait de répondre à la demande, de renouveler la population et de maintenir les équipements et services offerts à la population, tout en limitant l'étalement urbain. Cela prend en compte la proximité de Jonzac où l'accession à la propriété rentre en concurrence avec le développement du parc locatif en lien avec sa vocation thermale. Cet objectif est également en accord avec le SCOT car il maintient l'équilibre de l'armature urbaine de la CCHS.**



### **III. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES DE CHAMPAGNAC : OBJECTIFS**

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **OBJECTIF 1 :**  
**Rester une communale rurale vivante**
- **OBJECTIF 2 :**  
**Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local**
- **OBJECTIF 3 :**  
**Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine bâti et paysager**

Le point commun de ces 3 objectifs est de contribuer à offrir aux habitants de la commune un cadre de vie agréable, tourné vers la nature. Ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

#### ***III.A. Objectif 1 : Rester une commune vivante***

L'objectif est d'accueillir de nouvelles familles sur la commune, d'une façon modérée afin de préserver son caractère rural. Cela passera par un développement plus économe des sols afin que les zones urbaines s'étalent moins sur l'espace agricole et notamment viticole.

L'apport de nouveaux résidents permettra de conserver et de développer la vie communale (tissu associatif, équipements et services de proximité) tout en optimisant et pérennisant les équipements publics (école, terrain de football...).

Les choix proposés dans l'offre en logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.

Le souci d'économie de la consommation de l'espace pousse à réduire les superficies à ouvrir à l'urbanisation et à réfléchir à un projet plus qualitatif. Le but est d'offrir un cadre de vie agréable, tourné vers la campagne.

Le développement démographique et urbain sera ainsi en accord avec les caractéristiques identitaires de la commune.

##### **III.A.1. Axe 1 : Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2029**

Les élus souhaitent que Champagnac demeure une commune rurale vivante. Il s'agit de relancer l'accueil de nouvelles familles attirées par la périphérie jonzacaise. Ainsi, il est envisagé un accroissement annuel pour les 10 prochaines années de l'ordre de 0,8%. Cela correspond à une

reprise de la croissance, tout en restant inférieure à celle observées entre 1990 et 2010 (entre 0,9% et 1,2%).

Le but est de favoriser un renouvellement de la population tout en préservant le caractère rural de CHAMPAGNAC. Cela est important pour faire vivre les équipements et services de proximité mais également pour optimiser les investissements faits ou à faire en terme de réseaux et équipements.

Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2029 correspond à l'accueil en moyenne de 3 familles par an. Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2029 correspond à 45 habitants supplémentaires par rapport à l'estimation de 2019. Cela permettrait de répondre à la demande, largement freinée par l'effet combiné de la crise économique et du manque d'offre en terrain à bâtir. Les besoins en logements pour répondre à cet accroissement est évalué à 20 logements. 15 autres seront nécessaires pour répondre au desserrement des ménages. Le besoin total en logements est donc de 35 logements pour les 10 prochaines années.

Cela est légèrement supérieure à la croissance de population observée ces dernières années, cependant celle-ci a été largement freinée, non pas par l'absence de demande mais par l'effet combiné de la crise économique et du manque d'offre en terrain à bâtir. Cette demande correspond en partie à des familles ne pouvant se loger sur Jonzac où le parc immobilier se tourne de plus en plus vers le thermalisme.

Cet objectif est en corrélation avec le SCOT en cours d'élaboration qui prévoit une croissance moyenne de 0,9 à 1%. Le fait que Champagnac soit une commune rurale limitrophe au principal pôle urbain qu'est Jonzac et la présence de services publics de base justifie le choix d'un pourcentage légèrement inférieur de 0,8%.

### III.A.2. Axe 2 : Etre économe des sols

#### • Prise en compte du potentiel réhabilitable :

Cela diminue les besoins en constructions neuves et donc l'étalement sur l'espace agricole ou naturel. Afin d'inciter au réinvestissement du bâti vacant, la municipalité affiche comme objectif la réhabilitation **de 7 logements d'ici 2029**. Cela correspond à la poursuite de la tendance de ces dernières années. L'objectif n'est pas accentué car les logements les plus faciles à réinvestir l'ont déjà été. Pour autant, l'atteinte de cet objectif diviserait par 2 le parc vacant identifié par les élus.

Parallèlement d'autres logements vacants pourront être réinvestis plutôt pour le développement de gîtes ou chambres d'hôtes à destination des curistes et touristes, notamment ceux qui sont de faible superficie ou imbriqués dans une propriété.

Dans le même objectif de diminuer les besoins en constructions neuves et donc l'étalement sur l'espace agricole et naturel, le potentiel pouvant changer de destination est pris en compte. Il est envisagé que **2 bâtiments pourront être transformés en logement (changement de destination) pour accueillir une famille à l'année**. D'autres bâtiments pourront être convertis en logements pour accroître le parc d'hébergements touristiques et pour curistes.

**Ainsi, les besoins en constructions neuves seront réduits à :**

$$35-7-2 = 27 \text{ logements à construire.}$$

**L'atteinte de l'objectif démographique, passera par :**

- **le réinvestissement de 7 logements vacants**
- **le changement de destination de 2 bâtiments**
- **l'édification de 27 constructions neuves** sur les 10 prochaines années, contre 35 effectives entre 2005 et 2018, soit 2,6 en moyenne par an depuis l'approbation de la carte communale. Cette période étant marquée par un fort ralentissement, (répercussion de la crise de 2008 et forte rétention des propriétaires), l'objectif s'inscrit dans la continuité.

• **Intensifier l'urbanisation tout en permettant l'accueil de tout type de familles**

Réduire environ de moitié la surface ouverte à l'urbanisation pour de l'habitat en intensifiant l'urbanisation : prévoir **une densité minimale de 10 logements/ha**. Cette densité est supérieure à celle observée entre 2005 et 2018 (5,5 logements/ha) et est en accord avec les objectifs du SCOT qui prévoit une densité de 10 logements/ha dans les zones d'extension urbaine pour les communes rurales.

Ainsi, l'objectif du PLU est la construction de **27 logements** sur une surface globale d'**environ 2,7 ha**. **Cela permet de diminuer d'environ de moitié l'enveloppe à ouvrir à l'urbanisation en passant de 4,9 à 2,7 ha (soit une réduction de 45%).**

Cet objectif de réduction de moitié des surfaces urbanisées pour l'habitat est en corrélation avec l'objectif affiché au SRADDET, repris par le SCOT en cours d'élaboration. Sur la commune, cet objectif est légèrement inférieur, -45%. Cela reste tout de même en adéquation car ne remet pas en cause l'équilibre de l'armature urbaine du sud du département.

• **Prévoir un développement urbain principalement en comblement d'interstice (à plus de 50%), mobilisant ainsi une grande partie du potentiel d'intensification.**

Le potentiel d'intensification a été évalué à 3,8 ha. Cela est supérieur à l'enveloppe globale à ouvrir à l'urbanisation. Le projet de PLU devra remobiliser une partie de ce potentiel afin de limiter l'étalement urbain sur l'espace agricole ou naturel.

• **Favoriser la mixité sociale**

- Dans ce but, la taille des terrains à ouvrir à l'urbanisation sera à diversifier.
- Un foyer d'accueil pour adolescent est présent à La Motte. Celui-ci n'a pas de projet de développement pour l'instant. Afin de le pérenniser une zone tampon inconstructible doit être préservée tout autour. Cela évitera d'engendrer des conflits de voisinage.



### III.A.3. **Axe 3 : Développer le bourg et les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages**

Cet axe est en corrélation avec le SCOT qui prévoit de maintenir l'équilibre de l'armature urbaine notamment en privilégiant le développement des bourgs et éventuellement de manière plus modérée le développement des principaux villages seulement par le biais du comblement des interstices. Cela doit permettre de rapprocher résidents et offre en services et équipements publics.

#### • **Renforcer la centralité de la commune en développant le bourg et les villages proches du bourg**

Traditionnellement, l'urbanisation de la commune est éclatée entre le bourg, des villages ainsi que des hameaux et fermes isolées. Depuis quelques années, la municipalité a fait le choix de recentrer le développement au niveau du bourg mais également au niveau de 13 villages. Cela a contribué à renforcer l'émiettement traditionnel et engendré une extension assez importante des villages proches de Jonzac. Ce renforcement de l'éclatement urbain contribue à renforcer le déséquilibre villages/bourg.

Afin d'animer et faire vivre les équipements et services communaux la municipalité aimerait recentrer le développement urbain sur le bourg. Cependant, la prise en compte des enjeux agricoles, patrimoniaux, paysager et environnementaux réduit fortement les potentialités de développement urbain du bourg. Ainsi il est choisi de développer en complément du bourg, les villages proches de celui-ci où les enjeux sont moins forts, principalement Gaillot.

Le développement en extension devra se faire en épaisseur afin de promouvoir une urbanisation en quartiers qui se grefferont sur ceux existants, maintenant une vie de village.

#### • **Conforter et animer les pôles d'attraction et de loisirs**

Il existe sur la commune 3 lieux de vie intéressants à conforter et à relier avec les zones de développement urbain. Il s'agit :

- Au cœur du bourg, un espace public autour de l'église, composé d'une salle associative et du court de tennis.
- Au sud du bourg, d'un espace public englobant la mairie, les équipements scolaires, la salle des fêtes et le terrain de football.
- En bordure de la Seugne, l'Ile Verte : un espace de détente non aménagé. Le but est de mettre en valeur cet espace avec des aménagements (zone de stationnement) et constructions légères et démontables. Il est utilisé ponctuellement, principalement en été.

#### • **Contenir l'évolution des principaux villages en permettant seulement le comblement des interstices**

Des villages ayant connu une urbanisation récente et présentant moins de contraintes par rapport à l'urbanisation que le bourg pourront connaître une intensification avec le

comblement des interstices. Cela permettra d'optimiser les réseaux sans étendre l'urbanisation sur l'espace agricole ou naturel. Il s'agit notamment des villages de :

- Les Maisons Neuves
- Chez Pillet/Chez Gardrat
- Chez Barrand
- Grignac

**=> Ces critères engendrent un besoin en superficie de 2,7 ha ; soit environ deux fois moins que la superficie urbanisée ces dernières années et beaucoup moins que la superficie libre offerte à la construction par la carte communale actuellement en vigueur (environ 22,4 ha).**

**Cela contribue à créer une densité globale de l'ordre de 10 logements/ha, ce qui est supérieur à la densité moyenne observée depuis l'approbation de la carte communale (5,5 logements/ha).**

**=> Le projet global de rester une commune rurale vivante s'inscrit dans une démarche « vertueuse » en permettant de répondre à des besoins maîtrisés sur des superficies également maîtrisées, en accord avec le principe de modération de la consommation de l'espace. Le nombre de logements à créer, la densité envisagée, la localisation des futures zones urbaines y contribuent.**

#### **III.A.4. Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité**

##### **• Promouvoir des espaces urbains de qualité, en harmonie avec le caractère de la commune**

Dans ce but, les principales zones à ouvrir à l'urbanisation feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs principes devront y être intégrés :

- création de véritables espaces publics conviviaux et de qualité ;
- faible part des espaces publics imperméabilisés ;
- création de transitions harmonieuses entre l'espace bâti et celui agricole ou naturel, notamment en conservant ou en créant des haies boisées ;
- éviter une rupture trop forte dans le tissu urbain en reprenant certaines caractéristiques du tissu ancien pour la création des nouveaux quartiers, utilisant l'espace de façon plus traditionnelle et moins consommatrice d'énergie ;
- permettre à chacun d'avoir une certaine intimité ;
- promouvoir des aménagements urbains simples, en lien avec le caractère rural de la commune.

##### **• Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances connues**

Il s'agit à Champagnac principalement du risque inondation.

##### **• Déplacement et transport : offrir une alternative au tout voiture**

Afin d'offrir une alternative au tout voiture, les principales zones ouvertes à l'urbanisation seront en continuité du bourg ou proches de celui-ci, à proximité des équipements et services qu'il offre.

Par rapport au transport en commun, la commune est desservie par le réseau de bus scolaires qui mène au collège et au lycée de Jonzac. 2 arrêts se situent en bordure de la RD 142 (bourg et chez Chevreau) et un autre en bordure de la RD 2 au niveau de chez Barrand. Le développement du réseau n'est pas envisagé.

En terme de développement du co-voiturage, il n'est pas ressenti de besoin particulier. Il existe au sud du bourg un espace de stationnement suffisant qui pourrait être utilisé à cet effet et faciliter le co-voiturage en direction de Jonzac, si cela s'avérait nécessaire.

Ces principes contribueront à maîtriser les besoins en déplacement et réduiront ainsi les pollutions et nuisances, en accord avec le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie).

De plus, la municipalité a aménagé avec le CG la traversée du bourg afin de réduire les vitesses de circulation et ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

**=> En encourageant une urbanisation plus compacte (formes urbaines, harmonisation avec le tissu bâti ancien) et en favorisant une alternative au tout voiture, le PLU de CHAMPAGNAC concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre.**

### **III.B. Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local**

Bien vivre en milieu rural, c'est pouvoir y habiter mais également trouver les commerces et services de proximité, y travailler ou y développer son activité.

L'activité agricole est l'activité prépondérante du territoire de la commune. La municipalité souhaite avant tout la préserver et lui permettre d'évoluer. En parallèle elle aimerait diversifier l'économie en permettant le maintien et le développement du tissu artisanal, répondant aux préoccupations des habitants, l'offre de loisirs et détente mais également en permettant le développement d'une économie "digitalisée".

#### **III.B.1. Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité**

Protéger les sièges, bâtiments et terres agricoles, notamment viticoles ainsi que l'élevage afin d'assurer leur pérennité :

- Instaurer des zones tampons entre les espaces agricoles et les extensions urbaines programmées afin d'éviter au maximum d'engendrer des conflits de voisinage.
- Respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers par rapport à toutes exploitations et notamment par rapport aux I.C.P.E. (Installation Classée pour la protection de l'Environnement).
- Lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles et la création d'enclaves agricoles au sein des zones urbanisées. Cela passera par la préservation du coteau viticole de CHAMPAGNAC qui constitue un terroir de grande qualité.

Dans ce but, les écarts situés en zone agricole ou à proximité immédiate d'un siège d'exploitation ne feront pas l'objet d'un développement urbain.



### **III.B.2. Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal**

- Pérenniser ce qui existe est le premier objectif. Diversifier l'offre le deuxième.
- Offrir de bonnes conditions d'activités et permettre aux entreprises existantes de se développer.
  - ⇒ Favoriser le développement du tissu économique local (artisanal, de services...) à l'intérieur des zones urbaines lorsque l'activité est compatible avec l'habitat (mixité fonctionnelle).
  - ⇒ Prévoir l'agrandissement des entreprises présentes sur le territoire, même situées en dehors des principales zones urbaines (charpentier, menuiserie, maçonnerie...)
  - ⇒ Les zones d'activités sont de la compétence de la Communauté de communes. Il n'y a pas de projet sur la commune de Champagnac.

### **III.B.3. Axe 3 : Maintenir des activités de loisirs et détente**

- Site du Petit Chailleret : permettre aux activités de loisirs présentes de se développer tout en restant en adéquation avec les autres activités existantes à cet endroit.
- Les Groles, la Guinguette du Pacifique : permettre de poursuivre cette activité en évitant d'engendrer des conflits de voisinage.

### **III.B.4. Axe 4 : Développement des communications numériques**

- Les entreprises et autres activités présentes sur la commune ont besoin de la téléphonie mobile et d'internet à haut débit pour fonctionner correctement. Malgré l'implantation en 2009 d'un relais WIMAX sur le Château d'eau d'Ozillac, 25% du territoire communal restait non couvert. Des études complémentaires ont été menées au niveau du Conseil Général afin de remédier à cette situation.
- L'objectif à court terme de la municipalité est de ne plus avoir de zones blanches et d'avoir le haut débit sur l'ensemble de son territoire. A long terme, l'objectif est d'être desservie par le très haut débit. Pour cela la collectivité accompagnera la CCHS d'accompagner le déploiement numérique complet (fibre optique, internet mobile wifi...), à l'horizon 2020 (SDAN).
- Les efforts faits pour le développement des communications numériques seront bénéfiques à toutes les personnes qui vivent ou travaillent sur la commune. Cela permettra de pouvoir s'adapter aux nouvelles pratiques du travail (e-commerce, e-médecine, télé-travail...) amenées à prendre une place grandissante en milieu rural.

### **III.C. Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti et paysager**

Le projet d'aménagement et de développement durables aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, le patrimoine naturel mais également bâti de la commune, tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

CHAMPAGNAC bénéficie de paysages agricoles, naturels et bâtis de qualité. Il va de son intérêt même de les protéger afin de préserver son identité et la qualité du cadre de vie de ses habitants.

### **III.C.1. Axe 1 : Préserver l'environnement**

Le territoire de la commune renferme des enjeux importants en terme de biodiversité. Le premier axe de ce troisième objectif est donc avant tout de préserver cette biodiversité, à proportion des enjeux identifiés. Il s'agit également de garantir un cadre de vie et un environnement de qualité aux habitants.

#### **• Protéger les milieux naturels et le patrimoine végétal**

- Prendre en compte les trames vertes et bleues qui sont définies au niveau des politiques supracommunales.
- Protéger la zone Natura 2000 (Vallée de la Seugne).
- Préserver les espaces naturels boisés et les haies les plus significatives.

#### **• Préserver la qualité des eaux**

- Etre attentif au bon fonctionnement des assainissements individuels, éviter une imperméabilisation trop importante des sols, prendre en compte les écoulements des eaux en fonction de la topographie, préserver les abords des cours d'eau.
- Prise en compte des zones inondables et des secteurs de stagnation ou passage d'eau.

#### **• Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés**

- Prendre en compte le risque inondation
- Prendre en compte les aléas argileux.

### **III.C.2. Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti :**

Le paysage de Champagnac, dans toute sa diversité est assez emblématique. Il fait partie de l'identité de la commune et doit être à ce titre préservé.

#### **• Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage**

- Permettre une lecture du grand paysage et sa préservation en le valorisant et en lui permettant d'évoluer.

Eviter le mitage (prévoir un développement urbain en continuité de l'existant et en comblement de « dents creuses ».)

Garder la qualité des paysages depuis les principaux axes routiers en préservant les principaux points de vue. Préserver les vues depuis et vers le Moulin à vent ainsi que depuis et vers l'église classée.

Préserver des coupures d'urbanisation afin de garder l'identité des villages.

Travailler les transitions entre l'espace urbain et l'espace agricole : accompagner l'urbanisation existante ou à venir par une politique de plantation végétale susceptible d'assurer une intégration paysagère.

⇒ Cela nécessite de promouvoir l'usage de l'arbre sous ses différentes formes pour faciliter l'intégration paysagère.

⇒ Promouvoir les espèces locales, adaptée à la nature des sols.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, respecter et reprendre les formes urbaines traditionnelles en privilégiant un développement en épaisseur et non linéaire de manière à greffer véritablement de nouveaux « quartiers » au bâti existant.

### • **Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti**

- Limiter la constructibilité des hameaux et de l'habitat isolé dans l'objectif de minimiser l'impact paysager. Prévoir l'adaptation de l'existant dans les secteurs qui n'ont pas vocation à se développer (constructions d'annexes à proximité des habitations existantes).
- Préserver les entrées du bourg.
- Préserver les abords et les vues sur l'église classée monument historique.
- Préserver le bâti ancien en permettant le changement de destination de bâtiments à l'architecture traditionnelle.

## ***III.D. En guise de conclusion : Un projet qui s'inscrit dans une démarche durable***

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique et à l'étalement urbain, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir un projet communal permettant de modérer la consommation foncière, lutter contre le changement climatique et réduire la consommation des énergies fossiles.

### **III.D.1. Modérer la consommation foncière et intensifier l'urbanisation**

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, la municipalité souhaite stopper le mitage de territoire et intensifier l'urbanisation au niveau du bourg et des principaux villages.

**En terme de logements**, le développement futur se concentrera sur les principales zones urbaines de la commune, proches du bourg ou ayant connu un développement significatif ces dernières années. Le projet prévoit de passer de 4,92 ha urbanisés pour de l'habitat à 2,7 ha, soit environ moitié moins (45%).



Parallèlement, elle intensifie l'enveloppe urbaine en fixant un objectif minimum de 10 logements/ha contre 5,5 logements/ha observé précédemment. Il s'agit d'une densité minimale et globale intégrant les espaces communs des opérations d'ensemble et la rétention au niveau des dents creuses. Elle pourra être un peu plus élevée au niveau des opérations d'ensemble. De manière générale, les superficies moyennes des terrains à bâtir seront réduites (passant de 1868m<sup>2</sup> à 800/1000 m<sup>2</sup>).

**En terme d'équipements publics**, la commune prévoit de renforcer le pôle d'équipements publics présent dans le bourg. Ces dernières années, la municipalité a restructuré le pôle (aménagement de la cantine, stationnement, évolution de la salle des fêtes...) situé autour de la mairie en le confortant, sans urbaniser sa réserve foncière. Dans les 10 prochaines années, l'évolution des besoins pourrait nécessiter l'urbanisation de cette réserve. Pour autant, la municipalité souhaitant toujours conforter au lieu d'étendre, cette réserve est conservée mais réduite à 2,5 ha.

**En terme d'activités**, le développement passé des entreprises, s'est fait essentiellement avant 2005, sur leur emprise respectives, éparpillées sur le territoire communal. La commune souhaite que les entreprises puissent poursuivre leur évolution sur leur emprise. Elle désire également limiter le mitage. Les futures entreprises s'installeront soit en zone constructible (activités compatibles avec l'habitat) soit dans les zones d'activités économiques intercommunales situées à proximité de Champagnac. Aussi, aucune surface n'est ouverte à l'urbanisation pour un nouveau développement des activités économiques.






### **III.D.2. Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre**

La commune souhaite agir simplement dans ce sens en permettant une intensification urbaine : formes urbaines plus compactes (mitoyenneté possible, étage autorisé, limitation du recul par rapport à l'alignement...) s'inspirant du tissu urbain ancien.

Parallèlement, en réduisant les distances entre nouvelles zones d'habitat et espaces d'équipements et services publics et en favorisant une alternative au tout voiture (créations de liaisons douces dans les nouveaux quartiers, réflexion sur la possibilité de mettre en place des liaisons douces entre ces futures quartiers et les zones d'équipements et loisirs, sécurisation des abords des arrêts de bus, maintien d'une zone de stationnement pouvant être utilisée pour le co-voiturage...) la commune concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre.


## 1. Aménagement et développement urbain

Conforter le bourg et les villages proches du bourg et contenir l'urbanisation des principaux villages

-  Conforter le bourg et les secteurs proches du bourg : intensifier l'enveloppe urbaine actuelle, l'étendre et favoriser la mixité des fonctions
-  Conforter les espaces publics et de loisirs.
-  Contenir l'urbanisation des principaux villages : comblement des interstices
-  Principaux secteurs d'extension urbaine pour conforter le bourg et les secteurs proches du bourg
-  Le Foyer



## 2. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités agricoles ou de proximité

Préserver l'activité agricole

-  Espace à dominante agricole  
Permettre le développement de l'activité agricole






Permettre le développement des activités existantes et favoriser l'accueil d'entreprises en accord avec l'environnement que propose CHAMPAGNAC

Possibilité dans les principales zones urbaines d'implanter des activités ou agrandissement des activités existantes à condition de ne pas apporter des nuisances ou gênes au voisinage et d'être compatibles avec l'habitat




-  Artisanat
  -  Activités de loisirs
- Activités existantes situées en dehors des principales zones urbaines : leur permettre d'évoluer sur leur emprise

## 3. Préserver la qualité des milieux et des paysages

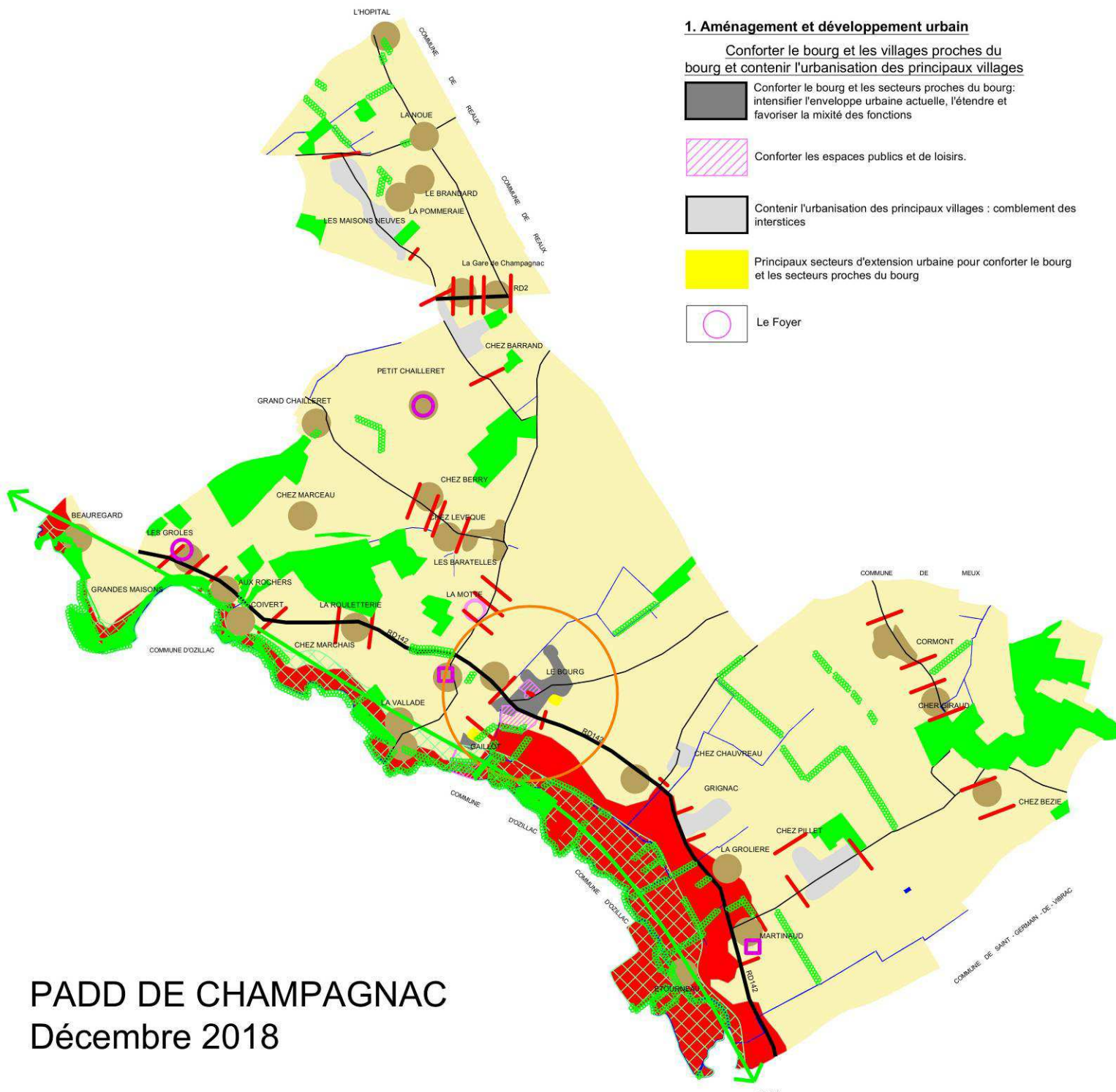
Préserver les milieux naturels et le patrimoine végétal

-  Espace boisé résiduel à préserver/ haies à préserver
-  Espace naturel à préserver et à mettre en valeur: site Natura 2000 et ZNIEFF Type 2 : vallée de la Seugne
-  Cours d'eau : la Seugne
-  Continuité écologique à conserver : maintien d'une vallée naturelle
-  Zone inondable (Atlas)

Préserver le paysage de la Champagne Charentaise et le patrimoine bâti

-  Coupure d'urbanisation à conserver
-  Monument historique, préservation des abords du patrimoine historique : église classée
-  Hameau ou habitat isolé qui ne se développera pas de manière à préserver l'environnement ou l'espace agricole dans lequel il s'insère : limitation de la constructibilité

PADD DE CHAMPAGNAC  
Décembre 2018



## IV. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FIXES AU P.A.D.D.

Les objectifs sont formulés de deux façons : sous la forme d'orientations ou chiffrées.

Objectifs du P.A.D.D.	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le réinvestissement du bâti vacant (7 logements) en prenant en compte ce potentiel dans l'estimation des besoins et en limitant les nouvelles constructions dans les écarts.</li> <li>- Permettre le changement de destination de 2 bâtiments en logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Optimiser les réseaux existants, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Réinvestissement et valorisation du patrimoine bâti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif de 591 habitants en 2029 (+0,8%) avec 27 nouveaux logements sur une enveloppe globale 2,7 ha.</li> <li>- Surface moyenne de 800m<sup>2</sup> en individuel pur et de 500m<sup>2</sup> en groupé ou pour du collectif.</li> <li>- Diviser environ par 2 les surfaces urbanisées ces dernières années (-45% en passant de 4,92 à 2,7ha).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixer des objectifs en adéquation avec le contexte communal sur des superficies maîtrisées et adaptées aux besoins. Les critères retenus permettent une intensification de l'urbanisation avec une augmentation de la densité et une réduction des surfaces moyennes des terrains à bâtir : densité globale moyenne de 10 logements/ha au lieu de 5,5.</li> <li>- Cet objectif est en accord avec le projet de PADD du SCOT de la CCHS, débattu en conseil communautaire, qui prévoit une croissance moyenne de l'ordre de 0,9 à 1%. Le fait que Champagnac soit une commune rurale limitrophe au principal pôle urbain qu'est Jonzac et la présence de services publics de base justifie le choix d'un pourcentage légèrement inférieur de 0,8%.</li> <li>- Modération de la consommation de l'espace puisque la carte communale actuellement en vigueur offre à l'urbanisation 22,4 ha, soit 19,7 ha de plus que le projet de PLU. En outre, entre 2005 et 2018, 6,4 ha ont été urbanisés pour accueillir 34 habitations. Si nous ramenons théoriquement ces chiffres sur 10 ans, cela ferait 4,92 ha pour 26 habitations. Le projet de PLU prévoit pour les 10 ans à venir 27 constructions sur 2,7 ha, dont seulement 2 ha devraient être effectivement bâtis.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cet objectif de réduction environ de moitié de la consommation de l'espace est en accord avec le SRADDET (en cours d'élaboration) et le PADD du SCOT débattu en conseil communautaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la centralité de la commune en développant le bourg et les secteurs proches du bourg et en contenant le développement des principaux villages.</li> <li>- Conforter et animer les pôles d'attraction situés dans le bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion économe et équilibrée du territoire</li> <li>- Rapprochement géographique des futurs habitants des équipements et services publics afin de limiter les déplacements motorisés.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenir l'évolution des principaux villages en permettant seulement le comblement des interstices</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Préservation de l'activité agricole</li> <li>- Optimiser les réseaux, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Préservation de la qualité environnementale et paysagère.</li> <li>- Enveloppe à urbaniser mieux adaptée aux besoins prédéfinis.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier un développement en épaisseur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la qualité environnementale et paysagère : garder l'identité du bourg et des villages, préserver les entrées des zones urbaines, éviter d'augmenter les problèmes de sécurité routière, principalement sur la RD 2 et la RD 142.</li> <li>- Préserver l'espace agricole : limiter sa consommation et l'augmentation des fronts espace agricole/espace résidentiel.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir des formes urbaines utilisant l'espace de façon plus rationnelle (densité et compacité) et moins consommatrice d'énergie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Optimiser les réseaux, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la constructibilité des hameaux et de l'habitat isolé.</li> <li>- Prévoir l'adaptation de l'existant dans les secteurs qui n'ont pas vocation à se développer (constructions d'annexes à proximité des habitations existantes).</li> <li>- Permettre le changement de destination de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le réinvestissement du bâti vacant</li> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Rester en adéquation avec les réseaux existants, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Réduction des émissions de gaz à effet de</li> </ul>

bâtiments.	serre et des consommations d'énergie fossile.
------------	---

**Chapitre 3 :**  
**TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET**  
**JUSTIFICATIONS**



**Rappel :**

*L'élaboration du PLU ayant été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et bien avancée à cette date, les élus ont choisi de rester sur la version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 du code de l'urbanisme. Une table de concordance est insérée au dossier.*

## **I. PRESENTATION DU REGLEMENT ET DES O.A.P.**

Les objectifs inscrits dans le P.A.D.D. (pièce n°2 du dossier) de la commune sont traduits, spatialement (à la parcelle) et réglementairement.

**Le règlement** est **opposable aux tiers**, c'est-à-dire que tout projet de construction ou installation doit **être obligatoirement conforme** aux dispositions de celui-ci pour être autorisé.

Il se compose de 2 parties :

- document graphique : le **ZONAGE**. Il découpe le territoire communal en **zones** et localise des secteurs de **prescriptions particulières** (pièce n°3 du dossier).
- pièce écrite : le **REGLEMENT**. Il fixe les **règles applicables dans chaque zone** (pièce n°3 du dossier).

Le règlement est complété par les **O.A.P.** (pièce n°4 du dossier), **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles organisent par des **principes, l'urbanisation future** de certaines zones. Les projets devront **être compatibles** avec ces O.A.P. pour être autorisés.

### ***I.A. Le zonage***

Selon le Code de l'urbanisme, il existe **4 types de zones dans un P.L.U.**, qui peuvent elles-mêmes être divisées en secteurs :

- **Zone U** : zone Urbaine
- **Zone AU** : zone à Urbaniser
- **Zone A** : zone Agricole
- **Zone N** : zone Naturelle

A ce zonage peuvent se superposer des **secteurs ou des dispositions particulières** :

- des **Espaces Boisés Classés ou à Créer (E.B.C.)**
- des **Emplacements Réservés (E.R.)**
- des **Eléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager à préserver (L123-1-5-III-2°)**
- des **bâtiments repérés comme pouvant changer de destination**
- des **secteurs inondables**
- un **périmètre à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à autorisation**
- ...

## **I.B. Le règlement écrit**

### **I.B.1.Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

**a.** Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

**b.** Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U.,
- la loi U.H.,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R111-38 et R 111-42 du Code de l'Urbanisme.

**c.** D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des emplacements réservés,
- des Espaces Boisés Classés ou à créer (EBC).
- de secteurs à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- d'éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager à préserver au titre de l'article L123-1-5-III-2°.
- des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination
- des zones inondables...

## I.B.2. Les différents articles du règlement

Le règlement de chaque zone est découpé en articles qui fixent les conditions sous lesquelles la construction pourra être autorisée. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux + Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions + Performances énergétiques et environnementales

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 12 : Stationnement

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

**Qu'est-ce que je peux construire ou installer sur mon terrain ?**

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

**Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux ?**

Quelle desserte en infrastructures et réseaux de communications électroniques est nécessaire ?

Est-ce que mon terrain doit avoir une superficie minimale pour être constructible ?

=> **Article qui n'existe plus.**

**Quelles sont les règles d'implantation que mes constructions doivent respecter ? Quelle surface et quelle hauteur peuvent atteindre mes constructions ?**

**Quelle emprise maximale de construction au sol est-il possible d'être édifiée sur un mon terrain ?**

Ces règles contribuent à définir la forme urbaine

**Quel aspect extérieur doit avoir ma construction ? Comment doivent être traités les clôtures et les espaces verts non construits ?**

Quelles sont les normes supplémentaires à la législation en vigueur que ma construction doit respecter en termes de performances énergétiques et environnementales ?

**Quel espace doit-on réserver pour le stationnement ?**

**Quelle surface de plancher peut être construite sur mon terrain ?**

=> **Article qui n'existe plus.**



## I.C. Les O.A.P.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme, les O.A.P. « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

Les OAP sont obligatoires en zone AU et peuvent également être réalisées en zone U (initiative communale).

L'objectif est d'organiser et optimiser la future urbanisation de ces secteurs et éventuellement de pouvoir programmer dans le temps leur ouverture à l'urbanisation en fonction de la desserte en réseau.

Les projets déposés sur ces secteurs ne pourront être autorisés que s'ils sont jugés compatibles avec les OAP définies (pièce 4). Les illustrations qui accompagnent les OAP sont à titre indicatif.

## II. LES OPTIONS DU ZONAGE DU PLU ET JUSTIFICATIONS

### II.A. Tableau récapitulatif des dénominations et caractère des zones P.L.U.

Zonage PLU	
U	<p>La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b> (artisanat, commerces de proximité, services publics ou d'intérêt collectif...)</li> </ul> <p>Etant donné que l'activité agricole est l'une des composantes des zones urbaines de CHAMPAGNAC, celle-ci devra pouvoir évoluer. Cela se fait de manière limitée afin de ne pas engendrer de conflits de voisinage.</p>

<p><b>Ua</b></p>	<p>Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorise une urbanisation nouvelle en harmonie avec le bâti ancien. Pour cette raison, le règlement est identique que l'on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.</p> <p>La zone U regroupe le bourg et les principaux villages (Les Maisons Neuves, chez Barrand, Grignac, chez Pillet/Gadrat...) composés d'un noyau ancien au bâti dense et d'extensions urbaines présentant un tissu plus lâche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Ua</b> : à l'intérieur de la zone urbaine, son ouverture à l'urbanisation doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble compatible avec les OAP.</li> </ul> <p>Une zone urbaine spécifique a été délimitée :</p> <p><b>UE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>zone UE</b> : zone urbaine qui accueille des installations et constructions nécessaires aux <b>services publics ou d'intérêt collectif</b> : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général...</li> </ul> <p>Une partie minime de la zone UE est délimitée en zone inondable par crue exceptionnelle selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. Même si la vulnérabilité du site n'existe plus suite à l'aménagement d'un remblai, la constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelle population à ce risque et de façon à ne pas aggraver ce risque.</p>
<p><b>AU</b></p>	<p>La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale est l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle, mais seulement en complément de l'habitat.</p> <p>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante en greffant un nouveau quartier au bâti existant.</li> </ul> <p>1 zone AU a été délimitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone AU le Bourg.</li> </ul> <p>Elle sera ouverte à l'urbanisation immédiatement.</p> <p>Le but étant de créer une transition harmonieuse entre les futurs quartiers et les noyaux au bâti ancien, le règlement est sensiblement identique à celui de</p>

	la zone U. Une attention particulière est donnée aux clôtures.
<b>A</b>	<p><b>La zone A</b> : correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Sont autorisées en zone A, <b>les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p> <p>Sont également autorisées, <b>les extensions et les annexes des habitations existantes.</b> Le règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
<b>Ah</b>	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article <u>L. 123-1-5</u> où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL). <b>3 STECAL</b> ont été délimités en <b>Ah</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Justice</li> <li>• La Motte</li> <li>• Les Grolles.</li> </ul> <p>En outre, en dehors des STECAL, <b>le changement de destination</b> est autorisé pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une partie de la zone A est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles ou exploitations agricoles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.</p>
<b>N</b>	<p><b>La zone naturelle</b> correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</li> <li>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</li> <li>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</li> <li>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</li> </ol> <p>La constructibilité est limitée. <b>Les extensions et les annexes des habitations existantes</b> sont autorisées selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité fixées par le règlement, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>En outre, en dehors des STECAL, <b>le changement de destination</b> est autorisé pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de</p>

NI	<p>destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une grande partie de la zone N est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité est davantage limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.</p> <p>La zone N correspond à la vallée de la Seugne qui renferme des enjeux écologiques forts.</p> <p>Elle comprend 1 <u>secteur</u> spécifique (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le secteur NI</b> : il correspond à l'Ile Verte, espace public de loisirs et détente situé dans la vallée de la Seugne.</li> </ul>
----	---

## II.B. *Présentation de chaque zone et justifications*

### II.B.1. Les zones U et AU

Cf illustration page 173 et suivantes.

Les Zones U et AU concentreront l'habitat. Le but est d'anticiper l'avenir en ouvrant quelques zones à l'urbanisation afin de répondre à la demande en terrains constructibles. Ce développement démographique doit permettre de maintenir la vie locale et d'animer les espaces et équipements publics.

Cela doit se faire de manière réfléchie afin de préserver l'identité de la commune qui repose sur ses richesses agricoles, naturelles, paysagères et bâties.

Cela passera par **un développement urbain modéré, économe des sols, renforçant la centralité de la commune (Le Bourg, Gaillot) et rééquilibrant l'armature urbaine de la commune en contenant l'évolution des principaux villages :**

- Conforter le bourg et les villages proches du bourg (Gaillot...)
- Conforter l'espace public du bourg.
- Promouvoir des espaces urbains de qualité en harmonie avec le caractère rural de la commune.
- Contenir l'évolution des principaux villages (Les Maisons Neuves, chez Barrand, chez Pillet/Gadrat et Grignac) en autorisant seulement le comblement des interstices.
- Limiter l'étalement urbain et stopper l'urbanisation linéaire le long des RD 2 et 142
- Rester en accord avec la capacité des réseaux.
- Considérer que l'espace rural doit rester un lieu de vie sans pour autant compromettre l'activité agricole, forestière et les espaces naturels.
- Préserver le tissu économique local et permettre son développement et sa diversification (multi fonctionnalité).
- Préserver les espaces paysagers naturels et agricoles identifiés comme ayant un fort enjeu.



=> **2,51 ha** pour l'accueil d'environ **25 habitations**, dont **0,41 ha en rétention**. 0,9 ha contribuent au développement du bourg et des secteurs proches du bourg. Cela correspond à 35% des zones ouvertes à l'urbanisation.

=> **2 ha** dédiés aux services et équipements publics dont **0,25 ha libre**.

## II.B.2. Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zones U/Ua)

*Conférer illustrations p : 173 et suivantes*

Il s'agit d'une zone où il est **possible de construire** tout en respectant les dispositions du règlement.

Elle correspond à des **secteurs déjà urbanisés** et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est une zone **destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le but est de renforcer cette vocation tout en prenant en compte ses caractéristiques :**

- Prendre en compte la présence d'exploitations agricoles dans les zones urbaines
- Prendre en compte la présence d'activités, notamment artisanales
- Estomper la rupture entre paysage urbain ancien et récent.

Elle regroupe **le bourg, les villages proches du bourg et les principaux villages où l'urbanisation est dense ainsi que des secteurs contigus qui présentent une urbanisation récente plus aérée :**

- *Le Bourg, Gaillot et Chez Chauvreau*
- *Grignac et Chez Pillet*
- *Chez Barrand et Les Maisons Neuves*

Le développement urbain des principaux villages se fera en **comblement des interstices**.

La commune a choisi de délimiter les interstices de plus grande dimension en zone Ua afin d'organiser et optimiser leur urbanisation. Leur urbanisation se fera par le biais d'une opération d'ensemble sur chaque site, pour garantir une homogénéité dans leur aménagement, en compatibilité avec les OAP définies :

- *Secteur Ua de Chez Pillet*
- *Secteur Ua de Chez Gaillot*

### ▪ Détail des zones Ua :

#### ▪ ZONE Ua – GAILLOT:

#### Caractéristiques du secteur – projet :

- Terrain de 3201 m<sup>2</sup>
- Terrain en légère pente (vers le sud/est.)
- En continuité d'une urbanisation récente sous forme d'un lotissement.
- Terrain cultivé (en partie en friche) mais de très faible valeur agronomique.
- En co-visibilité avec le bourg et son église classée Monument Historique (à moins de 500m).

- Potentiel constructible : **3 à 4 logements**, soit une densité en accord avec celle affichée au niveau du PADD de 10 logements/ha.



*Vue sur la haie à préserver qui borde le secteur et le secteur OAP en premier rideau du lotissement existant, depuis la VC26.*



*Vue sur le secteur OAP en friche, depuis la VC26*



*Vue depuis l'intérieur du lotissement existant, vers le secteur OAP et le bourg.*



Vue sur le secteur OAP depuis la sortie du bourg

**Conforter un lotissement proche du bourg et des services et équipements publics qu'il propose.**

### **Enjeux et respect du PADD**

- Articuler l'urbanisation de ce secteur au bâti existant de manière à ce qu'il constitue une extension du lotissement.
- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel. Limiter l'impact patrimonial.
- Travailler la transition avec l'espace agricole.
- Etre attentif à la gestion des écoulements des eaux pluviales.

### **Justifications**

=> Impact paysager : pas d'impact notable.

La plantation d'une haie boisée au nord, et la préservation de celle existante à l'est, permettra d'intégrer les futures constructions dans le paysage et de faire une transition harmonieuse entre espace bâti et espace agricole.

=> Impact patrimonial : en co-visibilité avec l'église classée Monument Historique, à moins de 500m de celle-ci. Les constructions se feront en premier rideau de constructions existantes. La plantation d'une haie boisée au nord, et la préservation de celle existante à l'est, permettra d'intégrer les futures constructions dans le paysage et de préserver les abords de l'église classée.

=> Impact sur l'agriculture :

Ce site est déclaré comme agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique 2017 fourni par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. Il s'agit d'une partie laissée en friche car de faible valeur agronomique. Etant donné la faible superficie ouverte à l'urbanisation et sa faible valeur agronomique, son ouverture à l'urbanisation ne remettra pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole qui l'exploite.

=> Impact environnemental :

Ce secteur est en dehors du site Natura 2000 à proximité de celui-ci.

Pas en zone humide : le cortège végétal en place ne révèle pas la présence de zones humides.

Pas de souci particulier pour la gestion des eaux pluviales.

Pas dans la zone d'épandage des crues délimitée à l'AZI de La Seugne

Pas concerné par les risques autre que celui sismique.

Pas en aléa de retrait ou gonflement des argiles.

=> Impact sur les réseaux :

Secteur desservi par le réseau A.E.P.

Secteur desservi par le réseau électrique.

Secteur couvert par la défense incendie.

Secteur en assainissement individuel sur des sols présentant une aptitude favorable à l'ANC.

Desserte par la voirie : ce secteur est desservi par la VC 26.

### **O.A.P. retenues et justifications**

#### **Un quartier greffé à son environnement :**

L'accès se fera par celui du lotissement existant. Dans ce but, la placette sera agrandie afin de faciliter le retournement des véhicules. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la VC 26.

#### **Promouvoir un cadre de vie de qualité :**

La plantation d'une haie boisée au nord, et la préservation de celle existante à l'est, permettra d'intégrer les futures constructions dans le paysage et de faire une transition harmonieuse entre espace bâti et espace agricole.

**Gestion du pluvial à l'échelle de la zone.** L'infiltration sera privilégiée lorsque cela est techniquement possible. Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.

#### **Faciliter l'intégration paysagère des futures constructions :**

Une haie d'essences locales en mélange sera à planter au nord et à préserver à l'est de la zone. Elle contribuera à intégrer les futures constructions dans le paysage et ainsi à minimiser leur impact de façon à préserver les abords de l'église classée.

**Promouvoir une urbanisation plus compacte** en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en reprenant des orientations de faîtage traditionnelles (pièce de vie au sud ou à l'est), en autorisant l'alignement et la mitoyenneté, en privilégiant un parcellaire de faible largeur et orienté si possible nord-ouest/sud-est.

#### **Promouvoir une mixité sociale :**

Diversifier la taille des parcelles.

### **▪ ZONE Ua – CHEZ PILLET :**

#### **Caractéristiques du secteur – projet :**

- Terrain de 3325 m<sup>2</sup>
- Terrain relativement plat
- Secteur à l'intérieure d'une zone urbaine, bordé par 2 routes et urbanisé sur 3 faces.
- Terrain cultivé
- Passage d'une ligne électrique
- Potentiel constructible : **3 à 4 logements**, soit une densité en accord avec celle affichée au niveau du PADD de 10 logements/ha.



*Vue sur le secteur depuis la RD 142<sup>E2</sup>*





Vue sur le secteur depuis la VC 27

**Articuler ce secteur à l'urbanisation existante et optimiser son ouverture à la construction.**

### **Enjeux et respect du PADD**

- Articuler ce nouveau quartier au bâti existant de manière à ce qu'il fasse réellement partie de la zone urbaine.
- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel. Travailler la transition avec l'espace agricole.

### **Justifications**

=> Impact paysager : pas d'impact notable.

La plantation d'une haie permettra d'intégrer les futures constructions dans le paysage.

=> Impact patrimonial : pas d'impact notable. Le secteur est très éloigné de l'église classée, pas de co-visibilité.

=> Impact sur l'agriculture :

Ce site n'est pas déclaré comme agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique 2017 fourni par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. Il s'agit d'une enclave cultivée aux abords de la zone urbaine qui se rattache à un vaste secteur de grandes cultures. La partie définie en OAP est enclavée dans la zone urbaine sur 3 faces, la rendant peu pratique à utiliser pour l'agriculteur. C'est sans doute pour cela que cette partie n'est plus déclarée à la PAC. L'urbanisation selon les OAP, avec la plantation d'une haie devrait créer un espace tampon assurant à l'agriculteur de meilleures conditions d'exercice de son activité. La surface perdue étant minime, cela ne remettra pas en cause la pérennité de son exploitation.

=> Impact environnemental :

Ce secteur est en dehors du site Natura 2000.

Pas en zone humide : le cortège végétal en place ne révèle pas la présence de zones humides.

Pas de souci particulier pour la gestion des eaux pluviales.

Pas dans la zone d'épandage des crues délimitée à l'AZI de La Seugne.

Pas concerné par les risques autre que celui sismique.

Pas en aléa de retrait ou gonflement des argiles.

=> Impact sur les réseaux :

Secteur desservi par le réseau A.E.P.

Secteur desservi par le réseau électrique.

Secteur couvert par la défense incendie.

Secteur en assainissement individuel sur des sols présentant une aptitude très favorable à l'A.N.C.

Desserte par la voirie : le secteur est desservi par 2 voies, une départementale secondaire et une autre communale. La création d'accès ne pose pas de souci car nous sommes en ligne droite dans un secteur où la vitesse est limitée. Ils pourront cependant être couplés par 2. La visibilité au carrefour devra être maintenue.

### **O.A.P. retenues et justifications**

#### Un quartier greffé à son environnement :

Dans ce but, il serait préférable de mettre en place une voirie en boucle reliant la RD 142<sup>E2</sup> à la VC 27. Pour autant cela n'est pas rendu obligatoire afin de ne pas s'opposer à l'optimisation ou rentabilité du projet d'urbanisation.

#### Promouvoir un cadre de vie de qualité :

Sécurité routière : limitation des accès directs et maintien d'une bonne visibilité aux carrefours. Dans le cas où une voirie en boucle ne serait pas possible, les lots devront être desservis :

- soit par une voie se terminant par une raquette de retournement qui pourra être aménagée sous forme de placette,
- soit par des accès directs sur la RD et/ou la VC, qui seront regroupés par 2 sur la RD.

Gestion du pluvial à l'échelle de la zone. L'infiltration sera privilégiée lorsque cela est techniquement possible. Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie.

#### Faciliter l'intégration paysagère des futures constructions :

Une haie d'essences locales en mélange sera à planter au sud de la zone. Elle pourra être une haie champêtre avec des sujets laissés libres. Elle contribuera à intégrer les futures constructions dans le paysage, à créer une lisière boisée marquant la limite de la zone urbaine. Ainsi, cela préservera les vues lointaines depuis et vers l'ancien moulin à vent. Elle constituera également une zone tampon avec la zone agricole qui se développe plus au sud (grandes cultures).

Promouvoir une urbanisation plus compacte en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en reprenant des orientations de faîtage traditionnelles (pièce de vie au sud ou à l'est), en autorisant l'alignement et la mitoyenneté, en privilégiant un parcellaire de faible largeur et orienté si possible nord-ouest/sud-est.

#### Promouvoir une mixité sociale :

Diversifier la taille des parcelles.

La zone U **Aux Rochers** présente seulement 410 m<sup>2</sup> ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de permettre la réalisation d'un logement pour curiste. Aucun espace agricole ou naturel ne sera réduit puisque la construction se fera dans le jardin d'une habitation. L'accès se fera par l'accès de l'habitation existante, ne créant pas de nouvel accès sur la RD 142.

Récapitulatif des zones U/Ua, destinées principalement à accueillir de l'habitat : 2,1 ha pour l'accueil de 20 habitations et 1 logement destiné aux curistes. Le développement est principalement en comblement, seulement 0,36 ha seront en extension.

Zone U/Ua	Surface ouverte à l'urbanisation	Densité	Nombre potentiel de logements
Le Bourg	0,16 ha	10 lgts/ ha	2
Gaillot (Ua)	0,32 ha	10 lgts/ ha	3
Chez Chauvreau	0	10 lgts/ ha	0
Grignac	0,15 ha	10 lgts/ ha	1
Chez Pillet	0,66 ha	10 lgts/ ha	6
Aux Rochers	0,04 ha	10 lgts/ ha	1
Chez Barrand	0,14 ha	10 lgts/ ha	2
Les Maisons Neuves	0,63 ha	10 lgts/ ha	6
TOTAL	2,10 ha	10 lgts/ ha	21

### II.B.3. Les zones à ouvrir à l'urbanisation (Zone AU), à vocation principale d'habitat

Conférer illustrations p : 173 et suivantes

#### ■ Présentation générale :

C'est dans cette zone que se fera l'essentiel des extensions urbaines car elle correspond à une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle permettra de conforter le bourg.

La collectivité a opté pour la réalisation d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble par zone AU**, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de chaque zone. Chaque opération pourra par contre être réalisée par phases échelonnées dans le temps.

Leur urbanisation doit **respecter des orientations d'aménagement et programmation (O.A.P.)** prédéfinies. Le but des O.A.P. est d'optimiser les surfaces tout en incitant à une urbanisation de qualité afin d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants (préoccupations paysagères, intimités, déplacements doux, espaces collectifs conviviaux... )

La vocation principale de cette zone **est l'habitat et accessoirement les activités compatibles avec l'habitat**. Il s'agit de promouvoir la mixité fonctionnelle tout en préservant une certaine quiétude pour les habitants, afin de conforter le bourg.

La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de **renforcer la structure urbaine existante**.

1 Zone AU :

→ **Zone AU du Bourg (0,4 ha – 4 maisons)**

Cette zone AU se situe en continuité directe de la principale zone urbaine à **l'interface entre constructions récentes et espace à caractère naturel ou agricole**.

Le principal enjeu est de **greffer ce nouveau quartier au bourg** et de **favoriser un cadre de vie agréable**. Ce sont les objectifs repris au niveau des O.A.P.

La zone AU est potentiellement constructible **dès l'approbation du P.L.U.** car suffisamment desservie par les réseaux.

**Aucune programmation n'est retenue.**

▪ Détail de la zone AU :

▪ **ZONE AU- LE BOURG :**

**Caractéristiques du secteur – projet :**

- Terrain de 4060 m<sup>2</sup>
- Terrain en hauteur avec une légère pente (descend vers le sud-est).
- Entre un parc boisé, une urbanisation ancienne au tissu resserré et un pavillon implanté récemment.
- Terrain cultivé
- Le terrain est à l'intérieur du périmètre des 500m autour de l'église classée Monument Historique.
- Potentiel constructible : **4 logements**, soit une densité en accord avec celle affichée au niveau du PADD de 10 logements/ha.



**Articuler ce nouveau quartier au bâti existant de manière à ce qu'il fasse réellement partie du bourg, qu'il constitue une greffe et non une juxtaposition.**

**Enjeux et respect du PADD**

- Articuler ce nouveau quartier au bâti existant de manière à ce qu'il fasse réellement partie du bourg. Promouvoir le développement de l'habitat, à proximité des équipements et services publics.



- Intégration de ce futur quartier dans l'environnement bâti et naturel. Travailler la transition avec les bâtiments agricoles et l'espace agricole.
- Être attentif à la gestion des écoulements des eaux pluviales.

### **Justifications**

=> Impact paysager : pas d'impact notable.

Les bois situés sur la parcelle voisine (parc) permettront d'intégrer les futures constructions. Le potager/verger constituera une transition entre le bâti ancien et la zone.

=> Impact patrimonial : pas d'impact notable. Nous sommes assez proche de l'église classée mais seul le haut du clocher est visible, selon les saisons du fait de la végétation, du relief et de l'existence de bâtiments entre les deux.

=> Impact sur l'agriculture :

Ce site n'est pas déclaré comme agricole d'après le Registre Parcellaire Graphique 2017 fourni par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire. Il s'agit d'un secteur laissé en prairie du fait de sa proximité directe avec l'urbanisation existante. Une partie nord-est de la zone AU se situe à proximité de bâtiments agricoles inclus dans le bourg. Ceux-ci appartiennent à un double actif qui a une exploitation multi-site. Le parc est laissé en zone A et le verger non délimité en AU afin de constituer une bande tampon entre bâtiment agricole et espace résidentiel. La plantation de végétaux et l'aménagement d'une placette au nord de la zone AU renforcera cet espace tampon.

=> Impact environnemental :

Secteur en dehors du site Natura 2000.

Pas en zone humide : le cortège végétal en place ne révèle pas la présence de zones humides.

Pas de souci particulier pour la gestion des eaux pluviales.

Pas dans la zone d'épandage des crues délimitée à l'AZI de La Seugne.

Pas concerné par les risques autre que celui sismique.

Pas en aléa de retrait ou gonflement des argiles.

=> Impact sur les réseaux :

Secteur desservi par le réseau A.E.P.

Secteur desservi par le réseau électrique.

Secteur couvert par la défense incendie.

Secteur en assainissement individuel sur des sols présentant une aptitude très favorable à l'ANC.

Desserte par la voirie : secteur dans la zone urbaine du bourg. L'accès sur la voie communale sera unique. La visibilité au carrefour devra être maintenue.

### **O.A.P. retenues et justifications**

Un quartier greffé à son environnement :

Un seul accès sur la voie communale qui dessert le bourg avec création d'une petite placette qui desservira les futures constructions.

Promouvoir un cadre de vie de qualité :

Sécurité routière : limitation des accès directs et maintien d'une bonne visibilité. La voirie se terminera par une placette sur laquelle il sera facile de faire demi-tour.

Gestion du pluvial à l'échelle de la zone. L'infiltration sera privilégiée lorsque cela est techniquement possible. Des ouvrages superficiels et paysagers seront mis en place (noues,...).

Faciliter l'intégration paysagère des futures constructions :

Le parc qui accompagne le logis n'est pas intégré dans la zone AU de manière à favoriser sa pérennité. En complément une haie d'espèces locales en mélange sera à planter au nord et au sud de la zone. Elle pourra être une haie champêtre avec des sujets laissés libres. Elle contribuera à intégrer les futures constructions dans le paysage, à créer une lisière boisée marquant la limite du bourg, raccrochant la dernière construction un peu isolée au noyau du bourg. Elle permettra ainsi de conserver la silhouette du bourg et d'éviter de porter atteinte aux abords de l'église. Elle constituera également une zone tampon avec la zone agricole qui se développe plus au sud (grandes cultures).

Promouvoir une urbanisation plus compacte en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en reprenant des orientations de faîtage traditionnelle (pièce de vie au sud ou à l'est), en autorisant l'alignement et la mitoyenneté, en privilégiant un parcellaire de faible largeur et orienté si possible nord-ouest/sud-est.

Promouvoir une mixité sociale :  
Diversifier la taille des parcelles.

*Récapitulatif des zones AU destinées principalement à accueillir de l'habitat :*

Zone AU	Superficie totale	Nombre potentiel de constructions	Superficie en rétention	Nombre potentiel de constructions hors rétention
<b>Le Bourg</b>	0,41 ha	4	0	4
<b>TOTAL</b>	<b>0,41 ha</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

RECAPITULATIF ZONES U/Ua + AU :

Zone UA/Ua	Surface ouverte à l'urbanisation	Densité	Nombre potentiel de logements hors curiste
<b>U/Ua</b>	<b>2,10 ha</b>	<b>10 lgts/ ha</b>	<b>20</b>
<b>AU</b>	<b>0,41 ha</b>	10 lgts/ ha	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,51 ha</b>	10 lgts/ ha	<b>24</b>

Zone U +AU	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
<b>Zone U/Ua</b>	26,50 ha	2,10 ha	1,74 ha	0,36 ha	0,41 ha	25	21
<b>Zone AU</b>	0,41 ha	<b>0,41 ha</b>	0,41 ha	0 ha	0 ha	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>TOTAL HABITAT</b>	<b>26,91 ha</b>	<b>2,51 ha</b>	<b>2,15 ha</b>	<b>0,36 ha</b>	<b>0,41 ha</b>	<b>29</b>	<b>25</b>

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour de l'habitat correspondent à l'enveloppe prévue au niveau du PADD, soit **2,51 ha auxquels s'ajoutent 2458m<sup>2</sup> pour conforter l'espace d'équipements publics** (zone UE).

**35%** des surfaces ouvertes à l'urbanisation correspondent au **Bourg et à chez Gaillot**. Le reste des surfaces permettent de contenir le développement des principaux villages en autorisant seulement le comblement d'interstices.

En tout, **2,15 ha, soit 86% des surfaces ouvertes à l'urbanisation sont en comblement** ce qui est en accord avec l'objectif de réduire l'étalement sur l'espace agricole et naturel. Plusieurs villages ont été basculés intégralement en zone A (Chez Lévêque, Chez Berry, Les Barratelles, Cormont, Chez Giraud, La Noue, Martinaud...) ou en zone N (Coivert). Le développement urbain se fera en mobilisant 57% du potentiel d'intensification préalablement identifié.

En zone U/Ua et AU, 0,77 ha ouvert à l'urbanisation est déclaré à la PAC en 2017, dont 0,32 ha en gel de production, 0,32 ha de faible valeur agronomique, peu pratique à cultiver du fait de la proximité des habitations. Cela correspond à 31% des zones ouvertes à l'urbanisation mais seulement 0,06% de l'espace agricole communal.

Parcelles agricoles :

Localisation	Surface	Explication
Le bourg	1600 m <sup>2</sup>	Terre agricole gelée car située au cœur du bourg, loué en même temps qu'un bâtiment agricole.
Gaillot	3201 m <sup>2</sup>	Espace présentant une valeur agronomique très faible. Souvent en friche.
Chez Gardrat/Pillet	1302 m <sup>2</sup>	Espace cultivé (PAC) entre 2 habitations se rattachant à un vaste espace agricole.
Les Maisons Neuves	1642 m <sup>2</sup>	Interstice situé entre 2 habitations mais se rattachant à un vaste espace agricole entièrement gelé de toute production.
<b>TOTAL</b>	<b>7745 m<sup>2</sup></b>	

Aucun développement urbain n'est envisagé en zone Natura 2000.

La **rétenion** semble **légèrement plus élevée que l'estimation (15%)**, près de **16%** des zones ouvertes à l'urbanisation.

Rétention :

Localisation	Surface	Explication
Le bourg	1600 m <sup>2</sup>	Terre agricole gelée car située au cœur du bourg, loué en même temps qu'un bâtiment agricole.
Chez Gardrat/Pillet	1302 m <sup>2</sup>	Espace cultivé (PAC)
Les Maisons Neuves	1250 m <sup>2</sup>	Espace entre les habitations, morcelé en plusieurs parcelles
<b>TOTAL</b>	<b>4152 m<sup>2</sup></b>	



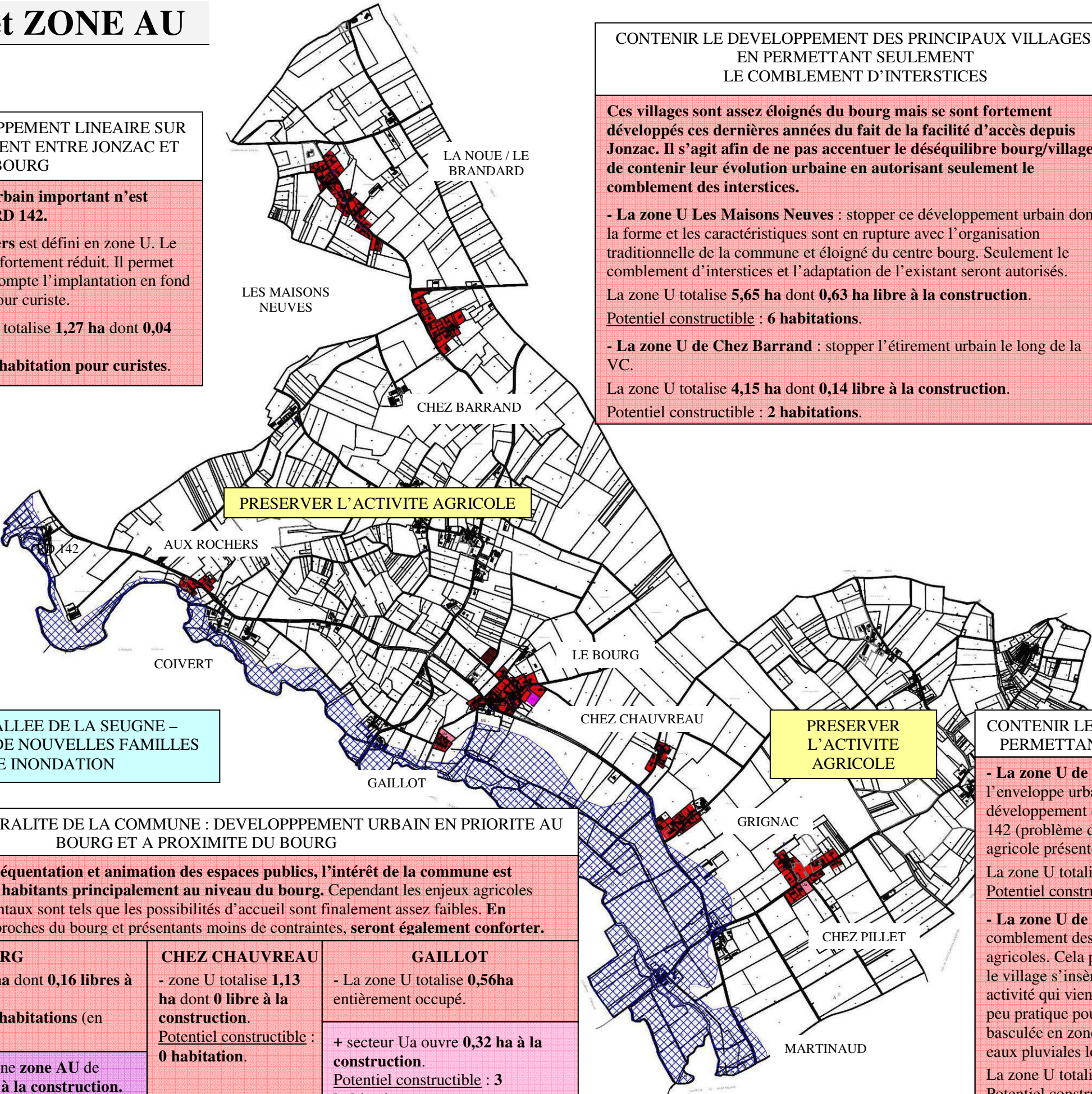
➤ ZONE U et ZONE AU

STOPPER LE DEVELOPPEMENT LINEAIRE SUR  
LA RD 142, NOTAMMENT ENTRE JONZAC ET  
LE BOURG

Aucun développement urbain important n’est  
prévu en bordure de la RD 142.

Seul le village **Aux Rochers** est défini en zone U. Le  
potentiel constructible est fortement réduit. Il permet  
seulement de prendre en compte l’implantation en fond  
de jardin d’un logement pour curiste.

- La zone U **Aux Rochers** totalise **1,27 ha** dont **0,04  
libre à la construction.**  
Potentiel constructible : **1 habitation pour curistes.**



CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPAUX VILLAGES,  
EN PERMETTANT SEULEMENT  
LE COMPLEMENT D’INTERSTICES

Ces villages sont assez éloignés du bourg mais se sont fortement  
développés ces dernières années du fait de la facilité d’accès depuis  
Jonzac. Il s’agit afin de ne pas accentuer le déséquilibre bourg/villages  
de contenir leur évolution urbaine en autorisant seulement le  
comblement des interstices.

- La zone U **Les Maisons Neuves** : stopper ce développement urbain dont  
la forme et les caractéristiques sont en rupture avec l’organisation  
traditionnelle de la commune et éloigné du centre bourg. Seulement le  
comblement d’interstices et l’adaptation de l’existant seront autorisés.  
La zone U totalise **5,65 ha** dont **0,63 ha libre à la construction.**  
Potentiel constructible : **6 habitations.**

- La zone U **de Chez Barrand** : stopper l’étirement urbain le long de la  
VC.  
La zone U totalise **4,15 ha** dont **0,14 libre à la construction.**  
Potentiel constructible : **2 habitations.**

Zone urbaine

U

U : destinée à l'habitat et aux  
activités compatibles avec  
l'habitat

Ua

Ua : secteur destiné à l'habitat et aux  
activités compatibles avec l'habitat  
dont l'ouverture à l'urbanisation se  
fera en compatibilité avec des O.A.P.

Zone à urbaniser

AU

AU : secteur à caractère naturel destiné à  
être ouvert à l'urbanisation :  
habitats et activités compatibles avec l'habitat

Zone de crues : La Seugne selon l'Atlas des  
zones inondables et l'article R 123-11-b

➡ N

PRESERVER LA VALLEE DE LA SEUGNE –  
EVITER D’EXPOSER DE NOUVELLES FAMILLES  
AU RISQUE INONDATION

RENFORCER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE : DEVELOPPPEMENT URBAIN EN PRIORITE AU  
BOURG ET A PROXIMITE DU BOURG

Afin de s’assurer de la fréquentation et animation des espaces publics, l’intérêt de la commune est  
d’accueillir de nouveaux habitants principalement au niveau du bourg. Cependant les enjeux agricoles  
paysagers et environnementaux sont tels que les possibilités d’accueil sont finalement assez faibles. En  
complément les villages proches du bourg et présentant moins de contraintes, seront également conforter.

LE BOURG	CHEZ CHAUVREAU	GAILLOT
- La zone U totalise <b>5,28 ha</b> dont <b>0,16 libres à la construction.</b> <u>Potentiel constructible</u> : <b>2 habitations</b> (en rétention)	- zone U totalise <b>1,13 ha</b> dont <b>0 libre à la construction.</b> <u>Potentiel constructible</u> : <b>0 habitation.</b>	- La zone U totalise <b>0,56ha</b> entièrement occupé.
+ Elle sera confortée par une zone AU de <b>0,41ha entièrement libre à la construction.</b> <u>Potentiel constructible</u> : <b>4 habitations.</b>		+ secteur Ua ouvre <b>0,32 ha à la construction.</b> <u>Potentiel constructible</u> : <b>3 habitations</b>
Soit un potentiel constructible total pour le bourg et les villages proches du bourg d’une surface de <b>0,89 ha</b> , soit un potentiel de <b>9 habitations.</b>		

CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPAUX VILLAGES, EN  
PERMETTANT SEULEMENT LE COMPLEMENT D’INTERSTICES

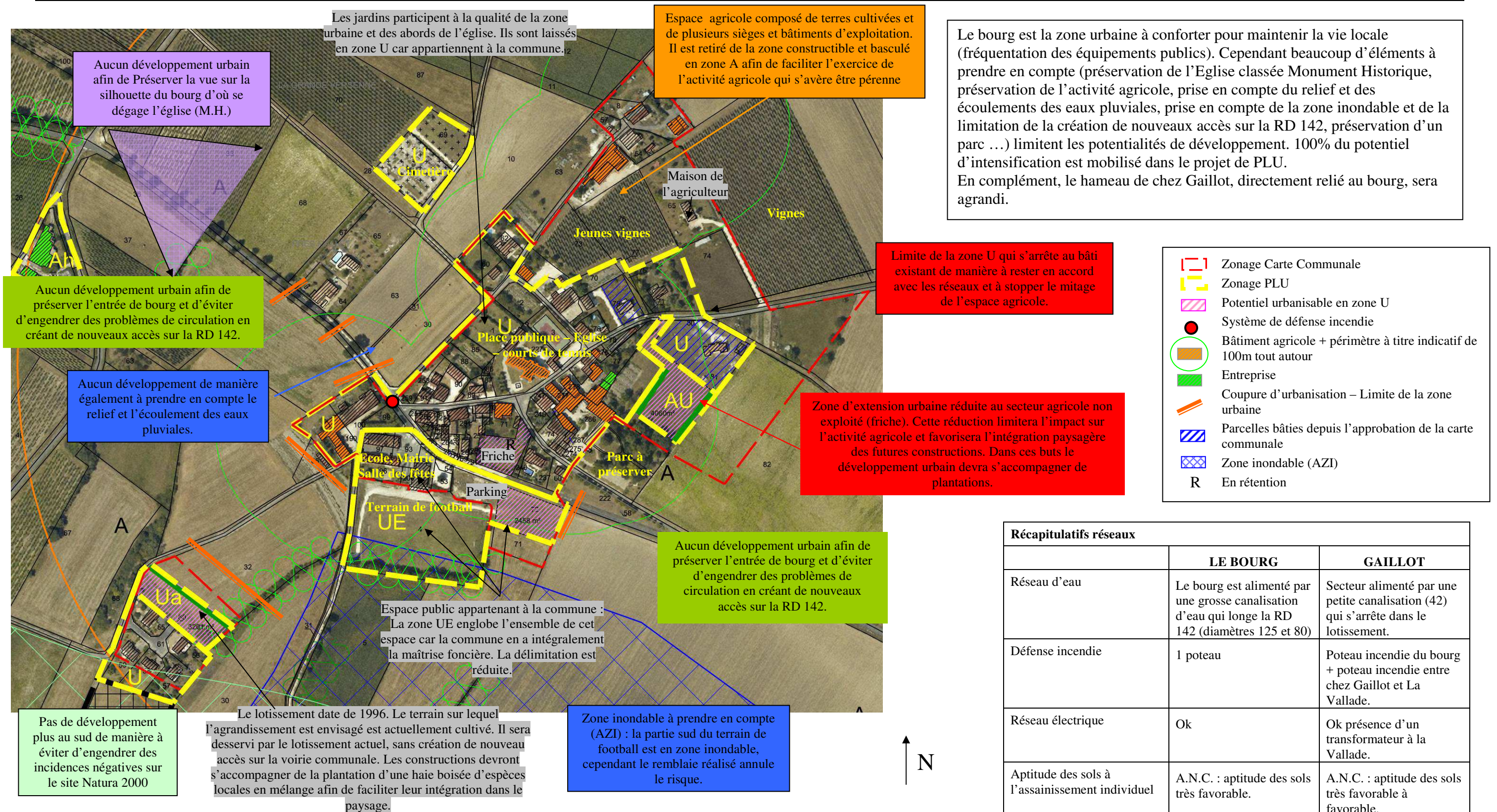
- La zone U **de Grignac** : il a été choisi de permettre la densification de  
l’enveloppe urbaine ainsi que l’adaptation de l’existant mais pas son  
développement de manière à ne pas étirer la zone urbaine le long de la RD  
142 (problème de sécurité routière), de ne pas porter atteinte à l’exploitation  
agricole présente en limite nord et de rester en adéquation avec les réseaux.  
La zone U totalise **2,51 ha** dont **0,15 libre à la construction.**  
Potentiel constructible : **1 habitation.**

- La zone U **de chez Pillet/Gadrat** : il a été choisi de permettre le  
comblement des interstices au lieu d’envisager de s’étaler sur les terres  
agricoles. Cela permettra d’éviter de grignoter l’espace agricole dans lequel  
le village s’insère. Le bâtiment agricole englobé en zone U correspond à une  
activité qui vient de cesser et dont le bâtiment, de facture traditionnelle, est  
peu pratique pour une reprise par un jeune agriculteur. Une dent creuse est  
basculée en zone A car la rétention est affichée et la parcelle recueille les  
eaux pluviales lors de très forts orages.  
La zone U totalise **0,33 ha** dont **0,2 libre à la construction.**  
Potentiel constructible : **3 habitations**

+ secteur Ua ouvre **0,33 ha à la construction.**  
Potentiel constructible : **3 à 4 habitations.**



# LE BOURG-GAILLOT



Récapitulatifs réseaux		
	LE BOURG	GAILLOT
Réseau d'eau	Le bourg est alimenté par une grosse canalisation d'eau qui longe la RD 142 (diamètres 125 et 80)	Secteur alimenté par une petite canalisation (42) qui s'arrête dans le lotissement.
Défense incendie	1 poteau	Poteau incendie du bourg + poteau incendie entre chez Gaillot et La Vallade.
Réseau électrique	Ok	Ok présence d'un transformateur à la Vallade.
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable à favorable.

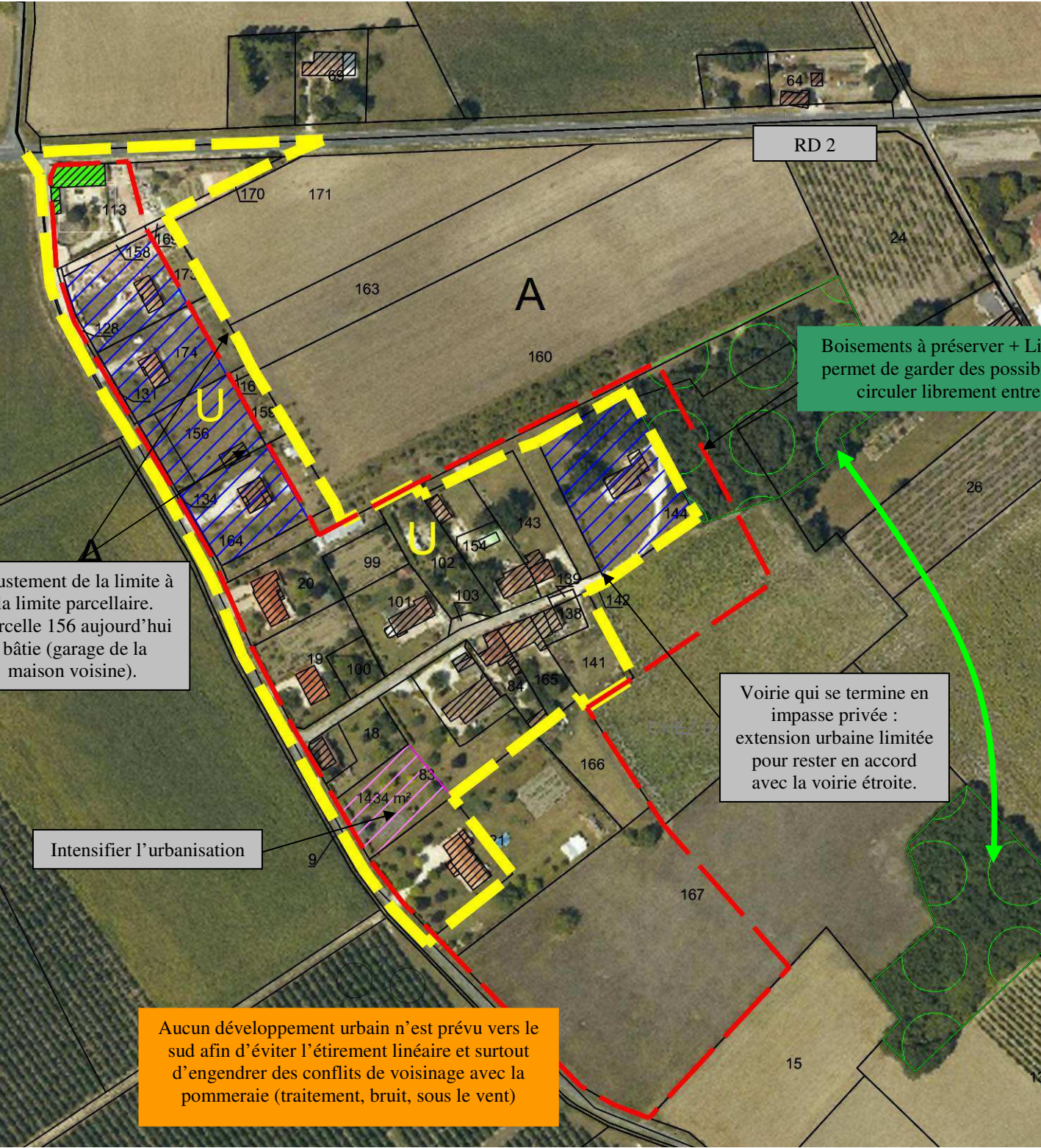
Zone U/AU	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
<b>Le Bourg U</b>	5,28 ha	<b>0,16 ha</b>	0,16 ha	0 ha	0,16 ha	<b>2</b>	0
<b>Le Bourg AU</b>	0,41 ha	0,41 ha	0,41 ha	0 ha	0	4	4
<b>Gaillot U/Ua</b>	0,89 ha	<b>0,32 ha</b>	0 ha	0,32 ha		<b>3</b>	3
<b>TOTAL</b>	<b>7,08 ha</b>	<b>0,89 ha</b>	<b>0,57 ha</b>	<b>0,32 ha</b>	<b>0,16</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :

- le bourg : 1600 m<sup>2</sup>
- chez Gaillot : 0.32 ha



CHEZ BARRAND



Ce village s’est fortement développé ces dernières années du fait de sa bonne desserte depuis Jonzac.  
Afin de rééquilibrer l’armature urbaine (bourg/villages) et de rester en accord avec les réseaux existants, le zonage permet seulement le comblement des interstices (100% du potentiel d’intensification).  
Ce zonage limitera le nombre de nouvelles familles susceptibles d’être soumises aux nuisances liées à la proximité de la pommeraie. Cela contribuera à préserver son intégrité.

- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel urbanisable en zone U
- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour
- Entreprise
- Coupure d’urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Parcelles bâties depuis l’approbation de la carte communale
- Zone inondable (AZI)
- R En rétention

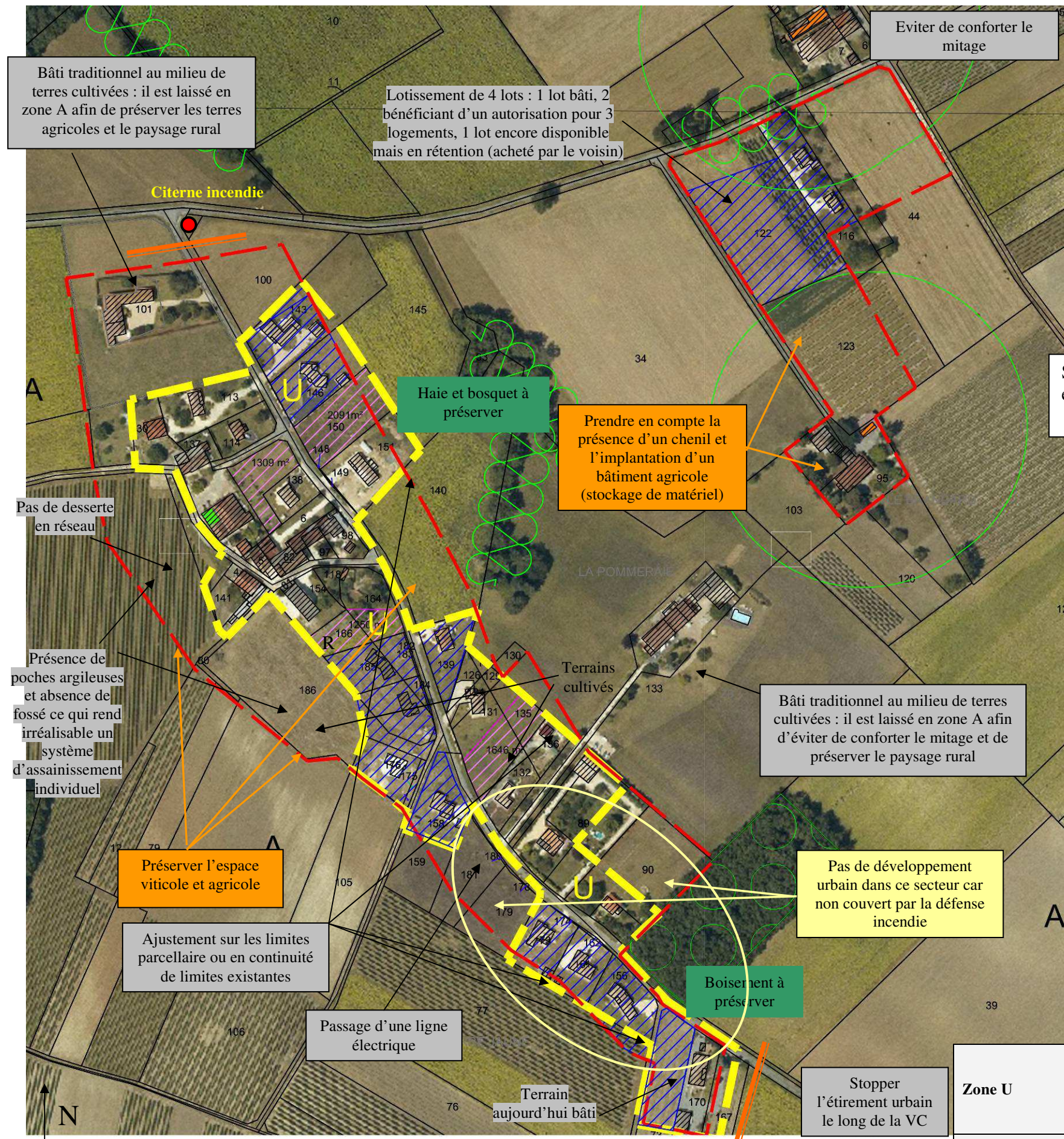
Récapitulatifs réseaux	
	CHEZ BARRAND
Réseau d’eau	Alimentation par une petite canalisation (33.6) en fin de réseau.
Défense incendie	Mise en place d’une bache incendie programmée pour 2018.
Réseau électrique	Ok
Aptitude des sols à l’assainissement individuel	ANC : aptitude des sols favorable sur la majeure partie du village. Seule la partie sud, déjà bâtie présente une aptitude peu favorable.

Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :  
- 0 m²

Zone U	Superficie totale	Superficie ouverte à l’urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
Chez Barrand	4,15 ha	0,14 ha	0,14 ha	0 ha	0 ha	2	2



# LES MAISONS NEUVES – LE BRANDARD – LA NOUE – L'HOPITAL



La zone urbaine Les Maisons Neuves s'est développée rapidement ces dernières années du fait de la proximité de Jonzac. Afin de rééquilibrer l'armature urbaine (bourg/villages) et stopper le développement urbain linéaire le zonage permet seulement le comblement des interstices desservis par les réseaux, en dehors des zones de risques et nuisances (ligne électrique, difficulté assainissement...) et des principaux secteurs agricoles. 44% du potentiel d'intensification est mobilisé dans le projet de PLU.

La zone urbaine de La Noue/Le Brandard est basculée en zone A. Même si elle a été en partie bâtie elle correspond à un écart en zone A. Cela permettra de ne pas développer l'urbanisation en direction du chenil classé et du bâtiment agricole de stockage.

Le secteur de l'Hôpital est un écart à l'extrémité du territoire de Champagnac, la commune n'a pas intérêt à prévoir son développement urbain. Il est laissé en zone A.

Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :  
- Les Maisons Neuves : 1646 m<sup>2</sup>

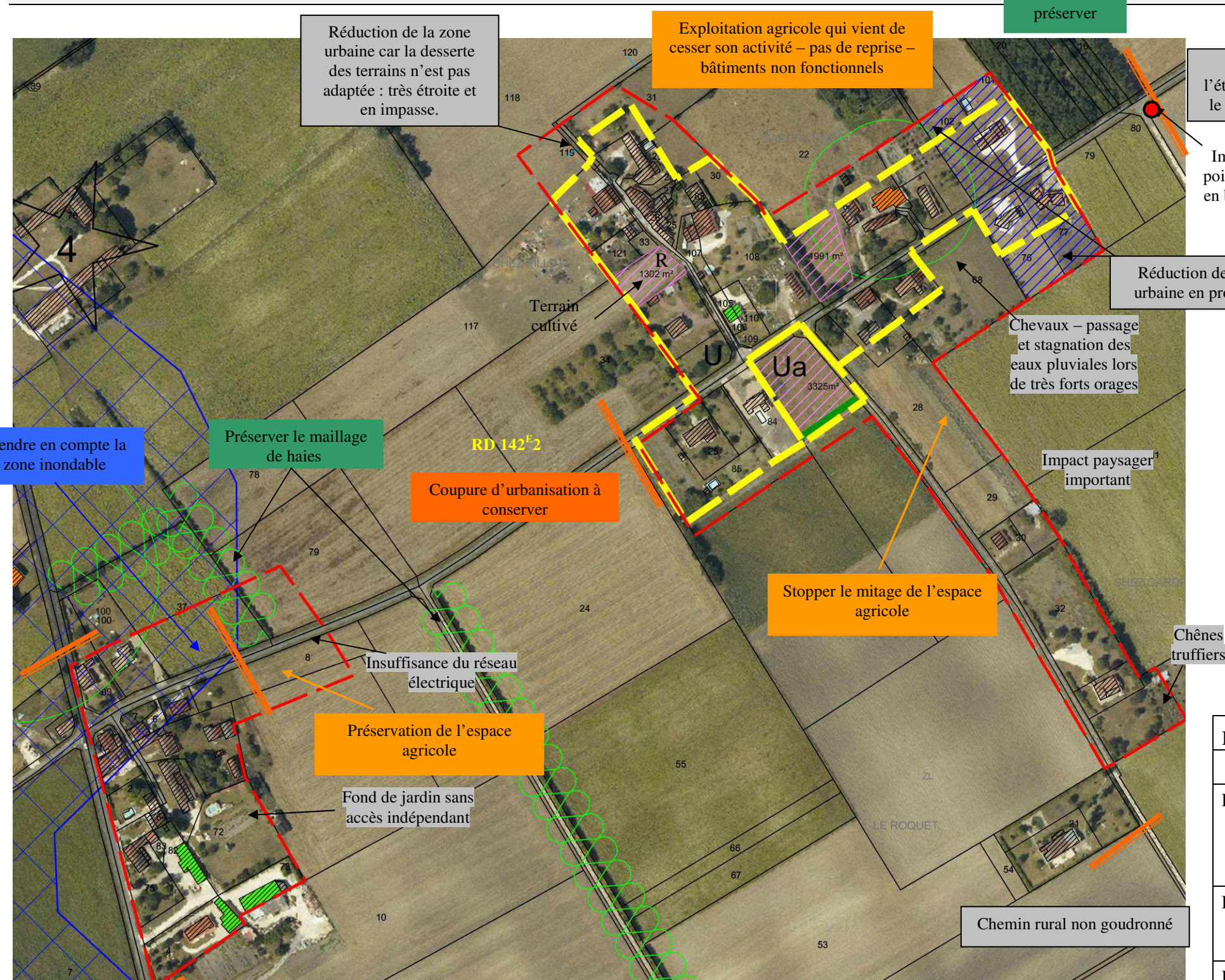
- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel urbanisable en zone U
- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour
- Entreprise
- Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale
- Zone inondable (AZI)
- R** En rétention

Récapitulatifs réseaux		
	LES MAISONS NEUVES	LE BRANDARD
Réseau d'eau	Alimentation par de petites canalisations (33,6 et 53,6)	Alimentation par de petites canalisations (21 et 42)
Défense incendie	Citerne incendie implantée au nord du village. La partie sud du village est non couverte (à plus de 400m).	Citerne incendie implantée à l'ouest du village.
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols globalement favorable, excepté en partie nord où l'aptitude est peu favorable et à l'ouest où sont présentes des poches argileuses. Secteur délimité en zone A.	A.N.C. : aptitude des sols favorable.

Zone U	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
Les Maisons Neuves	5,65 ha	<b>0,63 ha</b>	0,63 ha	0	0,13 ha	<b>6</b>	5



# CHEZ MARTINAUD – CHEZ PILLET



Villages assez importants, situés dans la plaine cultivée à l'interface entre la vallée inondable et le coteau viticole.

Martinaud : Afin de prendre en compte le risque inondation, de rester en adéquation avec les réseaux et de préserver l'espace agricole, ce village est basculé en zone A.

Chez Pillet : Afin de rééquilibrer l'armature urbaine (bourg/villages) et stopper le développement urbain linéaire le zonage permet seulement le comblement des interstices. Le potentiel d'intensification est mobilisé dans le projet de PLU, excepté une partie d'une parcelle en rétention qui peut recueillir ponctuellement des eaux pluviales. Une OAP est définie sur l'interstice le plus grand de façon à organiser et optimiser son urbanisation.

- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel urbanisable en zone U
- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour
- Entreprise
- Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale
- Zone inondable (AZI)
- R En rétention

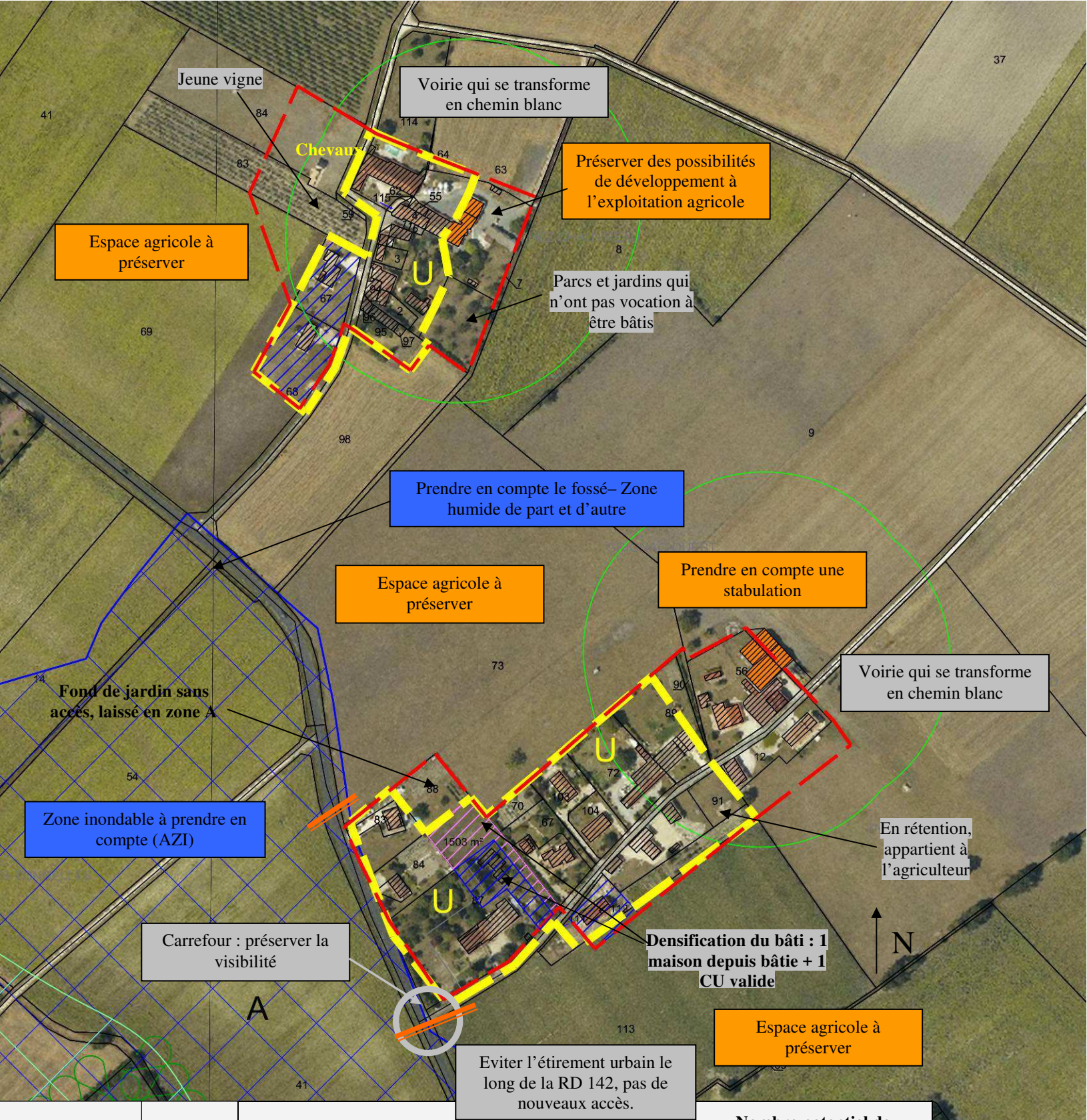
Récapitulatifs réseaux		
	MARTIANAUD	CHEZ PILLET
Réseau d'eau	Alimentation par de petites canalisations (33.6 et 53.6). En bordure de la RD 142 fin de réseau.	Alimentation par de petites canalisations (33.6 et 53.6) en fin de réseau.
Défense incendie	Néant	Poteau incendie au bout du chemin de Pons et à la sortie de chez Pillet
Réseau électrique	La commune ne souhaite pas financer l'extension du réseau le long de la RD 142E2	
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.

Zone U/Ua	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
Chez Pillet	5,12 ha	0,66 ha	0,66 ha	0	0,13 ha	7	6

Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :  
- Chez Pillet : 1302 m<sup>2</sup>



CHEZ CHAUVREAU - GRIGNAC



Limitier le développement des villages au comblement des interstices de façon à rééquilibrer l'armature urbaine (bourg/villages).  
Villages desservis par une voirie unique donnant sur la RD 142 et se terminant en impasse.  
Chez Chauvreau : Limiter le développement urbain de manière à rester en adéquation avec les réseaux et de façon à prendre en compte les enjeux agricoles. Le potentiel d'intensification n'est pas repris dans le PLU car il correspond à de la vigne.  
Grignac : Limiter le développement urbain de façon à prendre en compte le risque inondation et les enjeux agricoles. 100% du potentiel d'intensification est mobilisé dans le projet de PLU car il correspond à une surface faible, dent creuse au cœur de la zone urbaine.

Zonage Carte Communale

Zonage PLU

Potentiel urbanisable en zone U

Système de défense incendie

Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour

Entreprise

Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine

Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale

Zone inondable (AZI)

R En rétention

Récapitulatifs réseaux		
	CHEZ CHAUVREAU	GRIGNAC
Réseau d'eau	Alimentation par une petite canalisation (53.6) en fin de réseau.	Alimentation par une petite canalisation (53.6) en fin de réseau.
Défense incendie	Néant	Néant
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.

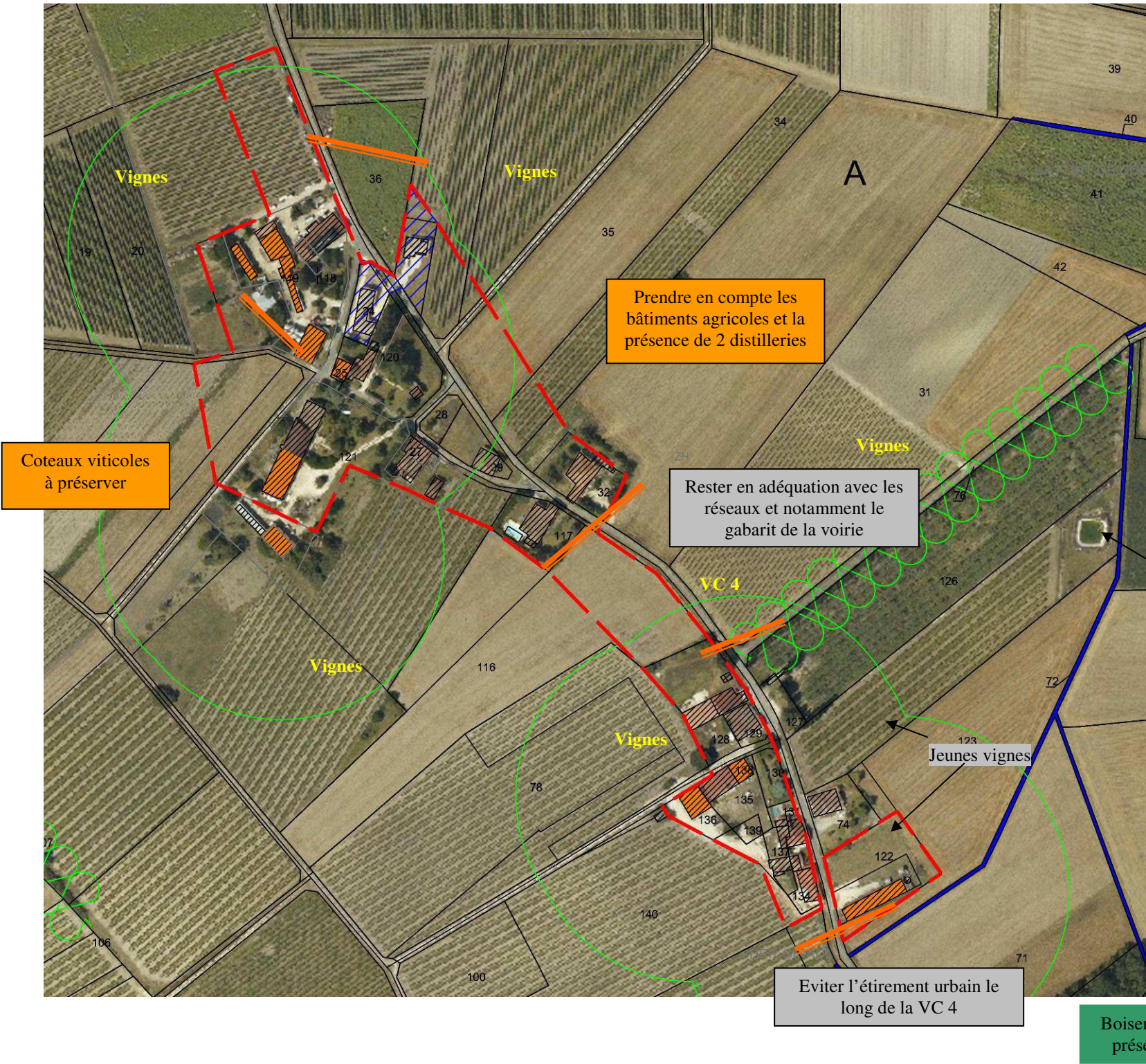
Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :

- Chez Chauvreau : 0 m²
- Grignac : 0 m²

Zone U	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
Chez Chauvreau	1,13 ha	0	0	0	0	0	0
Grignac	2,51 ha	0,15 ha	0,15 ha	0	0	1	1
TOTAL	3,64 ha	0,15 ha	0,15 ha	0	0	1	1



CHEZ GIRAUD - CORMONT



Petites zones urbaines qui s'égrainent le long de la VC 4, en ligne de crête. Elles sont composées par 4 exploitations viticoles.  
=> Ce secteur au milieu des vignes a plus une vocation agricole qu'urbaine. Ainsi aucun développement urbain n'a été retenu, seulement l'adaptation de l'existant. Cela permet de mettre en avant la vocation agricole et de rester en adéquation avec les réseaux présents.

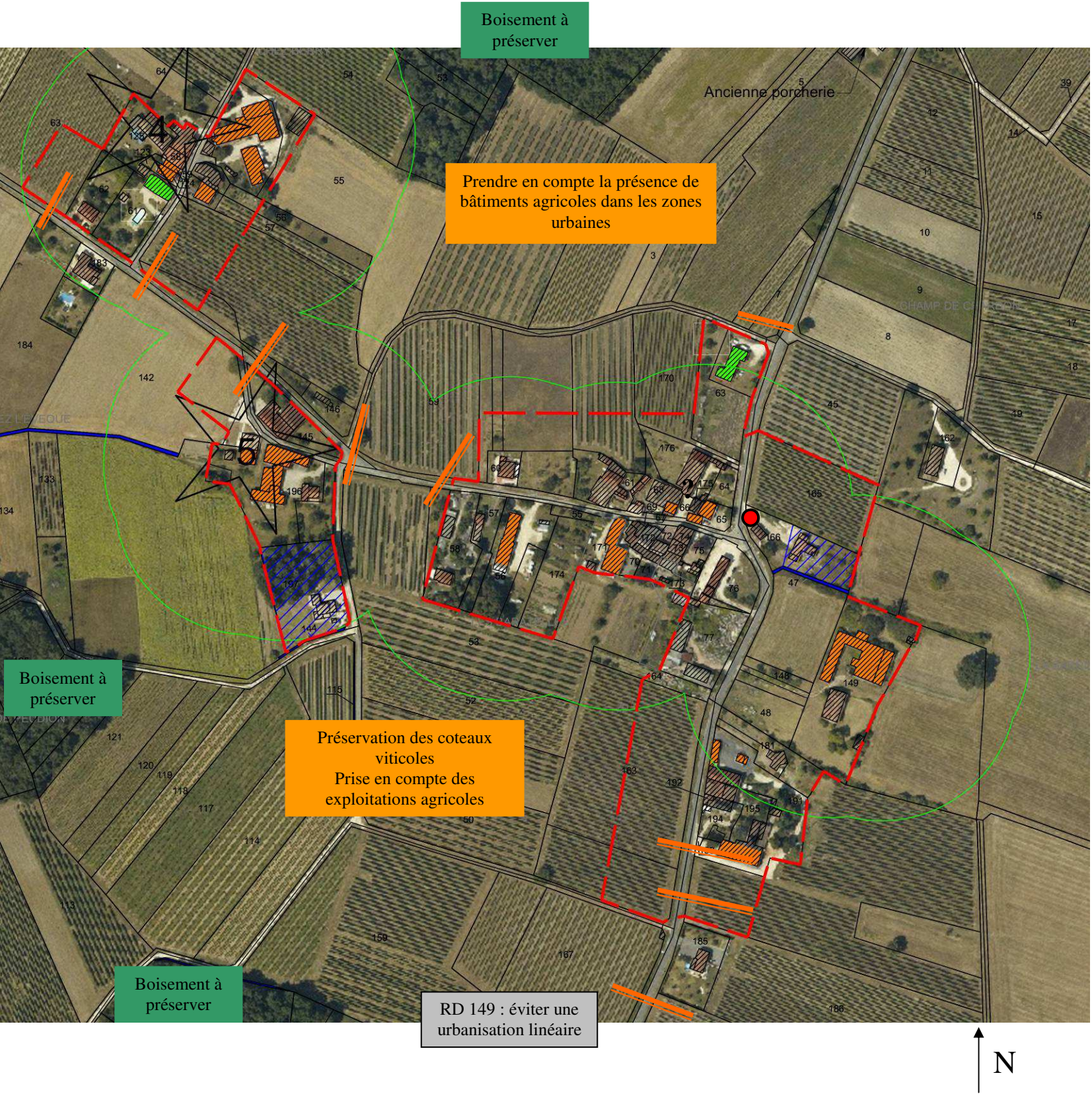
- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel urbanisable en zone U
- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour
- Entreprise
- Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Parcelles bâties depuis l'approbation de la carte communale
- Zone inondable (AZI)
- En rétention

Récapitulatifs réseaux		
	CHEZ GIRAUD	CORMONT
Réseau d'eau	Alimentation par des canalisations de diamètre moyen (60).	Alimentation par une canalisation importante en fin de réseau (80).
Défense incendie	Néant	Néant
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols favorable à peu favorable du nord au sud.	A.N.C. : aptitude des sols favorable.

Zones urbaines intégralement basculées en zone A au niveau du PLU.



LES BARETELLES – LA MOTTE – CHEZ LEVEQUE – CHEZ BERRY



Etant donné que nous sommes au cœur d’une zone viticole et que 6 exploitations agricoles pérennes sont présentes, il a été décidé de ne pas délimiter de zone U dans ce secteur. L’adaptation de l’existant sera autorisée (extension et annexe de l’habitat, changement de destination des bâtiments repérés) à condition que cela n’ait pas d’incidences négatives sur l’activité agricole.

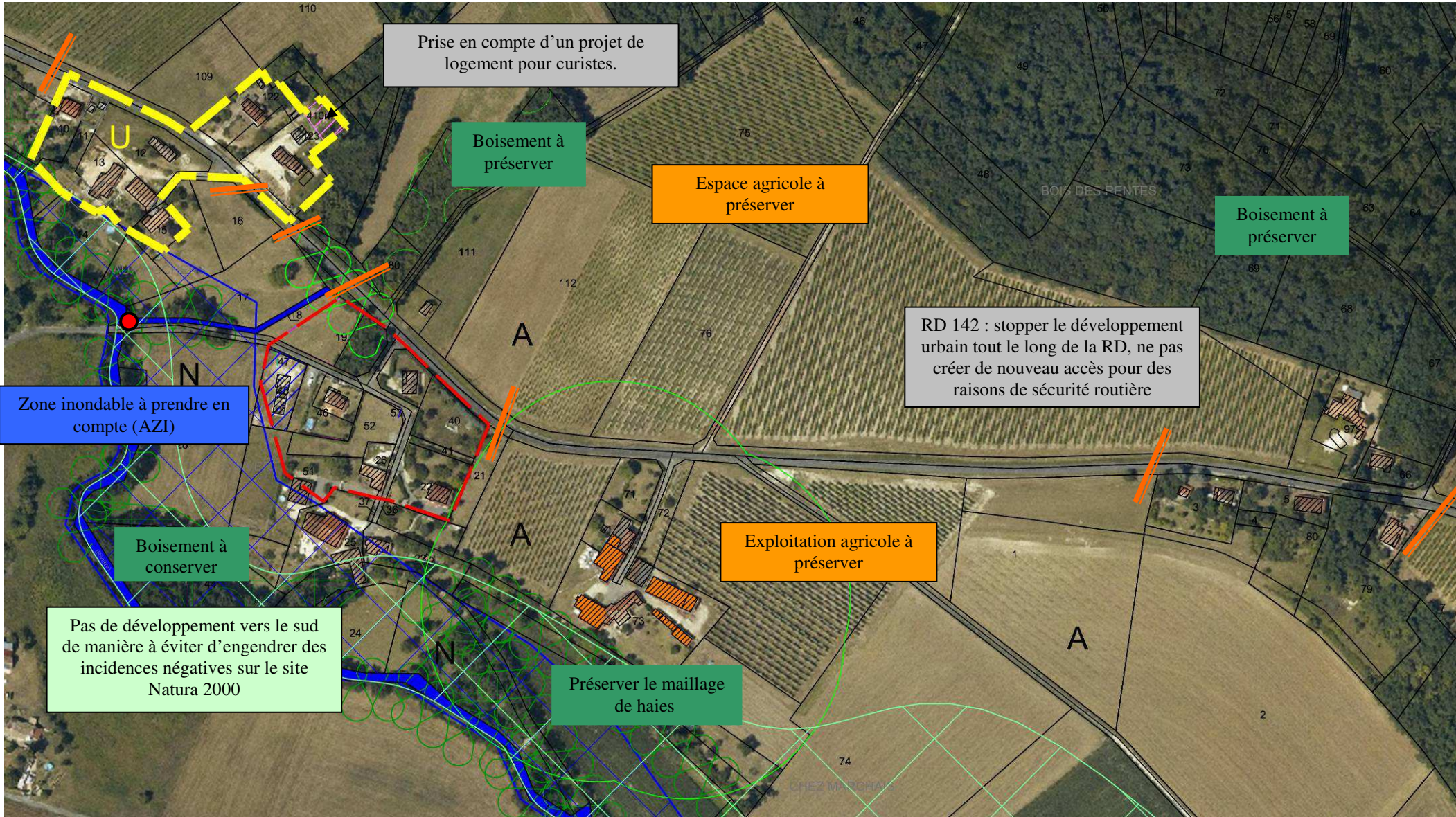
- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel urbanisable en zone U
- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour
- Entreprise
- Coupure d’urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Parcelles bâties depuis l’approbation de la carte communale
- Zone inondable (AZI)
- R En rétention

Récapitulatifs réseaux				
	LES BARETELLES	LA MOTTE	CHEZ LEVEQUE	CHEZ BERRY
Réseau d’eau	Le village est alimenté par une grosse canalisation d’eau qui longe la RD 149 (diamètres 125)	Secteur desservi par une petite canalisation (33) qui part d’une canalisation de 125.	Desserte par une petite canalisation (53).	Desserte par une petite canalisation (53).
Défense incendie	L’ensemble du village est couvert par un poteau incendie. Renforcement de la couverture au sud du village avec un poteau incendie situé à La Motte.	Poteau incendie	Poteau incendie aux Baratelles	Néant
Réseau électrique	Ok	Ok	Ok	Ok
Aptitude des sols à l’assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable.	A.N.C. : aptitude des sols très favorable au sud et peu favorable au nord

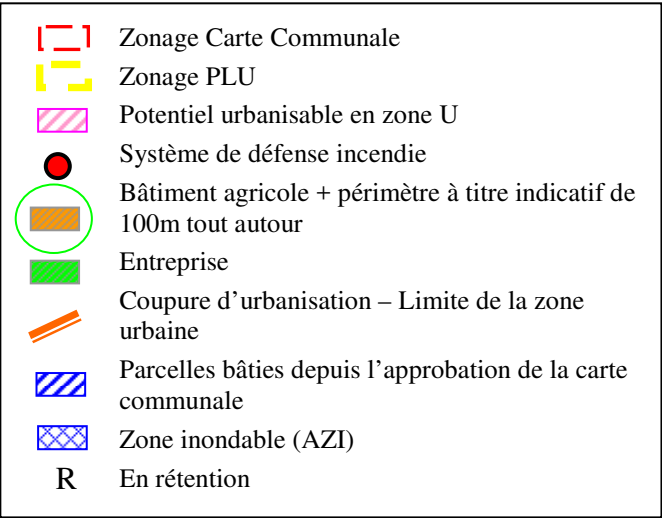
Zones urbaines intégralement basculées en zone A au niveau du PLU.



AUX ROCHERS – COIVERT – LA ROULLETERIE



L'objectif général de la limitation du développement urbain est de préserver l'équilibre de l'armature urbaine. Coivert est basculé en zone N afin de prendre en compte les enjeux environnementaux, agricoles et de sécurité routière. La Roulleterie n'est pas une véritable zone urbaine mais correspond à un écart qui s'est créé au coup par coup en bordure de la RD 142. Il est laissé en zone A. Cela permettra de stopper le mitage de l'espace agricole et d'éviter de soumettre de nouvelles populations aux risques liés à la sécurité routière. Aux Rochers, la délimitation de la zone U au plus près du bâti existant ne permettra qu'une construction en fond de jardin afin de développer l'accueil de curistes.



Zone U	Superficie totale	Superficie ouverte à l'urbanisation				Nombre potentiel de constructions	
		Total	En comblement	En extension	En rétention	Total	Disponibles
Aux Rochers	1,27 ha	0,04 ha	0 ha	0,04 ha	0	1	1

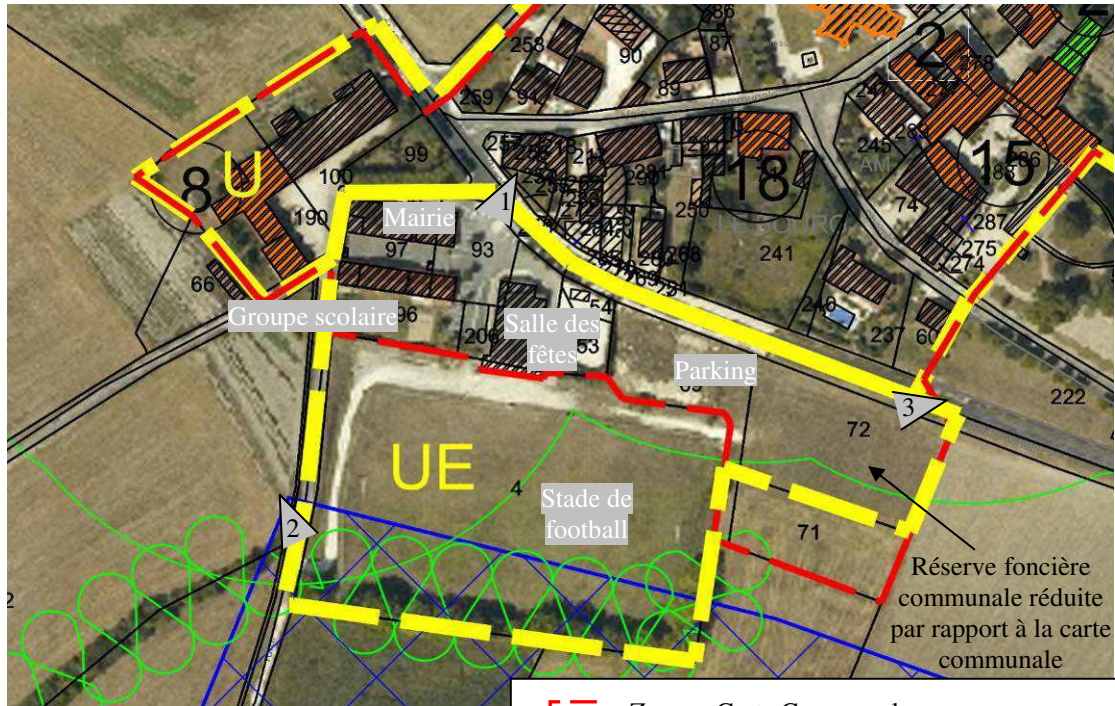
Surfaces délimitées en zone urbaine et déclarées à la PAC (2017) :  
- Aux Rochers : 0 m²



Récapitulatifs réseaux		
	AUX ROCHERS	COIVERT
Réseau d'eau	Alimentation par une canalisation de diamètre moyen (63,5).	Alimentation par une canalisation de diamètre moyen (63,5) et une autre de petit diamètre (33).
Défense incendie	Point d'aspiration sur La Seugne Près de Coivert.	Point d'aspiration sur La Seugne Près de Coivert.
Réseau électrique	Ok	Ok
Aptitude des sols à l'assainissement individuel	A.N.C. : aptitude des sols favorable	A.N.C. : aptitude des sols favorable.



## II.B.4. Les zones urbaine à vocation autre qu'habitat (Zone UE)



- Zonage Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel urbanisable en zone U
- Système de défense incendie
- Bâtiment agricole + périmètre à titre indicatif de 100m tout autour
- Entreprise
- Coupure d'urbanisation – Limite de la zone urbaine
- Zone inondable (AZI)
- Photographie



La zone UE correspond à une emprise qui appartient entièrement à la commune (2 ha). Il s'agit de pouvoir conforter cette zone d'équipements qui garantit la vie de la commune. L'évolution des équipements publics accompagne l'accueil de nouvelles familles. Au fil des ans, la collectivité a été amenée à densifier ce secteur, repoussant l'aménagement des parkings à l'entrée de la zone. Afin de pouvoir répondre aux différents besoins des 10 prochaines années, 0,25 ha permettront de conforter cette zone. Elle est desservie par les réseaux et couverte par la défense incendie. La commune envisage de renforcer cette couverture incendie avec l'implantation d'une citerne souple. L'emprise par rapport à la carte communale englobe le stade de football et est réduite à l'est. Elle est suffisante par rapport aux besoins des 10 prochaines années.

La partie sud de la zone, au niveau du stade de football est en partie, selon l'AZI de la vallée de La Seugne, en zone inondable.

Cependant celui-ci a été aménagé avec un rehaussement du sol, comme le montre les photographies page précédente. Ainsi cette partie n'est aujourd'hui plus inondable.

### II.B.5.La zone agricole

Cf illustrations page 186 et suivante.

*Zone qui correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Le zonage permet de **stopper le mitage de l'espace agricole** afin de préserver sa vocation et **d'éviter d'enclaver de nouvelles exploitations agricoles en zone urbaine** ou d'engendrer des conflits de voisinage. La finalité est de **conserver de bonnes conditions d'exercice** de l'activité agricole et donc de préserver la pérennité des exploitations.

=> **1142 ha** sont délimités en zone A. Cela correspond en grande partie à l'espace actuellement cultivé, principalement viticole, ainsi qu'au bâti, souvent à vocation agricole qui s'insère dans ces espaces.

Seules y sont admises :

- les constructions et installations **nécessaires à l'activité agricole**, sous réserve de l'existence des équipements nécessaires ;
- **Sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
  - les constructions et les installations liées aux **services publics ou d'intérêt collectif** ;
  - **Les extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation et annexes** ;
  - **Le changement de destination des bâtiments repérés.**

Les constructions **relevant d'autres destinations** ne peuvent être autorisées qu'exceptionnellement dans des secteurs **Ah** de taille et de **capacité d'accueil limitées** et dans des conditions restrictives (**STECAL**).

→ **La Motte** : permettre au centre d'accueil pour jeune en difficulté d'évoluer sur son emprise.

- **La Justice** : prendre en compte la présence d'un artisan et lui permettre d'évoluer sur son site.
- **Les Grolles** : prendre en compte la présence d'une activité de loisir (La Guinguette du Pacific).

Sur les 33 exploitations agricoles recensées, une très grande majorité des bâtiments agricoles sont en zone A et à plus de 100m de tout développement urbain, excepté :

- **Dans le bourg** :
  - Exploitation n°18 : Céréaliculture. Il s'agit d'un bâtiment en lien avec une exploitation pérenne mais qui ne se situe pas sur la commune (Criteuil-la-Magdeleine). Seulement 19 ha sont exploités sur Champagnac, en céréales. En fait le propriétaire habite à l'étranger et une grande partie des terres est faite par une entreprise. Le bâtiment situé dans le bourg est un dépôt de matériel.  
=> Etant donné les caractéristiques de l'exploitation, la localisation de la parcelle et le fait que le propriétaire en soit l'agriculteur, la mise en zone U de ce bâtiment, déjà enclavé dans le bourg, ne remettra pas en cause la pérennité de l'exploitation.
  - Exploitation n°15 : Céréaliculture. Si cette exploitation est pérenne, elle constitue une activité secondaire (double actif). En outre, l'exploitant s'est récemment séparé de plusieurs bâtiments agricoles, vendus à un autre agriculteur. Il n'y a pas de perspectives de développement de l'activité agricole sur ce site. Etant donné qu'il ne s'agit pas d'une activité agricole à titre principal et que l'accès aux bâtiments agricoles est maintenu dans les mêmes conditions, leurs mises en zone U n'aura pas un impact notable. La zone AU du bourg est délimitée en partie à moins de 100m de ses bâtiments. Pour autant l'espace résidentiel sera tourné à l'opposé des bâtiments agricoles et un parc boisé, un verger et la plantation d'une haie arborée constitueront un espace tampon entre les deux.
  - Exploitation n°2 : cette exploitation est déjà enclavée en zone urbaine. L'exploitant a son siège social à Saint-George-d'Antignac. Cependant son pressoir est ici et il fait sa déclaration de récolte à Champagnac. Il a racheté des bâtiments agricoles à son voisin. Etant donné qu'il ne s'agit que d'une partie de l'exploitation et qu'elle est déjà imbriquée en zone urbaine, les bâtiments sont intégrés à la zone U du bourg. En outre, la zone AU du bourg est délimitée en partie à moins de 100m de ses bâtiments. Pour autant l'espace résidentiel sera tourné à l'opposé des bâtiments agricoles et un parc boisé, un verger et la plantation d'une haie arborée constitueront un espace tampon entre les deux.
  - Exploitation n°8 : cette activité a cessé. L'agriculteur a pris sa retraite et continue de vivre sur le site de l'exploitation. Il s'agit d'un ensemble bâti à l'architecture traditionnelle. Etant donné que la reprise de l'activité agricole n'est pas envisagée sur ce site et que les bâtiments sont anciens et peu adaptés aux techniques agricoles d'aujourd'hui, l'ensemble est englobé en zone U.



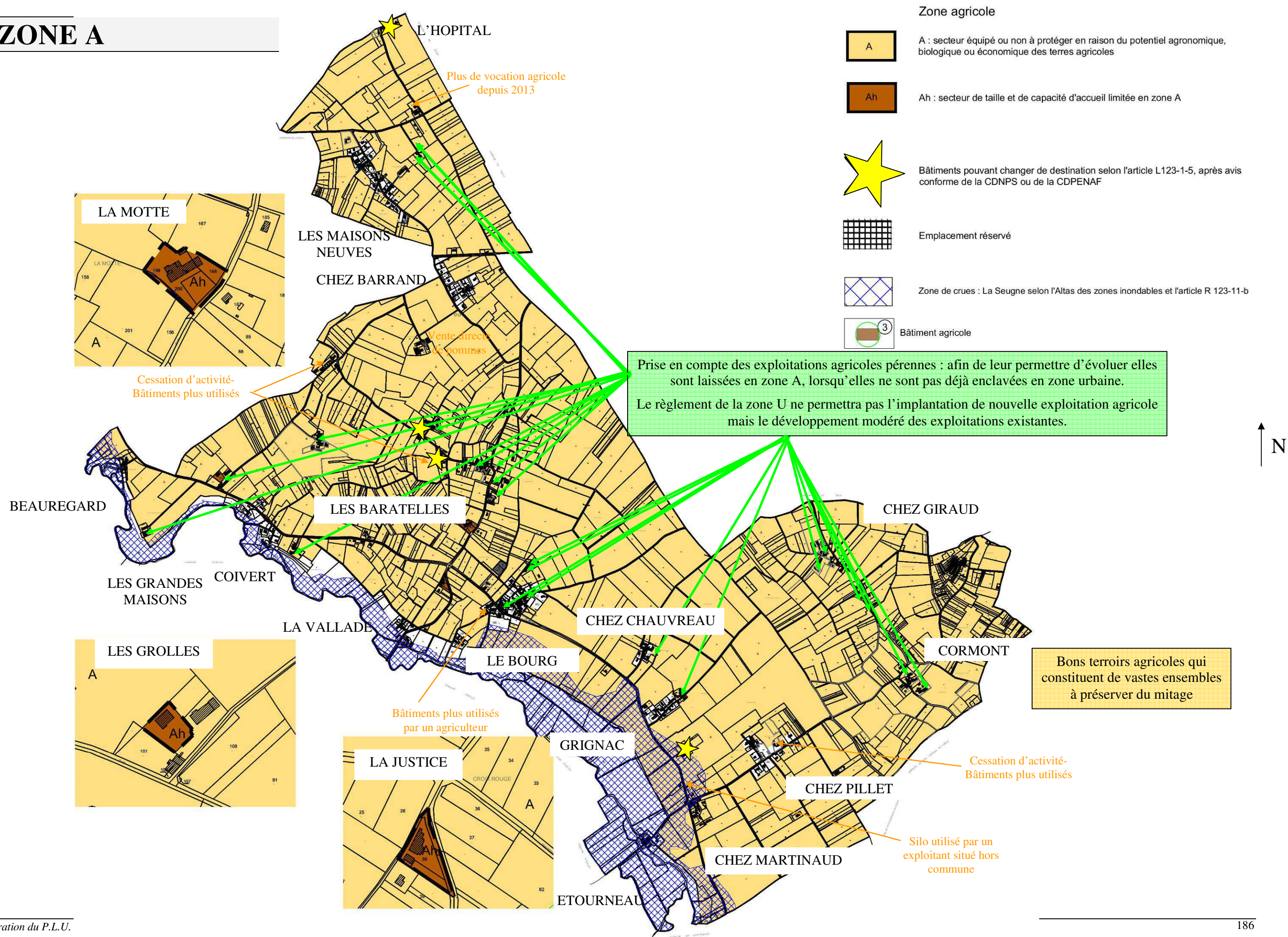
- **Chez Grignac**, l'exploitation n°7 est un élevage pérenne. L'exploitation agricole (bâtiments, stabulation, habitations ...) est délimitée en zone A. Cependant une partie du village, délimitée en zone U, se situe à moins de 100m de la stabulation. La limite de la zone U a été rabotée à l'est du village de manière à ne pas laisser la place d'implanter une nouvelle habitation dans les jardins qui jouxtent l'exploitation agricole.
- **Chez Pillet** : l'exploitation n°5 n'est plus une exploitation à part entière (quelques animaux conservés par un agriculteur à la retraite). Fin 2017, plus aucun animal n'est présent sur le site. Les bâtiments ne sont pas fonctionnels pour une reprise, de plus, à l'intérieur d'une zone urbaine. Il s'agit de bâtiments traditionnels qui pourraient changer de destination. Leur mise en zone U n'aura pas d'impact négatif sur l'activité agricole.

En outre **4 bâtiments** ou ensembles de bâtiments situés en zone A ont été repérés comme pouvant **changer de destination**. Ils ne sont pas en lien avec des exploitations agricoles isolées et pérennes. Ils présentent une architecture traditionnelle et ne sont pas assez fonctionnels pour être réutilisés par un jeune agriculteur.

Leur changement de destination n'aurait pas d'impact sur l'activité agricole et pourrait ainsi contribuer à favoriser le développement du parc locatif saisonnier pour les touristes et curistes.

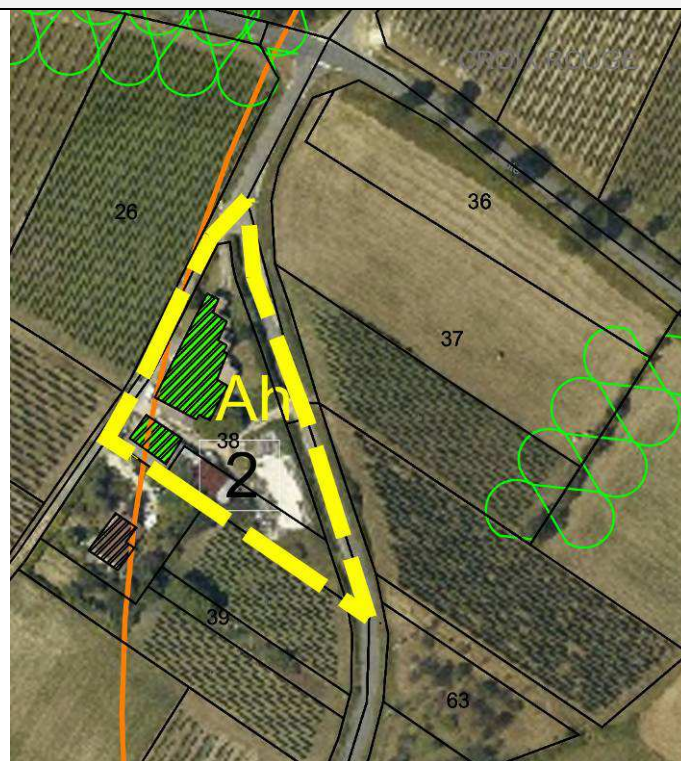


# ➤ ZONE A





## ➤ ZOOMS SUR LES SECTEURS Ah (=STECAL)

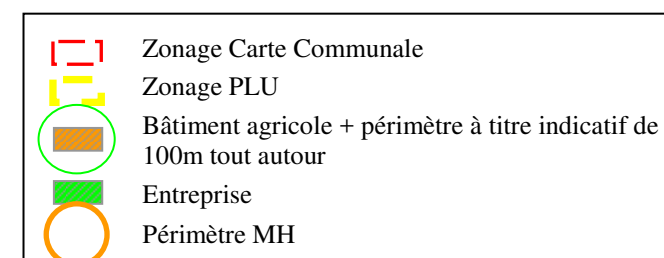


### LA JUSTICE :

Ce secteur de 4676 m<sup>2</sup>, doit permettre à une entreprise de pouvoir évoluer sur son emprise (extension pour stockage de matériel...)

L'emprise est assez réduite, délimitée sur 2 faces par la route, la troisième face étant en continuité avec une habitation.

Ce zonage n'aura pas d'impact notable sur l'activité agricole.



### LA MOTTE :

Ce secteur de 7644m<sup>2</sup> est occupé depuis de nombreuses années par un centre socio éducatif pour jeunes.

La délimitation de ce secteur permettra de pérenniser cet établissement sur son emprise, en autorisant l'aménagement de l'existant et des extensions.

Dans ce but la délimitation de la zone Ah est réduite par rapport à celle de la zone U de la Carte communale.

Ce nouveau zonage aura un impact positif sur l'activité agricole puisqu'il bascule des terres en vigne de la zone constructible à la zone A.



### LES GROLLES :

Ce secteur de 3195m<sup>2</sup> est occupé par la guinguette du Pacific, activité pérenne de thés dansants.

La délimitation du secteur est réduite autour du bâtiment existant afin de ne pas apporter de nuisance à l'exploitation voisine. La parcelle 101 qui sert en grande partie de parking est laissée en zone A. En outre, le terrain tout autour n'est pas cultivé (ancien terrain de cross).

Ce zonage ne reprenant que l'existant n'aura pas d'impact notable sur l'activité agricole.



## II.B.6. Les zones naturelles

Cf illustration page 189.

**La zone naturelle** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N a pour but de protéger les espaces naturels où une valeur écologique a été repérée, de préserver les paysages et le cadre de vie des habitants de la commune.

=> **121 ha** sont délimités en zone Naturelle. Elle correspond à la vallée de la Seugne. Sa délimitation se cale sur celle de Natura 2000, corrigée ponctuellement en prenant en compte les enjeux ressortis au cours d'études environnementales plus fines.

Elle est en grande partie en zone inondable.

En zone N, la constructibilité est limitée notamment pour l'habitat. Les extensions des habitations et l'implantation d'annexes sous condition seront permises. Ces conditions sont renforcées en zone inondable.

En outre **1 bâtiments** situés en zone N a été repéré comme pouvant **changer de destination**. Cela pourrait ainsi contribuer à favoriser le développement du parc locatif saisonnier pour les touristes et curistes.

Il est défini **un secteur spécifique** qui aura une réglementation particulière en fonction de sa vocation (STECAL) :

**Secteur NI** : ce secteur est délimité de manière à permettre seulement des constructions démontables et des aménagements légers de loisir sur un espace en partie communal.

La partie sud de la parcelle, en bordure d'un bras de La Seugne a été laissée en zone N afin de ne pas engendrer d'impact négatif sur le site Natura 2000.

Vers le nord, le secteur NI englobe une partie d'une parcelle agricole non inondable. Cette partie a un intérêt agricole faible (gelée). La municipalité aimerait acquérir cette partie car elle n'a pas d'espace de stationnement lors des manifestations organisées sur l'Ile Verte (4 à 5 fois dans l'année).

→ **L'Ile Verte.**





## ➤ ZONE N



N : secteur équipé ou non à protéger en raison :  
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique,  
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,  
 - soit de leur caractère d'espaces naturels  
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;  
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



NI : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée en zone naturelle : espace public destiné à l'accueil de constructions et installations légères de loisir et détente



Zone de crues : La Seugne selon l'Atlas des zones inondables et l'article R 123-11-b



Bâtiments pouvant changer de destination selon l'article L123-1-5, après avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF



Emplacement réservé



**Vallée de La Seugne** : la limite de la zone N correspond sensiblement à celle du site **Natura 2000-Haute vallée de la Seugne**. Ponctuellement, la limite est **ajustée en fonction** des enjeux qui ressortent du **DOCOB** :

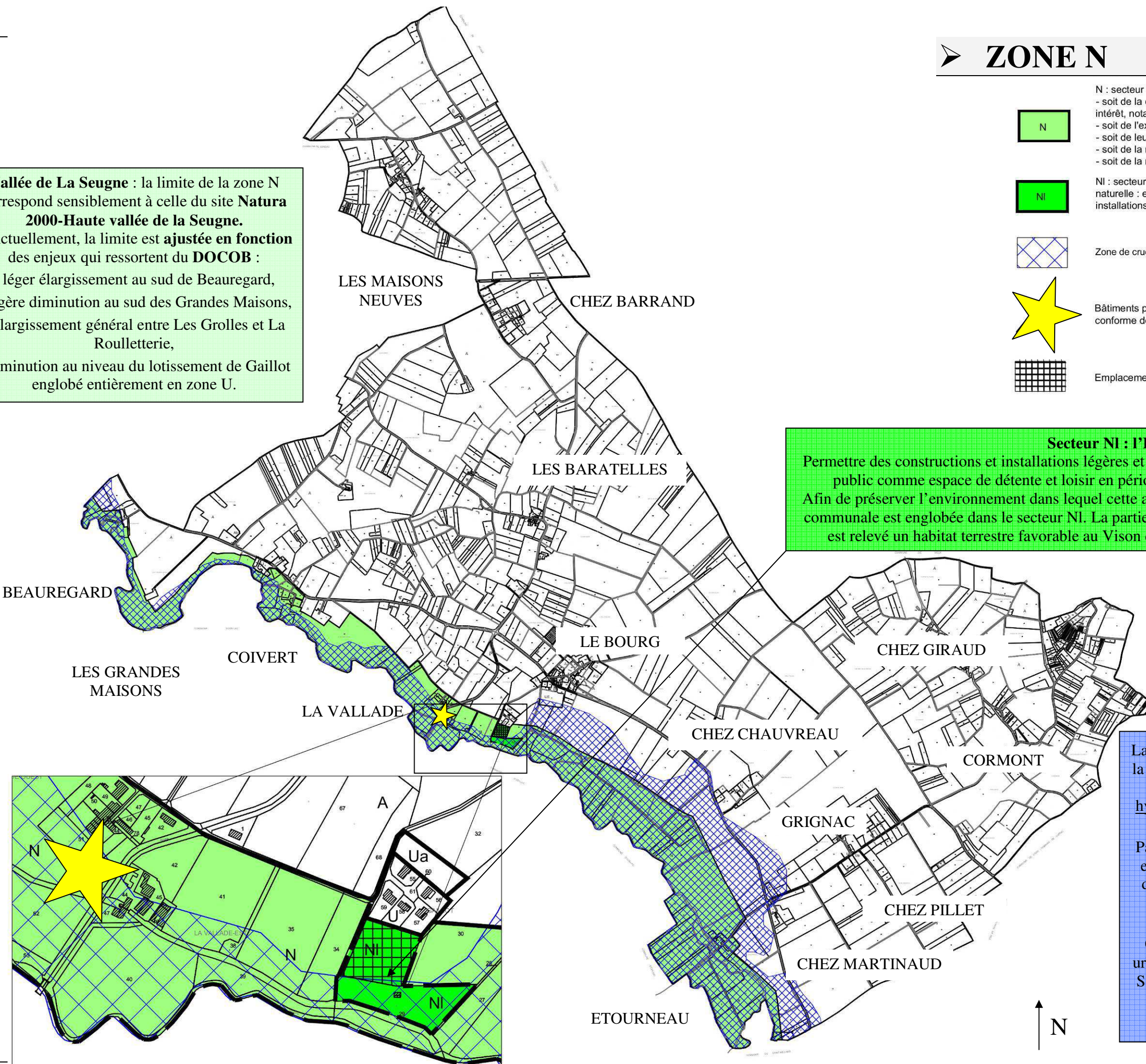
- léger élargissement au sud de Beauregard,
- légère diminution au sud des Grandes Maisons,
- élargissement général entre Les Grolles et La Rouletterie,
- diminution au niveau du lotissement de Gaillot englobé entièrement en zone U.

**Secteur NI : l'Île Verte**  
 Permettre des constructions et installations légères et démontables afin de pouvoir utiliser cet espace public comme espace de détente et loisir en période estivale + aménagement d'un parking.  
 Afin de préserver l'environnement dans lequel cette aire s'insère, seule la partie nord de la propriété communale est englobée dans le secteur NI. La partie sud, en bordure du cours d'eau et sur laquelle est relevé un habitat terrestre favorable au Vison d'Europe (DOCOB), est laissée en zone N.

La limite de la zone N ne se cale pas sur celle de la zone inondable car celle-ci a été délimitée par une méthode peu précise (A.Z.I., méthode hydrogéomorphologique) et déborde largement sur l'espace agricole.

Par contre elle est figurée sur le plan de zonage et fait l'objet d'une réglementation spécifique dans chacune des zones A et N afin de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes et de ne pas aggraver le risque.

C'est également dans ce but qu'aucune zone urbaine ne se développe dans la zone inondable. Seul le sud du terrain de football (zone UE) est en zone inondable mais le remblaiement du terrain fait que le risque n'y existe plus.





Zones constructibles	Surface totale des zones	Terrains déjà bâtis dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
<b>Zones AU :</b>	<b>4101</b>	<b>41</b>	<b>4060</b>
Le Bourg	4101	41	4060
<b>Zone U</b>	<b>257912</b>	<b>243376</b>	<b>14536</b>
Le Bourg	52697	51097	1600
Les Maisons Neuves	56514	50218	6296
Chez Barrand	41542	40108	1434
Aux Rochers	12700	12290	410
Chez Pillet	47395	44102	3293
Grignac	25120	23617	1503
Le cimetière	5129	5129	0
Gaillot	5560	5560	0
Chez Chauvreau	11255	11255	0
<b>Ua</b>	<b>7152</b>	<b>626</b>	<b>6526</b>
Gaillot	3313	112	3201
Chez Pillet	3839	514	3325
<b>ZONE UE</b>			
Le Bourg	20620	18162	2458
<b>Zone A</b>	<b>11420177</b>		--
<b>Ah</b>	<b>15515</b>		
La Motte	7644	7644	0
La Justice	4676	4676	0
Les Grolles	3195	3195	0
<b>Zone N</b>	<b>1220621</b>		
<b>N</b>	1207479		--
<b>NI</b>	13142		--
<b>TOTAL GENERAL en m²</b>	<b>12946098</b>	<b>259558</b>	<b>27580</b>
<b>en ha</b>	<b>1294,61</b>	<b>25,96</b>	<b>2,76</b>

<b>TOTAL U + AU en m²</b>	<b>269165</b>	<b>244043</b>	<b>25122</b>
<b>en ha</b>	<b>26,92</b>	<b>24,40</b>	<b>2,51</b>

Surface de la commune (ha)	Surface totale des zones	Terrains déjà bâtis dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
<b>1294</b>	1294,61	25,96	2,76
<b>100%</b>	100,05%	2,01%	0,21%

II.B.7.Tableau des surfaces

Le projet est en accord avec le PADD puisqu’il délimite 2,51 ha ouverts à l’urbanisation principalement pour de l’habitat (2,7 ha estimés au PADD) et 0,25 ha pour conforter l’espace d’équipements publics, soit 2,76 ha au total.

Cela permettra d’accueillir 33 familles, comme prévu dans le cadre du PADD:

- 24 par le biais de la construction neuve,
- 7 familles par le biais du réinvestissement de logements vacants,
- 2 familles par le biais du changement de destination.

Ainsi qu’un logement pour curistes.

Nous sommes bien en adéquation avec la limitation de la consommation de l’espace puisque la commune diminue de presque 20 ha les surfaces ouvertes à l’urbanisation par rapport au document d’urbanisme actuellement en vigueur et diminue environ de moitié (-45%) les surfaces ouvertes à l’urbanisation pour de l’habitat par rapport aux dernières années. Le développement urbain se fera de manière préférentielle par le comblement des interstices (à 86%) et par la mobilisation à plus de 57% du potentiel d’intensification.

Parmi les 2,76 ha ouverts à l’urbanisation, 0,77 ha sont des surfaces agricoles utilisées, soit 31% des surfaces constructibles et 0,06% de l’espace agricole communal.

Le passage de la Carte communale au PLU s’est fait en retirant 40,9 ha des zones constructibles et en ajoutant 4,5 ha en zones constructibles (U, UE, AU et Ah). Les zones potentiellement constructibles du PLU sont réduites de 19,71 ha par rapport à la carte communale.

Les surfaces enlevées l’ont été essentiellement pour préserver l’activité agricole, principalement viticole. Les parcelles ajoutées correspondent en grande partie à des zones déjà bâties ou accueillant des équipements (cimetière, stade de football...). Celles en extension correspondent principalement au bourg et secteurs proches du bourg (Gaillot).

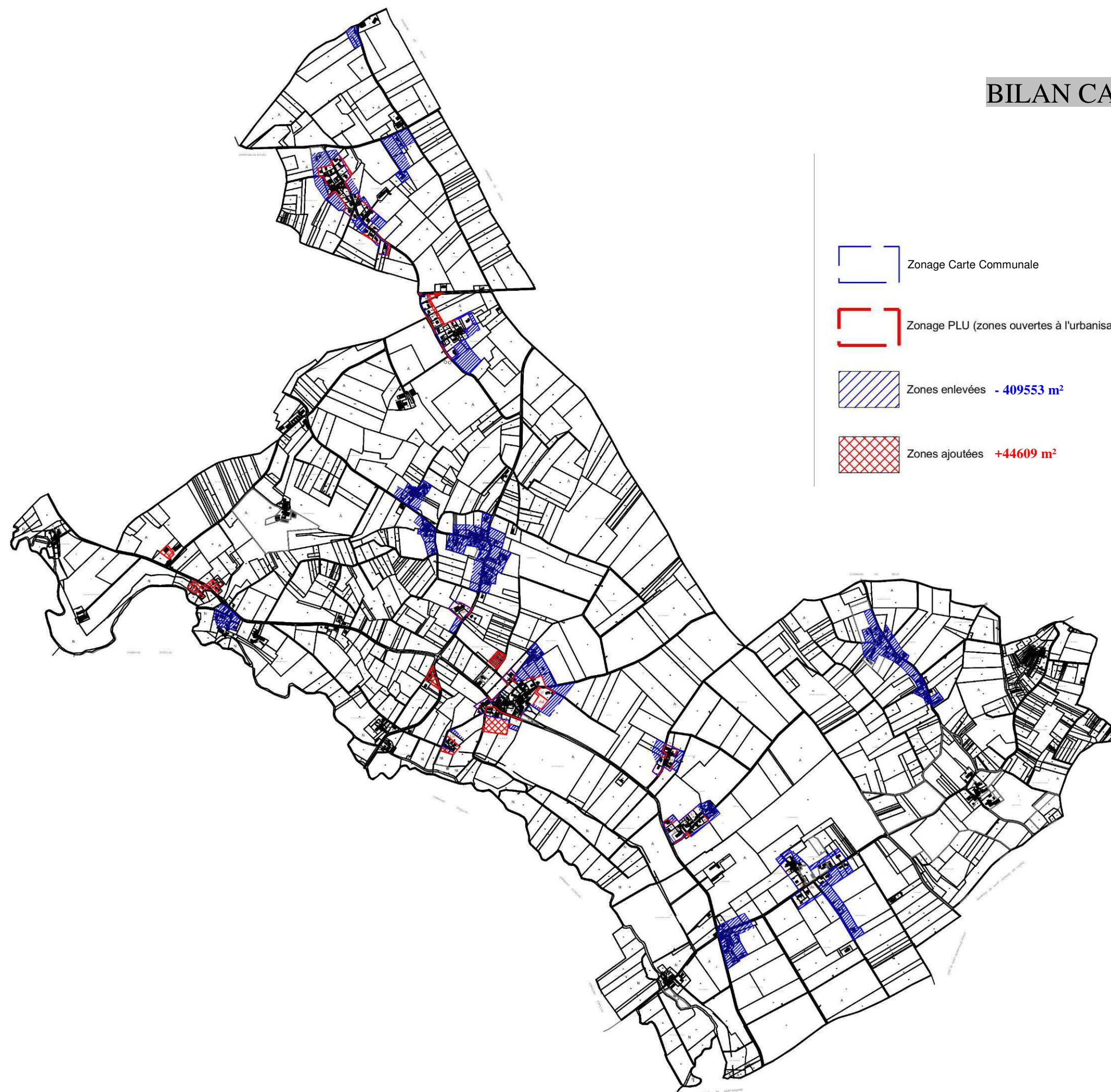
Outre les surfaces ouvertes à l’urbanisation, la commune a offert la possibilité de transformer en habitation 5 bâtiments situés en zone A ou N, repérés sur le plan de zonage. Il est estimé que sur les 5, 2 pourraient être réinvestis pour l’accueil d’une nouvelle famille, les autres correspondent plutôt au développement du parc résidentiel touristique, notamment pour les curistes.

BILAN CARTE COMMUNALE / PLU DE CHAMPAGNAC		
Zones constructibles	Surface enlevée	Surface ajoutée
Le Bourg	42412	16990
Les Maisons Neuves	38027	2206
Chez Barrand	22199	2882
Covert	13888	0
Aux Rochers	0	12700
Chez Pillet	39828	0
Chez Martinaud	33831	0
Grignac	9570	232
La Noue-Le Brandard	24337	0
Gaillot	1498	1728
Chez Chauvreau	10743	0
Chez Giraud/Cormont	54452	0
Les Barratelles	78333	0
Chez Lévêque	13739	0
Chez Berry	18339	0
L'Hopital	5717	0
La Motte	2640	0
La Justice	0	4676
Les Grolles	0	3195
<b>TOTAL GENERAL en m²</b>	<b>409553</b>	<b>44609</b>
<b>en ha</b>	<b>40,9</b>	<b>4,5</b>

Habitat permanent	Capacités d'accueil mobilisable
Zones U/AU	25
Besoin en résidences secondaires	-1
Réinvestissement de logements vacants	+7
Changement de destination	+2
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>



# BILAN CARTE COMMUNALE - PLU



## II.C. Application de dispositions particulières

### II.C.1. Eléments du patrimoine naturel et bâti à préserver

*Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

*2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;*

L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine naturel, qui font partie de l'identité de la commune et qui participent à la qualité des paysages. Dans ce but, une **déclaration préalable** sera à demander **avant tout travaux de nature à modifier, détruire ou supprimer** ces éléments.

Sur la commune, les éléments repérés sont des éléments végétaux car ils semblent plus vulnérables que les éléments bâtis.

Cet outil de protection est utilisé pour les éléments situés en dehors de la zone Natura 2000 où les enjeux sont moins forts.

- **Haies en dehors de la zone Natura 2000** : elles ponctuent l'espace agricole. Elles ont beaucoup diminués depuis le remembrement.
- **Boisements inférieurs à 1 ha, en dehors de la zone Natura 2000**. Ils sont mis sous ce statut de protection car ces boisements ont un intérêt écologique moindre par rapport à ceux de la zone Natura 2000. Le seuil d'1 ha a été retenu car au dessus de cette surface, les défrichements sont réglementés.

### II.C.2. E.B.C. existants ou à créer

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Le but de cet outil est de préserver les boisements existants et d'en créer d'autres, notamment afin d'intégrer les constructions dans le paysage.

***Seuls les boisements situés dans la vallées de la Seugne sont délimités en E.B.C. Il s'agit de préserver des espaces boisés fragilisés par leur faible dimension et dont l'intérêt écologique est reconnu au niveau européen.***

Des **plantations à créer** sont mentionnées sur le plan de zonage pour accompagner l'urbanisation en application des O.A.P. (le Bourg, Gaillot et chez Pillet). Il s'agit de haies à planter de manière à :

- intégrer les futures constructions dans le paysage
- préserver une certaine intimité
- créer une bande tampon pour réduire d'éventuelles nuisances et conflits de voisinage principalement entre résidents et agriculteurs.



## ➤ OUTILS DE PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL : BOIS ET HAIES

### Protection au titre du L123-1-5-III-2°:

Les boisements de moins d'1 ha et les haies qui ponctuent le paysage agricole sur le reste du territoire communal sont de moins en moins nombreux. Ils jouent tout de même un rôle paysager et environnemental non négligeable.

A ce titre le P.L.U. propose de les préserver avec un outil plus souple mais qui renvoie à la réglementation des E.B.C.

### E.B.C. à créer en limite de zone AU :

De manière à intégrer les futures constructions dans le paysage et à préserver les vues lointaines mais également à créer des espaces tampon entre espace résidentiel et espace agricole, l'autorisation de nouvelles constructions sera conditionnée par la plantation d'une haie d'espèces locales en mélange.

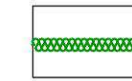
### E.B.C. à conserver dans la vallée de La Seugne :

Les boisements et haies situés dans la vallée de la Seugne jouent un rôle environnemental important (écoulement des eaux, érosion des berges, continuité écologique, réservoir de biodiversité, paysager...)

A ce titre le P.L.U. propose de les conserver par un classement en E.B.C. (Espace Boisé Classé) - protection forte.

### E.B.C. à créer chez Gaillot :

De manière à intégrer les futures constructions dans le paysage et à préserver les vues depuis l'église, monument historique, l'autorisation de nouvelles constructions sera conditionnée par la plantation d'une haie d'espèces locales en mélange.



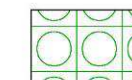
Haie à préserver au titre de l'article L130-1



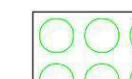
Haie à préserver au titre de l'article L123-1-5-III-2°



EBC à créer au titre de l'article L130-1



EBC à conserver au titre de l'article L130-1



Boisement à préserver au titre de l'article L123-1-5-III-2°



Boisement supérieur à 1ha soumis à la réglementation du défrichement



### Boisements sans protection particulière :

Boisements qui recouvrent de manière générale les sommets de collines.

Ils jouent un rôle paysager, environnemental mais également agronomique.

D'une superficie de plus d'1 hectare, ils sont soumis à la réglementation sur le défrichement.

Aussi le P.L.U. ne prévoit pas de mettre en place une protection supplémentaire.



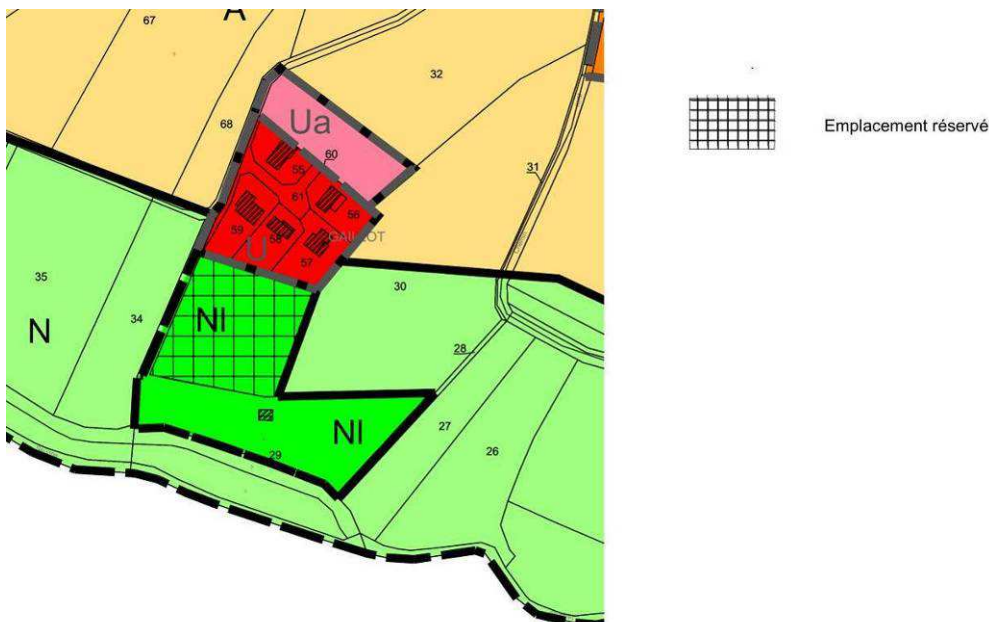
### II.C.3. Les emplacements réservés

*Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu:*

*4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.*

La commune a défini un ER pour faciliter l'acquisition d'une parcelle en continuité de L'Ile Verte, en dehors de la zone inondable, dans un but d'intérêt général : aménagement d'un parking. Cette partie de parcelle est déclarée à la PAC mais en jachère. La commune l'utilise déjà lors de manifestations comme parking. Cela est ponctuel, au maximum 4 à 5 fois dans l'année. La commune aimerait mieux valoriser cet espace, notamment l'été. Afin de pouvoir l'utiliser de manière plus régulière, d'éviter d'être dépendant de la bonne volonté du propriétaire et de limiter le stationnement anarchique et non sécurisé en bordure d'une petite route, cet aménagement apparaît aujourd'hui nécessaire. Il sera adapté au lieu avec l'utilisation de matériaux perméables.



Numéro	Localisation/ n°parcelle	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	ZO 30	Aménagement d'un parking pour l'Ile Verte, vallée de La Seugne	5924 m²	Commune

### II.C.4. Les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant changer de destination

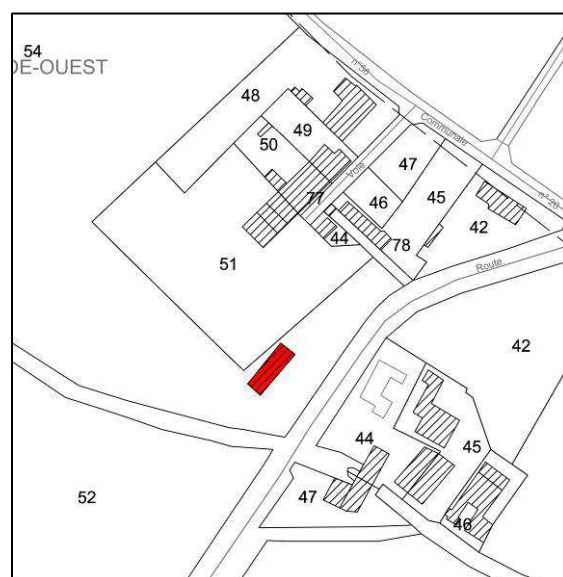
*Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche*

maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

=>5 bâtiments ou ensembles de bâtiments pouvant changer de destination ont été repérés sur le plan de zonage.

### 1- La Valade

Ancien bâtiment agricole sur la parcelle ZP 54. Il n'y a plus d'activité agricole dans ce village. Le bâtiment est en zone Natura 2000, le changement de destination ne pourra se faire que si le projet est de nature à ne pas remettre en cause la qualité du site et de façon à s'assurer de ne pas exposer de nouvelles familles au risque inondation faible (AZI). L'assainissement individuel sera réalisé sur des sols en continuité de sols très favorables. Tous les réseaux sont présents y compris la défense incendie.



### 2- Chez Berry

Ancien bâtiment agricole situé sur la parcelle ZC 125.



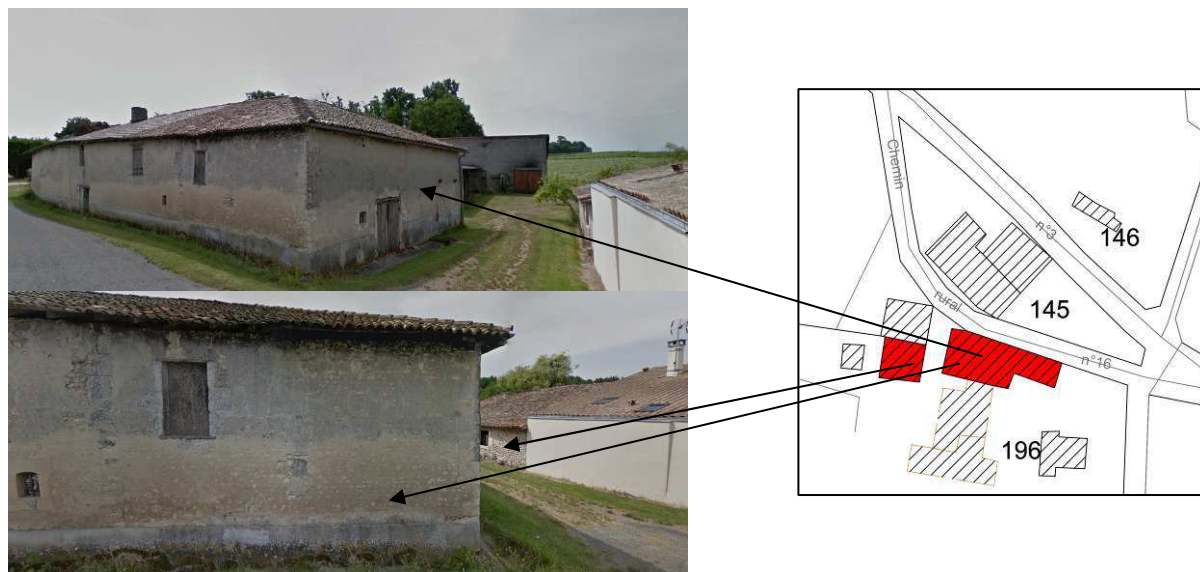
Le changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole car cet ensemble n'a plus de vocation agricole depuis longtemps et fait partie d'un hameau. Les réseaux sont présents excepté la défense incendie. Le schéma communal de DECI prévoit l'implantation d'une citerne souple au sud du village. Pour autant cela est programmé à moyen/long terme (11<sup>ème</sup> priorité sur 21).

Il n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement car nous ne sommes pas dans les secteurs d'enjeux et l'assainissement individuel sera réalisé sur des sols très favorables au sud de la parcelle.



### 3- Chez Lévêque

Anciens bâtiments agricoles, situés sur la parcelle ZD 196. Il n'y a plus du tout d'activité agricole dans ce hameau.

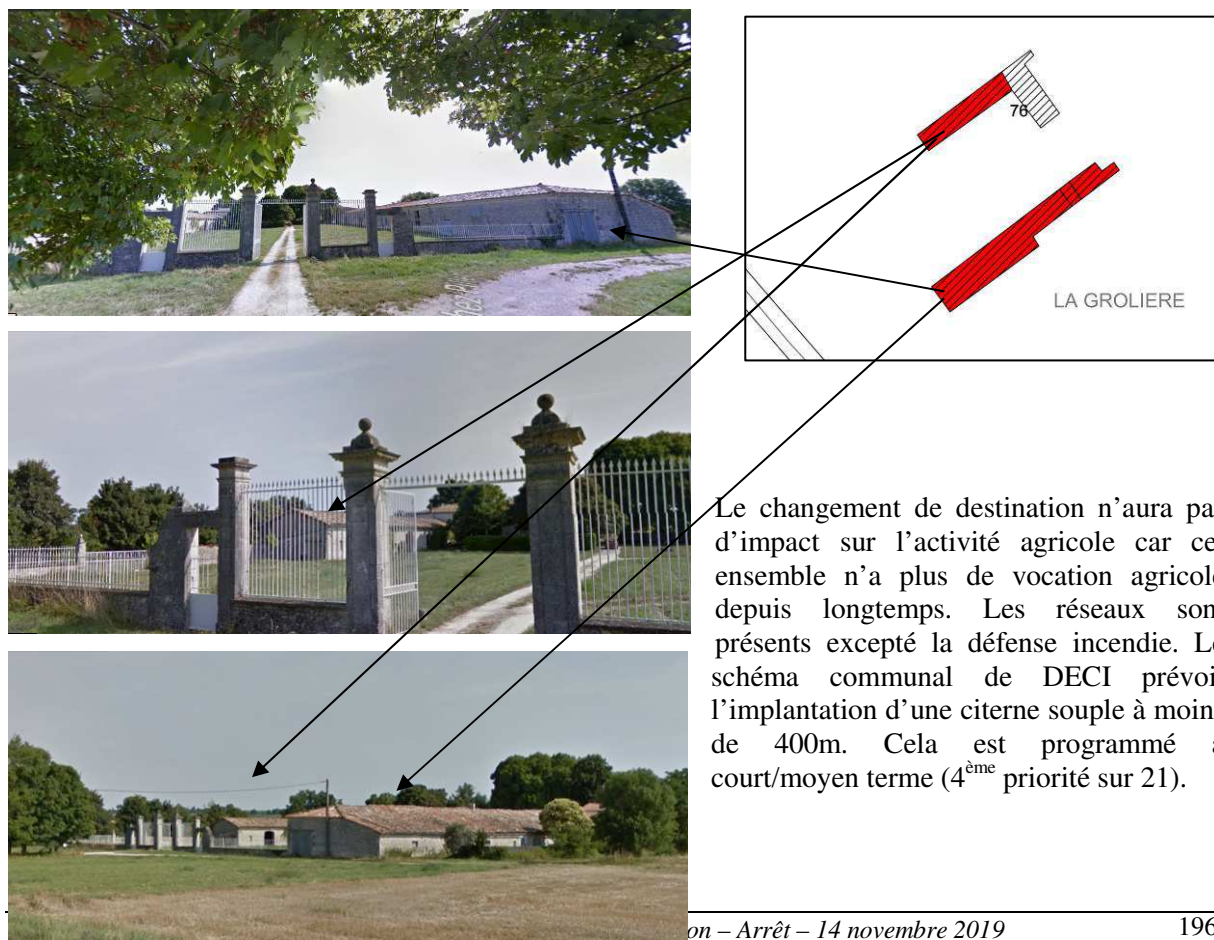


Le changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole car cet ensemble n'a plus de vocation agricole depuis longtemps et fait partie d'un hameau. Les réseaux sont présents y compris la défense incendie implantée à moins de 400m.

Il n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement car nous ne sommes pas dans les secteurs d'enjeux et l'assainissement individuel sera réalisé sur des sols très favorables.

### 4- La Grolière

Ancienne ferme à cour carrée qui n'a plus de vocation agricole. Plusieurs anciens bâtiments agricoles situés sur la parcelle ZN 76.



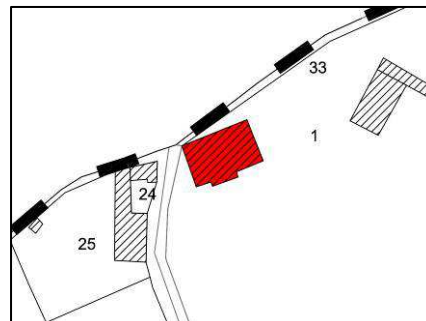
Le changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole car cet ensemble n'a plus de vocation agricole depuis longtemps. Les réseaux sont présents excepté la défense incendie. Le schéma communal de DECI prévoit l'implantation d'une citerne souple à moins de 400m. Cela est programmé à court/moyen terme (4<sup>ème</sup> priorité sur 21).



Il n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement car nous ne sommes pas dans les secteurs d'enjeux forts. Pour autant l'aménagement du bâtiment le plus au sud devra se faire en prenant en compte le risque inondation faible (AZI). L'assainissement individuel sera réalisé sur des sols très favorables.

## 6- A l'Hopital

Ancien bâtiment agricole, situé sur la parcelle ZA 1.



Le changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole car cet ensemble n'a plus de vocation agricole depuis longtemps et fait partie d'un petit hameau. Les réseaux sont présents excepté la défense incendie. Le schéma communal de DECI prévoit l'implantation d'une citerne souple à moins de 400m. Cela est programmé à long terme (18<sup>ème</sup> priorité sur 21).

Il n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement car nous ne sommes pas dans les secteurs d'enjeux. L'assainissement individuel sera réalisé sur des sols peu favorables ; ce qui peut être compensé par l'absence de contrainte liée à la taille du terrain.

## II.C.5. Zone inondable

Sa délimitation correspond à celle de l'**Atlas des Zones Inondable (A.Z.I.) de la Seugne**.

Elle est représentée sur le plan de zonage par une trame quadrillée et règlementée spécifiquement dans les zones qu'elle affecte, principalement les zones A et N.

La constructibilité est très fortement limitée de manière :

- à ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque
- à ne pas aggraver ce risque.

## II.C.6. Secteur à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

De manière à préserver le paysage, la commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Une délibération du Conseil Municipal a déjà été prise dans ce sens.

### **II.C.7. Le permis de démolir**

Celui-ci est **obligatoire à moins de 500 m** d'un monument historique (Eglise de CHAMPAGNAC).

### **II.C.8. Le droit de préemption urbain**

En complément et comme détaillé en annexe, la commune désire instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U/Ua et AU.

### III. UN REGLEMENT QUI PARTICIPE A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL

Il s'agit d'expliciter les principales règles retenues.

#### III.A. Zone Urbaine

Objectifs et justifications des règles :

- Une distinction est faite entre la zone à vocation principale d'habitat (U), les secteurs où l'urbanisation devra se faire en compatibilité avec les O.A.P. (Ua) et celui qui accueille les équipements et services publics ou d'intérêt collectif (UE).

ZONE U/Ua

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (articles 1 et 2) :

Le secteur U/Ua est un secteur à dominante résidentielle.

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement <b><u>favorise la mixité des fonctions</u></b> : habiter, travailler, se divertir et accéder à des services publics ou de proximité sur Champagnac ; afin de promouvoir une campagne vivante. Cet objectif est en accord avec la loi et la constitution des principales zones urbaines de la commune. Cela tout en préservant un cadre de vie agréable pour les habitants.</li> </ul> <p>Ainsi l'habitat est autorisé ainsi que les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour accompagner l'accueil de nouvelles familles mais également les activités qui participent à la qualité du cadre de vie (boulangerie, boucherie, coiffeur...)</p> <p>En corrélation, les activités non compatibles avec l'habitat sont interdites (installations classées soumises à autorisation, industrielles...). D'une manière générale, les installations et constructions dont l'usage est susceptible d'apporter des nuisances ou un risque pour le voisinage sont interdites.</p> <p>Le but est d'éviter d'altérer le cadre de vie des résidents en créant une gêne, un risque ou en générant un conflit de voisinage.</p> <p>Dans ce même but, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières est interdite ainsi que les principaux affouillements et exhaussements et</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif I – Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif II – Axe 1 : Préserver l'activité agricole dans toute sa diversité</li> <li>- Objectif II – Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal : Favoriser le développement du tissu artisanal à l'intérieur des zones urbaines lorsque l'activité est compatible avec l'habitat.</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> </ul>



<p>certaines activités touristiques (campings, parc de résidences de loisirs, caravaning, parcs de loisirs et manèges...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de <b><u>préserver un cadre de vie agréable</u></b>, les dépôts liés à une activité permise sont autorisés à condition d'être masqués; c'est-à-dire intégrés dans le paysage par un traitement végétal.</li> <li>- A propos des <b><u>bâtiments agricoles</u></b> : C'est l'agglomération de plusieurs fermes qui est souvent à l'origine de la constitution des zones urbaines de la commune. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite, ainsi que les silos qui se rattacheraient à une activité industrielle afin de ne pas engendrer de nouveaux conflits de voisinage, qu'ils se rattachent à une exploitation existante ou non. Par contre, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants (stockage de matériel, chais, distilleries...) sont autorisés afin que les exploitations englobées en zone U puissent continuer à exister en ayant la possibilité d'évoluer en fonction de leurs besoins et des nouvelles réglementations. Cela n'est possible qu'à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage. Cette option ne met pas en péril d'exploitations agricoles existantes puisque cela ne concerne que l'exploitation n°2, or celle-ci a été reprise par le fils qui a son siège d'exploitation sur une autre commune.</li> <li>- La réglementation des <b><u>secteurs Ua</u></b> favorise une certaine mixité des fonctions tout en incitant à la création de secteurs principalement résidentiels offrant un cadre de vie agréable aux futurs habitants. Ainsi toute construction susceptible d'apporter des nuisances est interdite (à usage industriel, d'exploitation agricole ou forestière, ICPE soumis à autorisation...) En outre les constructions devront être implantées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chaque site, en respectant les OAP définies. Il s'agit d'organiser leur futur développement urbain de manière cohérente, optimale et de façon à ce qu'il</li> </ul>	
--	--

s'intègre dans la zone urbaine et offre un cadre de vie agréable.	
---	--

## ACCES ET VOIRIE (article 3):

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement s'apparente au R.N.U. et <b><u>reste simple</u></b>.</li> <li>- Il permet de refuser une construction si son accès est jugé <b><u>trop dangereux</u></b> ou de limiter les nouveaux accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation. Pour cette même raison aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les RD 142 et 2 et la VC 26.</li> <li>- La possibilité de demander le <b><u>regroupement des accès</u></b> sur une voie publique est offerte ; cela pour des raisons de sécurité mais également urbanistiques (éviter la multiplication des sorties sur la voie de desserte et inciter à un développement en épaisseur.) Cela pourrait être intéressant au niveau de chez Pillet pour éviter la multiplication des sorties sur la voie de desserte et inciter à un développement en épaisseur.</li> <li>- Il n'est pas demandé de <b><u>largeur utile minimale, seulement son adaptation aux usages que la voirie devra supporter</u></b> afin de rester en adéquation avec le tissu urbain et le caractère rural de la commune.</li> <li>- <b><u>Dans cette même optique, les impasses ne sont pas réglementées.</u></b> Plusieurs villages de la commune se terminent en impasse sans que cela pose de souci majeur.</li> <li>- <b><u>Par contre, en secteur Ua, elles sont réglementées pour des raisons de sécurité et pour faciliter la circulation.</u></b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité : Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques et nuisances connues Promouvoir des espaces urbains de qualité en harmonie avec le caractère de la commune</li> </ul>

## DESSERTE PAR LES RESEAUX (article 4) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappel des obligations en matière d'AEP. La réglementation a pour but de préserver la qualité de l'eau potable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif III – Axe 1 : Préserver la qualité des eaux</li> <li>- Objectif II – Axe 4 :</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des questions de salubrité publique, notamment pour éviter toute pollution des eaux, la réglementation prend en compte les problématiques liées à l'assainissement individuel et à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>- Il n'apparaît pas nécessaire de réglementer les réseaux électriques, notamment de favoriser l'alimentation électrique par réseaux souterrains. En effet dans la majeure partie des zones U ceux-ci sont aériens dans les parties privées comme publiques.</li> <li>- Il n'apparaît pas nécessaire de réglementer les communications numériques de façon à ne pas apporter de contraintes à leur déploiement.</li> </ul>	Développement des communications numériques
--	---

## ENVELOPPE URBAINE, DENSITE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (articles 6 à 11)

Le but est de préserver l'enveloppe urbaine en respectant ses caractéristiques morphologiques. La réglementation favorisera l'insertion des nouvelles constructions ou extension tout en permettant une intensification de l'enveloppe urbaine.

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<p>Article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le bâti ancien de Champagnac, les constructions sont souvent à l'alignement (façade ou pignon). Parfois, il a un léger recul afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal. La plupart des constructions neuves sont implantées avec un recul de la façade compris entre 10 et 18 mètres, selon l'époque de construction et l'aspect dangereux de la voie de desserte.</li> <li>- Afin d'être économe des sols et de favoriser des implantations en harmonie avec le bâti ancien, <b><u>l'alignement est le principe général</u></b> d'édification des nouvelles constructions.</li> <li>- Cependant, les pétitionnaires pourront choisir d'implanter leur construction en retrait pour des raisons urbanistiques, notamment pour bénéficier d'un ensoleillement plus optimal ou maintenir une continuité dans le front urbain (façade dans une rue orientée au nord, alignement par rapport aux constructions voisines...) ou pour des raisons de sécurité. Cela permet également de garer une voiture devant sa maison. Ce <u>recul est limité</u> (6 m maximum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols (intensifier l'urbanisation)</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> </ul>



<p>afin d'inciter à une meilleure gestion de la parcelle, moins consommatrice d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est également possible de s'implanter en prolongement d'un bâtiment existant sur la parcelle ou celle voisine.</li> <li>- Les annexes aux habitations pourront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul supérieur à 3m. L'objectif est de maintenir une harmonie dans le tissu urbain et une certaine sécurité pour les usagers.</li> </ul>	
<p>Article 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le bâti ancien de Champagnac, les constructions sont souvent mitoyennes. Afin de proposer un développement en cohérence avec le bâti ancien, la mitoyenneté doit être recherchée. Elle permet en plus de faire des économies en terme de réseaux, de consommation d'espace mais également par rapport aux déperditions énergétiques.</li> <li>- <b><u>Le règlement permet la mitoyenneté</u></b> : le règlement propose, non pas de l'imposer sur un ou deux côtés, mais de la rendre possible. Le choix est ensuite laissé au pétitionnaire qui pourra soit s'implanter en limite, soit en retrait.</li> <li>- Dans le cadre d'un retrait, c'est la même réglementation que le R.N.U. car elle permet de prendre en compte la hauteur et donc de limiter l'ombre des futures constructions chez le voisin.</li> <li>- La possibilité de faire une exception pour les piscines n'est pas retenue. Cela car nous sommes en milieu rural et que les superficies des terrains à bâtir sont encore importantes mais également dans le but d'éviter d'engendrer des conflits de voisinage.</li> <li>- Par contre une exception est autorisée pour les équipements publics de faibles dimensions car ils sont souvent nécessaires pour accompagner le développement urbain (transformateur électrique...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols (intensifier l'urbanisation)</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> </ul>
<p>Articles 8 et 9 :</p> <p>Non réglementés. Nous sommes sur une zone vouée à être urbanisée. L'objectif est de ne pas restreindre le potentiel d'intensification de la zone urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> </ul>
<p>Article 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementer la hauteur à Champagnac permet de répondre aux enjeux paysagers identifiés au niveau du diagnostic (co-visibilité importante entre le coteau et la plaine, espace agricole largement ouvert) et de préserver la silhouette des zones urbaines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 :</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La notion de sol naturel est importante quand les terrains sont en pente. Cela est pris en compte dans la définition de la hauteur.</li> <li>- Les habitations sur la commune ont généralement un rez-de-chaussée, parfois surmonté d'un grenier aménagé ou d'un simple étage. Cela correspond à environ 9m de haut au faîtage. Quelques constructions cossues sont plus hautes. Pour l'extension ou les constructions en continuité de ses constructions, il sera possible de dépasser les 9m sans dépasser la hauteur de la construction cossue. Le but est de garder une homogénéité des hauteurs.</li> <li>- Cette hauteur autorise les constructions à étage de manière à inciter à une urbanisation plus compacte et donc plus économe en surface et en consommation d'énergie.</li> <li>- Les bâtiments agricoles sont souvent plus volumineux, en adéquation avec le matériel qu'ils accueillent ou productions (machine à vendanger, moissonneuses batteuses, cuves...) ainsi que ceux d'activités ou de services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces destinations, les conditions fixées permettent de dépasser les 9m de haut dans la limite de 12 m.</li> </ul>	<p>Préserver et mettre en valeur le paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif III – Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>
<p>Article 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement s'apparente au R.N.U. et reste simple car le secteur qui présente le plus d'enjeux est soumis à l'avis de l'ABF (dans un rayon de 500m autour de l'église monument historique)</li> <li>- Les clôtures sont règlementées car c'est ce que l'on voit en premier depuis l'espace public. L'objectif est de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.</li> <li>- Performances énergétiques et environnementales : il est possible de règlementer cela par des normes plus contraignantes que la réglementation thermique actuelle. Celle-ci est jugée assez contraignante par les élus de Champagnac.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif III – Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>

## STATIONNEMENT (article 12) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a pas de problème majeur de stationnement dans les zones déjà urbanisées.</li> <li>- Il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> </ul>

- La réglementation reste simple et permet d'exiger un espace de stationnement en adéquation avec le projet de constructions ou installations.	
--	--

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (article 13) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit de promouvoir les espèces locales ou du moins adaptées à la nature des sols, afin de lutter contre l'artificialisation et banalisation des paysages de Champagnac. Dans ce but les haies seront composées de plusieurs essences en mélange et les espèces invasives seront à éviter.</li> <li>- Il s'agit également de proposer un cadre réglementaire pour préserver les éléments naturels repérés au titre du L 123-1-5-III-2°.</li> <li>- Les EBC à créer sont réglementés. Cela concerne les secteurs Ua. Le but de la règle (au minimum 2m de haut et 2m de large) est de créer des espaces tampons entre espace résidentiel et espace agricole afin d'éviter d'engendrer des conflits de voisinage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif III – Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>

#### ZONE UE

Le règlement est assez souple car l'emprise est intégralement communale.

#### OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (articles 1 et 2) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'objectif est de conforter les équipements et services publics. C'est donc la seule destination autorisée dans la zone.</li> <li>- Afin de préserver le cadre de vie des habitants et de montrer l'exemple, les dépôts et stockages de déchets à l'air libre sont autorisés à condition d'être masqués ; c'est-à-dire d'être intégrés dans le paysage par des plantations.</li> <li>- L'extrémité sud-ouest de la zone UE est délimitée en zone inondable selon l'AZI. Même si les remblaiements font que cette partie n'est plus inondable, le règlement limite les constructions possibles sur ce secteur et interdit les clôtures pleines et les dépôts pouvant être charriés par les crues et susceptibles de polluer les eaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg : Renforcer la centralité de la commune</li> <li>- Conforter et animer les pôles d'attraction et de loisirs</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Conforter et animer les pôles d'attraction : afin de pérenniser les équipements et services publics</li> <li>- Promouvoir des espaces</li> </ul>



	urbains de qualité  Ne pas exposer de nouvelle population aux risques et nuisances connues  Offrir une alternative au tout voiture en situant les principales zones ouvertes à l'urbanisation non loin des équipements.
--	---

## ACCES ET VOIRIE (article 3) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement s'apparente au R.N.U. et <b><u>reste simple</u></b>.</li> <li>- Il permet de refuser une construction si son accès est jugé <b><u>trop dangereux</u></b> ou de limiter les nouveaux accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.</li> <li>- Pour des raisons de sécurité aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 142.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité : Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques et nuisances connues  Promouvoir des espaces urbains de qualité en harmonie avec le caractère de la commune</li> </ul>

## ENVELOPPE URBAINE, DENSITE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (articles 6 à 11)

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
Article 6 :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour des raisons de sécurité, les constructions devront être édifiées à plus de 10m de l'axe de la RD 142. Une exception est faite pour les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les réseaux ou la voirie nécessaire à l'accompagnement du développement urbain.</li> <li>- La règle est plus souple pour les autres voies tout en sachant qu'il s'agit d'un secteur où la vitesse est réduite et dont la municipalité est propriétaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> </ul>

Article 10 :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette règle permet de préserver la silhouette de la zone urbaine du bourg et de répondre aux enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés au niveau du diagnostic (église classée en promontoire)</li> <li>- La zone UE est en contrebas du cœur du bourg ancien. Ainsi la règle permet aux futures constructions ne pas avoir d'impact notable sur les vues sur l'église.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif III – Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (article 13) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle est similaire à celle de la zone U. Il est demandé en supplément de planter 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Il s'agit de proposer un traitement qualitatif des espaces de stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif III – Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>

Les autres règles concernant la zone UE s'apparentent à celles de la zone U, pour des raisons similaires.

### III.B. Zone AU

Le règlement de la zone AU se cale sur celui de la zone U de manière à ce qu'il y ait une continuité entre zone déjà urbanisée et nouveaux quartiers. Cette harmonisation permettra de faciliter l'intégration du futur quartier à la zone urbaine du bourg.

#### OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (articles 1 et 2) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone AU vient conforter le bourg. Si la mixité des fonctions est recherchée, il s'agit avant tout d'une zone résidentielle. Aussi, les activités non compatibles avec l'habitat ne sont pas admises, de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg et</li> </ul>

<p>manière sensiblement renforcée par rapport à la zone U :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>L'activité agricole</u> : il n'est pas dans l'intérêt général de la commune de permettre l'implantation de constructions ou installations agricoles dans une zone à caractère principalement résidentiel.</li> <li>- <u>L'activité industrielle</u> : pas vocation à s'implanter dans un secteur résidentiel d'une commune rurale. Il existe des zones d'activités économiques intercommunales mieux équipées pour accueillir ce type d'activités.</li> <li>- <u>La vocation d'entrepôt</u> : l'enveloppe définie pour accueillir de nouvelles habitations a été évaluée au plus juste, les superficies dévolues pour une activité d'entrepôts correspondent à autant de familles en moins. Tant que les entrepôts correspondent à moins d'un tiers de la surface de plancher bâti, ils sont définis comme un local accessoire. Ainsi cela permet à des artisans ou autres de commencer une activité en prolongement de leur habitation. Si celle-ci est vouée par la suite à se développer de manière assez importante, une ZAE intercommunale pourra l'accueillir sur la commune voisine.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de préserver la quiétude dans ce futur quartier, le développement d'activités au sein ou en prolongement de l'habitat est autorisé. Cependant, si cette activité nécessite la construction de nouveaux bâtiments qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, l'activité devra être délocalisée dans une zone plus adaptée à son développement.</li> <li>- Afin de préserver un cadre de vie agréable, les dépôts sont réglementés et doivent être masqués par un écran végétal.</li> <li>- Ainsi <u>l'habitat</u> est autorisé ainsi que les installations et constructions de <u>services publics ou d'intérêt collectif</u> nécessaires pour accompagner l'accueil de nouvelles familles.</li> <li>- Les constructions seront autorisées principalement dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de</li> </ul>	<p>contenir l'évolution urbaine des autres villages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif II – Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal : Favoriser le développement du tissu artisanal à l'intérieur des zones urbaines lorsque l'activité est compatible avec l'habitat.</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif I – Axe 2 : Etre économe des sols</li> </ul>
---	---



promouvoir une organisation urbaine cohérente, favorisant une utilisation optimale des surfaces, en accord avec les réseaux présents. Aussi le règlement rappelle l'obligation de <b>respecter les orientations d'aménagement et de programmation</b> et l'impossibilité d'implanter une maison isolée sans opération d'ensemble préalable.	
---	--

## ACCES ET VOIRIE (article 3):

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlementation similaire à celle de la zone Ua pour les mêmes raisons.</li> <li>- Il est ajouté une largeur utile minimale de 3m pour les nouvelles voiries afin de limiter les problèmes de circulation.</li> <li>- De même, la règle rappelle que le principe d'accès et desserte devra respecter les OAP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité : Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques et nuisances connues Promouvoir des espaces urbains de qualité en harmonie avec le caractère de la commune</li> </ul>

## STATIONNEMENT (article 12) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etant donné que nous sommes sur des zones où les contraintes de surfaces ne sont pas aussi fortes que dans un secteur déjà bâti, la collectivité a choisi de réglementer de manière plus détaillée le stationnement en lien avec l'habitat. Il s'agit également d'éviter de futur problème de voisinage ou de circulation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> </ul>

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (article 13) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accent est toujours mis sur l'emploi d'espèces locales en mélange, adaptées au site et à la nature des sols et sur le fait d'éviter les espèces invasives et les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> </ul>

<p>haies monospécifiques de résneux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est également précisé que les haies boisées à planter sur le pourtour de la zone doivent être entretenues et conservées. L'objectif est de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions et ainsi préserver les abords de l'église. Il s'agit également de créer un espace tampon entre espace résidentiel et espace agricole d'où l'importance de fixer une largeur et hauteur minimale à terme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif III – Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</li> </ul>
---	---

Les autres règles concernant la zone AU s'apparentent à celles de la zone U, pour des raisons similaires.

### III.C. Zone A

L'objectif de ce règlement est de conserver de bonnes conditions d'activité pour les agriculteurs.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (articles 1 et 2) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone A englobe principalement les terres utilisées par l'exploitation agricole et la majorité des sièges d'exploitation. Le règlement de la zone A montre que l'urbanisation doit être exceptionnelle afin de préserver de bonnes conditions d'exploitation agricole ou forestière. Les principales constructions et installations autorisées sont donc liées à l'exploitation agricole. Pour autant celles qui ne sont pas directement en lien (habitation de l'exploitant, installation et construction de diversification comme la vente directe, l'accueil à la ferme...) sont tolérées sous réserve de répondre à des critères permettant toujours de préserver de bonnes conditions d'exercice de l'activité agricole.</li> <li>- Le territoire communal présente plusieurs hameaux, écarts et quelques habitations isolées. Ces entités ne correspondent pas à la définition des espaces urbanisés et sont donc classées en zone A ou N en fonction de l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Le règlement prend donc en compte le bâti existant en tolérant son évolution même s'il n'a pas de vocation agricole : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les habitations de tiers peuvent évoluer via des extensions limitées ou</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif II – Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité : lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles, respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers</li> <li>- Objectif II – Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal.</li> <li>- Objectif II – Axe 3 : Maintenir des activités de loisir et détente</li> <li>- Objectif III – Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</li> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif III – Axe 1 : Préserver l'environnement</li> <li>- Objectif III – Axe 3 :</li> </ul>

<p>l'implantation d'annexes. Dans les 2 cas les possibilités sont réduites par des règles de surfaces, d'implantation et de hauteur, permettant de s'assurer d'une bonne préservation de l'espace agricole et de lutter contre son mitage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le changement de destination est également consenti car le réinvestissement de bâtiments existants permet de réduire l'étalement urbain. La finalité est également de préserver le bâti rural, son architecture traditionnelle qui participe à la qualité des paysages. Il concerne les bâtiments repérés à cet effet sur le plan de zonage, toujours à condition de ne pas être de nature à remettre en cause l'activité agricole.</li> <li>- Le règlement autorise également les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être indispensables au bon fonctionnement de la zone.</li> <li>- La zone A inondable (trame quadrillée bleue), qui correspond à la vallée de La Seugne, englobe quelques constructions. La constructibilité est réduite en terme d'implantation, d'emprise et de hauteur ; ce qui limite l'imperméabilisation des sols. Le but est de ne pas exposer de nouvelles familles ou activités à un risque connu et de ne pas aggraver ce risque.</li> <li>- Plusieurs STECAL sont délimités (3). Ils correspondent aux secteurs Ah. Dans ces derniers, la règle a pour objectif de permettre aux activités non agricoles présentes d'évoluer. Les possibilités sont circonscrites aux emprises existantes. Les nouvelles habitations ne sont pas autorisées, seulement leur adaptation (extension, annexe...) Le but est de maintenir la vie de la commune tout en limitant l'impact sur l'activité agricole.</li> </ul>	<p>préserver et valoriser le patrimoine bâti.</p>
---	---

#### ENVELOPPE URBAINE, DENSITE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (articles 6 à 11)



Le but est de préserver l'enveloppe urbaine des hameaux en respectant leurs caractéristiques morphologiques. La réglementation favorisera l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage.

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<p>Article 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une distinction est faite selon que nous sommes en bordure de routes départementales ou de voies communales. L'objectif est de favoriser une certaine fonctionnalité et de préserver de bonnes conditions de visibilité et ainsi éviter d'engendrer des problèmes de sécurité routière.</li> <li>- Des règles différentes sont permises sous réserve de ne pas apporter de gêne pour la sécurité routière, pour l'extension ou l'implantation de constructions en continuité d'une construction existante située dans la marge de recul. Le but est de promouvoir un tissu urbain plus compact et en harmonie avec l'existant. Les dérogations concernent également les constructions de service public ou d'intérêt collectif ou dans des conditions particulières comme à l'angle de 2 routes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif II – Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité : lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles, respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers</li> <li>- Objectif III – Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti notamment éviter le mitage et limiter le renforcement des hameaux et des villages isolés, seulement l'adaptation de l'existant.</li> </ul>
<p>Article 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réglementation est similaire à celle de la zone U pour les mêmes raisons.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif II – Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité : lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles, respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers</li> <li>- Objectif III – Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti notamment éviter le mitage et limiter le renforcement des hameaux et des villages isolés, seulement l'adaptation de</li> </ul>

	l'existant.
<p>Articles 8 et 9 :</p> <p>Les annexes devront être implantées à moins de 20m de l'habitation principale de façon à limiter l'étalement urbain sur l'espace agricole. En zone inondable, la distance est réduite à 10m.</p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone A sauf pour les extensions des habitations et leurs annexes.</p> <p>L'objectif est de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols avec la préservation d'espaces de respiration facilitant l'infiltration des eaux. Il s'agit également de demeurer en accord avec le principe d'une urbanisation exceptionnelle et de lutter contre le mitage.</p> <p>En secteur Ah, la constructibilité est limitée à 40% de la parcelle de façon à permettre l'évolution des structures existantes tout en facilitant l'infiltration des eaux et en limitant l'impact sur l'activité agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif II – Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité : lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles, respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers</li> <li>- Objectif III – Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti notamment éviter le mitage et limiter le renforcement des hameaux et des villages isolés, seulement l'adaptation de l'existant.</li> </ul>
<p>Article 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions est limitée à 9m comme dans les autres zones par souci d'homogénéité, les annexes à 5m afin d'éviter de porter atteinte à l'activité agricole et de s'assurer d'une bonne insertion dans le paysage.</li> <li>- La hauteur autorisée est supérieure pour les bâtiments d'exploitation agricole : 10 m. Cette règle permet aux exploitants d'avoir des bâtiments fonctionnels tout en limitant l'impact paysager. Pour autant, cette hauteur pourra être dépassée dans le cas d'impératifs techniques dûment justifiés. Il s'agit d'assouplir la règle générale pour répondre à des cas particuliers qui seraient nécessaires à la pérennité d'une exploitation agricole.</li> <li>- Des exceptions sont prévues dans des cas particuliers avec une hauteur à ne pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.</li> <li>- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols (intensifier l'enveloppe urbaine, privilégier le comblement)</li> <li>- Objectif I – Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</li> <li>- Objectif III – Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti notamment éviter le mitage et limiter le renforcement des hameaux et des villages isolés, seulement l'adaptation de l'existant.</li> </ul>

<p>hauteur du bâtiment existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, la finalité de ces règles est la préservation du paysage rural.</li> <li>- En zone inondable, la hauteur de toute construction ainsi que leur extension est limitée à 5m afin de s'assurer que de nouveaux logements ne seront pas créés.</li> </ul>	
<p>Article 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réglementation est similaire à celle de la zone U.</li> <li>- Il est ajouté en zone inondable le fait que les clôtures devront ne pas entraver le libre écoulement des eaux afin de prendre en compte le risque inondation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif III – Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine bâti notamment éviter le mitage et limiter le renforcement des hameaux et des villages isolés, seulement l'adaptation de l'existant.</li> </ul>

Pour les autres articles, ils sont similaires à ceux de la zone U, pour les mêmes raisons.

### **III.D.Zone N**

L'objectif de ce règlement est de préserver les espaces naturels, la biodiversité, la qualité des paysages et de prendre en compte les risques et nuisances comme le risque inondation par une constructibilité fortement limitée.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL (articles 1 et 2) :

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone N englobe des espaces à caractère naturel comme la vallée et ses prairies, espace plus ou moins boisés qui renferme les enjeux écologiques reconnus (Natura 2000, trame verte et bleue...) et des secteurs soumis à des risques naturels comme le risque inondation. Le règlement de la zone limite l'urbanisation afin de préserver son caractère naturel et d'éviter d'aggraver les risques ou d'exposer de nouvelles familles à ces risques. Pour autant cet espace est habité.</li> <li>- Il est offert la possibilité d'implanter des constructions nécessaires à l'activité pastorale cependant elles sont limitées en surface. Les surfaces sont réduite en zone inondable. Ces restrictions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</li> <li>- Objectif I – Axe 3 : conforter et animer les pôles d'attraction et de loisirs, notamment l'Ile Verte</li> <li>- Objectif III – Axe 1 : Préserver l'environnement</li> <li>- Objectif III – Axes 2 et 3 : préserver et valoriser le paysage et le patrimoine bâti.</li> <li>- Objectif II – Axe 1 :</li> </ul>



<p>visent à ne pas remettre en cause l'activité pastorale qui a une incidence positive dans le maintien des écosystèmes des vallées ainsi qu'un rôle paysager.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement autorise également les installations, aménagements, travaux et constructions de services publics et d'intérêt collectif. Cela permet essentiellement de renforcer les réseaux.</li> <li>- Le territoire communal présente plusieurs hameaux, écarts et quelques habitations isolées. Ces entités ne correspondent pas à la définition des espaces urbanisés et sont donc classées en zone A ou N en fonction de l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Le règlement prend donc en compte le bâti existant en tolérant son évolution : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les habitations peuvent évoluer via des extensions limitées ou l'implantation d'annexes. Dans les 2 cas les possibilités sont réduites par des règles de surfaces, d'implantation et de hauteur, permettant de s'assurer d'une bonne préservation de l'espace naturel.</li> <li>• Le changement de destination est également consenti car le réinvestissement de bâtiments existants permet de réduire l'étalement urbain. La finalité est également de préserver le bâti rural, son architecture traditionnelle qui participe à la qualité des paysages. Il concerne les bâtiments repérés à cet effet sur le plan de zonage, toujours à condition de ne pas être de nature à remettre en cause l'activité agricole et la qualité du site.</li> <li>• Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol.</li> </ul> </li> <li>- Une zone spécifique avec un règlement adapté à ces spécificités ont été définies : <p><b>Secteur NI</b> : espace de loisir et détente appartenant en partie à la commune. Les aménagements, installations et constructions de</p> </li> </ul>	<p>Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité : lutter contre la dispersion de l'urbanisation dans les terres agricoles, respecter des distances d'éloignement des constructions des tiers</p>
---	--

<p>services publics ou d'intérêt collectifs en lien avec la vocation de loisirs et détente de l'Ile Verte seront autorisés. Ils devront être compatibles avec le risque inondation dans la partie inondable (démontables, laisser s'écouler les eaux de crue...)</p> <p>- La zone inondable (trame quadrillée bleue), qui se localise dans la vallée de La Seugne correspond à la délimitation de l'Atlas des zones inondable. La réglementation limite fortement les possibilités de construction. Elle tolère l'extension de l'habitat existant et l'implantation d'annexes sous réserve de restrictions en terme de surface, d'implantation et de hauteur. Il en est de même pour les constructions de services publics et d'intérêt collectif. Le changement de destination est possible seulement si le projet prend en compte le risque inondation et permet de ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque. Il est également toléré l'implantation de constructions nécessaires à l'activité pastorale sous réserve d'être démontable et sans imperméabilisation du sol. Le but est de ne pas exposer de nouvelles familles à un risque connu et de ne pas aggraver ce risque en préservant le champ d'expansion des crues.</p>	
---	--

## ENVELOPPE URBAINE, DENSITE ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (articles 6 à 11)

Le but est de préserver l'enveloppe urbaine des hameaux en respectant leurs caractéristiques morphologiques. La réglementation favorisera l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et la préservation de la biodiversité.

Justification des règles	Pour atteindre les objectifs du PADD suivants
<p>Articles 8 et 9 :</p> <p>L'objectif de fixer une distance minimale entre annexes et habitation est de limiter l'étalement urbain sur l'espace naturel.</p> <p>La fixation de limites en terme de surface a pour objectif de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols avec la préservation d'espaces de respiration facilitant l'infiltration des eaux. Il s'agit également de demeurer en accord avec le principe d'une urbanisation exceptionnelle</p>	<p>- Objectif I – Axe 2 : être économe des sols</p> <p>- Objectif III – Axes 2 et 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine bâti et paysager</p>

afin de préserver le caractère naturel de la zone.	
--	--

Pour les autres articles, ils sont similaires à ceux de la zone A, pour les mêmes raisons.

## IV.DES OAP QUI PARTICIPENT A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL

La définition des OAP permettra à la commune d'atteindre les objectifs retenus au PADD :

Objectifs du PADD	Principes définis par les OAP
<b>Objectif I : Une commune rurale vivante</b>	
<p>Axe 1 - Un Objectif de 591 habitants en 2029</p> <p>Axe 2- Etre économe des sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une densité moyenne à respecter</li> <li>- Les implantations devront favoriser une densité en s'inspirant des tissus urbains plus anciens tout en gardant une intimité à chacun.</li> <li>- Diversifier la taille des parcelles</li> </ul>
Axe 3 : Développer le bourg et les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages	<p>⇒ <i>Localisation des secteurs d'OAP en intensification du bourg et en extension de chez Gaillot, proche du bourg, afin de rapprocher résidents et équipements.</i></p> <p>⇒ <i>Localisation d'OAP Chez Gardrat/Pillet afin d'organiser et optimiser l'urbanisation d'un interstice d'une surface importante.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se greffer sur les routes et autres réseaux existants et garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et réseaux divers.</li> <li>- Si la voirie n'est pas en boucle, imposer une raquette de retournement pour des raisons de sécurité routière.</li> </ul>
Axe 4 - Offrir un cadre de vie de qualité Promouvoir des espaces urbains de qualité, en harmonie avec le caractère de la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir une urbanisation par la réalisation d'une seule opération d'aménagement par site.</li> <li>- Prévoir des espaces communs ouverts et</li> </ul>



	<p>conviviaux (placette, espace vert), structurants les zones urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des transitions harmonieuses entre l'espace bâti et celui agricole en demandant la plantation de haies en limite de la zone A.</li> <li>- Eviter une rupture trop forte dans le tissu urbain en privilégiant l'émergence d'un tissu urbain s'inspirant du tissu ancien avec recherche de la mitoyenneté et de l'accroche des habitations sur l'espace public et la reprise des orientations traditionnelles de faîtage.</li> <li>- Créer des cheminements doux pour favoriser les déplacements doux sécurisés.</li> <li>- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des aménagements en surface.</li> </ul>
<b>Objectif II : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local</b>	
Axe 1 - Préserver l'activité agricole dans toute sa diversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des transitions harmonieuses entre l'espace bâti et celui agricole en demandant la plantation de haies en limite de la zone A.</li> </ul>
<b>Objectif III : Préserver et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine bâti et paysager</b>	
Axe 1 – Préserver l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des aménagements en surface.</li> </ul>
Axe 2 et 3 – Préserver et mettre en valeur le paysage et valoriser le patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation de haies boisées en limite des OAP de manière à favoriser l'intégration des futures constructions dans le paysage et de façon à ne pas porter atteinte aux abords de l'église classées (le Bourg, Gaillot)</li> </ul>

**Chapitre 4 :**  
**EVALUATION DES INCIDENCES DES**  
**ORIENTATIONS DU PLU SUR**  
**L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE**  
**PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA**  
**PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

## I. Incidences du PLU par thématique

### I.A. *Impacts sur la consommation d'espaces*

L'occupation générale des sols a été prise en compte lors de l'élaboration du PLU. Ainsi, la vocation de chaque espace sera préservée. Pour cela les limites de zonage ont notamment fait l'objet de la plus grande attention.

- Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage dit « Agricole » adapté (A ou Ah) où ne sont admises que les constructions et installations liées aux exploitations agricoles ou l'adaptation de l'existant ;
- Les zones naturelles sont préservées par un classement adéquat (N ou NI). Ces zones sont protégées en raison de leurs intérêts écologiques (ZNIEFF, Natura 2000, ...) ou de leurs caractères inondables. La constructibilité y est réduite mais n'empêche pas de gérer l'existant ;
- Les zones urbanisables (AU et U) sont des zones où l'urbanisation est autorisée. Cela permet d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels.

**Les choix ayant contribué à réduire la consommation des espaces agricoles et naturels sont présentés dans le chapitre relatif aux mesures.**

### I.B. *Impacts sur la qualité des eaux*

Deux sources de pollution principales peuvent accompagner le développement de l'urbanisation d'une commune :

- Les eaux usées
- Les eaux pluviales.

#### Les eaux usées

L'assainissement est un enjeu majeur à Champagnac. En effet, l'assainissement s'y fait de manière autonome sur l'ensemble de la commune. Au regard de l'éclatement de l'habitat, l'établissement d'un système d'assainissement collectif n'est pas envisagé. La volonté de la commune face à cet enjeu est d'être attentive au bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

Le règlement prévoit que les constructions et les installations soient autorisées sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.

Le PLU n'aura donc aucune incidence négative sur la qualité des eaux.

#### Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée sous trois axes de réflexion :

- La gestion quantitative,
- La gestion qualitative,
- La gestion des fils d'eau (profondeur du système de collecte par rapport au terrain naturel).

La problématique de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère (noue, bassin d'étalement superficiel des EP plutôt que bassin de rétention profond...).

#### Gestion quantitative

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à



l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante (érosion, débordement des réseaux, inondations, etc.). Dans le cas d'un rejet vers le réseau pluvial existant ce dernier pourrait rapidement être sous dimensionné.

Un calcul indicatif des volumes de rétention à prévoir pour la gestion des eaux pluviales a été réalisé pour chacune des zones AU. Les volumes sont donnés à titre indicatif pour un débit de fuite de 3 l/s/ha et sont majorants car ils ne prennent pas en considération la nature et la perméabilité des sols (possibilité d'infiltration) et les caractéristiques précises du bassin versant (cheminement hydraulique, rugosité des sols, etc.).

Pour les zones à lotir AU:

Coefficient de ruissellement = 0,45

Un volume de rétention / surface aménagée d'environ 140 m<sup>3</sup>/ha est à prévoir. Une étude spécifique à l'aménagement projeté sera conduite par chaque lotisseur afin de considérer l'ensemble du bassin versant. La gestion à la parcelle sera imposée.

	Superficie (en ha)	Volume de rétention (en m <sup>3</sup> ) Valeurs indicatives	Surface utile (en m <sup>2</sup> ) Valeurs indicatives
Bourg	0,41	57,4	114,8

#### Gestion qualitative

Les eaux pluviales de voiries doivent être gérées préférentiellement de manière superficielle en favorisant l'utilisation de noues et de fossés permettant à la fois :

- de contribuer à l'épuration des eaux pluviales de façon pérenne et naturelle,
- de faciliter l'exploitation,
- de rendre visible une éventuelle pollution,
- de faciliter l'intégration paysagère.

Ce type de gestion des eaux pluviales avec bassin d'étalement extensif induit une décantation avant rejet vers les exutoires naturels permettant un abattement de la charge en matières en suspension compris entre 80 et 90 %. Or, des études ont montré que la fraction dissoute de la pollution des eaux pluviales est relativement réduite, les polluants étant majoritairement adsorbés aux matières en suspension (voir tableau suivant).

Paramètres de pollution					
DCO %	DBO5 %	NTK %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	Plomb %
83 à 90	77 à 95	67 à 82	65	93	95

*D'après Pollution particulaire / pollution totale (source : SETRA 1993 et Bressy 2006)*

Enfin, la mise en place de techniques alternatives superficielles permet un abattement supplémentaire, notamment sur les contaminations bactériologiques et les micropolluants.

#### Gestion des fils d'eau

La gestion superficielle des eaux pluviales (de type noues) permet de limiter la profondeur des ouvrages de régulation et n'hypothèque pas les possibilités de raccordement au réseau pluvial lorsqu'il est présent.

#### Intégration paysagère

Les volumes de rétention ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent prendre la forme de noues, de fossés ou de bassins paysagers et être intégrés au sein d'espaces verts ou le long de cheminements de type « liaison douce ».

**Le PLU n'aura pas d'incidence négative sur la gestion des eaux pluviales.**

En effet, dans le règlement du projet de PLU, le traitement des eaux pluviales est imposé. Il se fera le plus tôt possible, en favorisant l'infiltration à l'échelle du projet (logement, lotissement, etc.) et en régulant l'écoulement (bassins de rétention et de stockage, noues, etc.). Dans les autres cas, les eaux devront être rejetées au réseau public.

Enfin, les aménagements d'ensemble pour lesquels la gestion des eaux pluviales est plus facilement envisageable et cadrée réglementairement (loi sur l'eau notamment) ont été favorisés dans les secteurs d'habitats.

### ***I.C. Impacts sur les milieux naturels***

Il existe sur la commune de Champagnac une zone de protection : la ZSC « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents ».

Les espaces naturels seront protégés de tout changement de destination grâce à un zonage adapté : N pour les espaces strictement naturels. Seule la reconstruction d'un bâtiment existant, les constructions d'exploitation agricole pour l'activité d'élevage (abris pour animaux), les constructions/installations de services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et annexes d'habitation, le changement de destination de bâtiments repérés sont autorisées sous certaines conditions.

Un secteur NI est également créé. Il correspond à l'Ile Verte, un espace de loisirs et de détente dans la vallée de la Seugne. Y sont autorisées les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif démontables tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec les activités présentes et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et au paysage.

La commune a également pour objectif de prendre en compte les trames vertes et bleues définies à l'échelle régionale par la prise en compte dans le PADD et par l'application d'un zonage N dans la vallée de la Seugne et le classement de certains boisements en Espaces Boisés Classés.

**La principale incidence résiduelle reste la fréquentation des zones naturelles. Toutefois cette dernière s'avère réduite et donc d'incidence négligeable sur la commune.**

### ***I.D. Impacts sur la qualité de l'air***

Il n'y a pas sur la commune de Champagnac d'industrie ou d'activités susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air.

Le développement des habitations augmentera forcément la population et donc les déplacements. Ces derniers en particulier peuvent constituer des menaces pour la qualité de l'air.

Le PLU favorise le développement autour du bourg, limite l'urbanisation dans les hameaux et interdit la création ou l'extension d'écarts, réduisant ainsi les déplacements potentiels entre habitat et équipements.

**Cela permet de limiter les déplacements motorisés et les distances à parcourir et vont donc dans le sens de la réduction de la production de gaz à effet de serre.**

### ***I.E. Impacts sur la collecte et le tri des déchets***

Le PLU prévoit de conserver le même mode de collecte et de tri des déchets.

**Le PLU n'aura donc pas d'incidence négative sur cette thématique.**

## ***I.F. Prise en compte des risques, des nuisances et des servitudes***

### **Inondation**

**Le risque inondation a été pris en compte lors de l'élaboration du PLU.**

Dans les secteurs concernés (zones N et NI et A), la constructibilité est limitée par le règlement du PLU. Ils ne pourront ainsi pas accueillir de nouvelles habitations. Seuls les réhabilitations, la reconstruction et les changements de destination de l'existant, sous réserve de réduire la vulnérabilité au risque et de ne pas accroître le nombre de personnes exposées au risque, seront autorisés.

Un secteur zoné UE se situe en partie dans le périmètre de l'Atlas de Zones Inondables. Il s'agit d'une partie du terrain de football.

Il n'existe pas d'enjeu sur cette zone car il n'y a pas de construction. De plus, cette zone a été remblayée (cf. photo) ce qui implique que le risque inondation est réduit voire même impossible.



Partie du terrain de football en zone inondable

### **Feu de forêts**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Chaque nouvel accès doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense incendie. Si tel n'est pas le cas, cette construction se verra être refusée.

**Le PLU prend en compte ce type de risque et inclus dans le règlement des prescriptions permettant de réduire ce risque.**

Le règlement indique pour toutes les zones que « tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une construction ou installation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers ».

### **Mouvement de terrain**

Sur la commune, lorsqu'il existe, l'aléa retrait/gonflement des argiles est estimé comme étant moyen à fort. La mise en œuvre de mesures constructives préventives permet de limiter les dommages liés au retrait gonflement des sols argileux. Afin d'informer le public, ce risque a été exposé dans le rapport de présentation.



Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas concernées par ce risque.

### **Séisme**

Au regard de la carte d'aléa sismique élaborée au plan national en 2005 et du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Champagnac est concernée par un aléa faible (zone de sismicité 2).

La mise en œuvre de mesures constructives préventives permet de limiter les dommages liés à la sismicité. Afin d'informer le public, ce risque a été exposé dans le rapport de présentation.

### ***I.G. Impacts sur l'économie et l'emploi***

La mise en œuvre du PLU devrait avoir un impact positif sur l'économie et l'emploi.

Le projet de PLU repose sur la volonté de soutenir la vie locale par le maintien et le développement des artisans, commerces, services de proximité et de l'agriculture mais également par la volonté de diversifier l'offre.

La volonté des élus de poursuivre le développement économique sur la commune aura des impacts sur la vie locale, en développant sur la commune des emplois et en permettant aux habitants de répondre sur place à certains besoins.

**Le fait de développer ces emplois permet de maintenir la vie locale sur la commune et participe également à la réduction des déplacements vers les agglomérations proches (notamment Jonzac) et à ce titre représente un impact positif.**

### ***I.H. Impacts sur l'activité agricole***

Le projet de PLU permet le maintien de l'activité agricole existante, dans un souci d'équilibre entre activité agricole et préservation des secteurs les plus sensibles sur le plan écologique ou paysager.

Il a été développé avec le souci de ne pas mettre en péril l'activité des exploitations agricoles pérennes.

**Les secteurs ouverts à l'urbanisation étant restreints, la quasi-totalité des espaces agricoles sont inclus dans le zonage A. Ils sont donc protégés et exclusivement consacrés à l'activité agricole.**

Le PLU prend également en compte les besoins de développement des exploitations, en offrant des possibilités de développement aux exploitations sur ces zones et ne permet pas la construction de nouvelles habitations de particuliers à proximité des sièges et bâtiments agricoles des exploitations pérennes.

### ***I.I. Impacts sur l'habitat***

Une autre priorité du projet porte sur le développement de l'habitat, la diversification de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins identifiés.

Ces objectifs se traduisent dans le PLU par :

- La mise en place d'espaces destinés à l'accueil d'habitat (zone AU/Ua avec orientations d'aménagement et de programmation) en confortant le bourg et les villages proches du bourg : 7 à 8 logements
- Le confortement des principaux villages seulement en comblement d'interstices : environ 17 logements.
- La prise en compte des caractéristiques architecturales et paysagères locales (insertion du nouveau bâti dans le bâti ancien, conservation des jardins et des espaces verts, transitions

entre le bâti et l'agricole, rupture d'urbanisation, ...) tout en préservant les espaces naturels.

### ***I.J. Impacts sur les équipements***

Le PADD affirme la volonté d'offrir des infrastructures répondant aux besoins de la population et de les pérenniser. Le PLU intègre cet objectif sous plusieurs formes :

- en confortant le cœur du bourg (salle associative et court de tennis), le sud du bourg (équipements scolaires, salle des fêtes et terrain de foot) et le bord de Seugne (espace de loisirs et de détente).
- en permettant la mixité des fonctions urbaines à l'intérieur des futures zones d'habitat en autorisant notamment les équipements publics, commerces et services.

Ces différentes dispositions permettront donc d'assurer un maintien, voire un développement des équipements sur la commune et ainsi de maintenir la vie locale et de développer les loisirs. Ces différentes règles auront donc un impact positif pour la commune de Champagnac, ses habitants actuels et futurs et ses visiteurs.

**De plus, les objectifs de développement choisis par la commune sont compatibles avec la capacité et le niveau d'équipement de la commune (ex : école). La mise en œuvre du PLU aura donc un impact limité sur les équipements.**

### ***I.K. Impacts sur la circulation et les déplacements***

Bien que la commune ne prévoit pas de développer les transports en commun et le covoiturage, estimant que l'existant suffit, elle prévoit de développer les secteurs d'habitation à proximité du bourg où se situent les services de proximité. Cela aura pour conséquence d'inciter les déplacements non motorisés et donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

### ***I.L. Impacts sur la qualité des paysages***

La mise en œuvre du PLU s'accompagnera de mesures en faveur des paysages. Le PLU vise à valoriser les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

- Localisation des secteurs de développement à l'intérieur ou en continuité des secteurs déjà bâtis (bourg de Champagnac, Chez Gaillot, Les Maisons Neuves et chez Pillet/Gadrat...) ;
- Délimitation de zones de protection stricte où les constructions nouvelles sont fortement limitées : zones N et NI, zones A et secteurs Ah ;
- Prise en compte du paysage dans les projets d'aménagement : prescriptions dans les orientations d'aménagement et de programmation de principes en termes d'accompagnement paysager, de création d'espaces verts et traitement des lisières urbaines ;

Schéma d'orientations LE BOURG



Schéma d'orientations GAILLOT

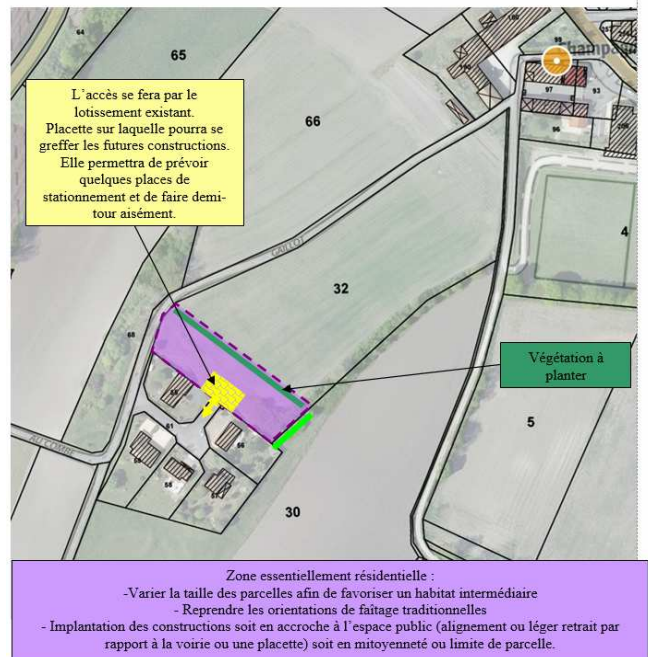
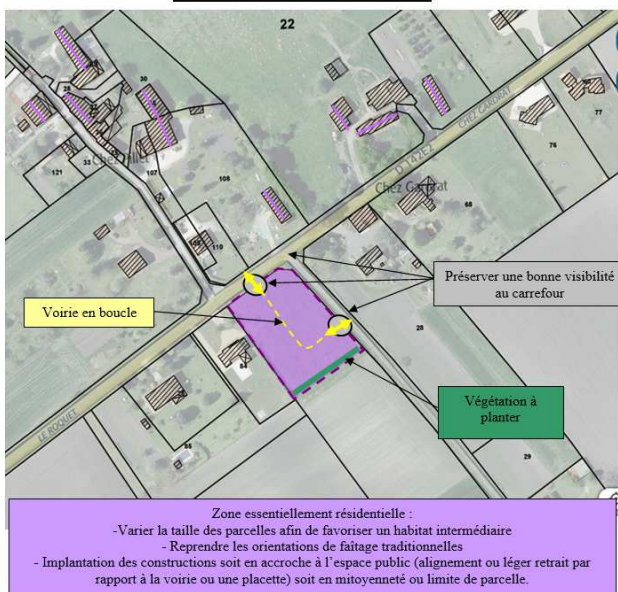


Schéma d'orientations CHEZ PILLET



- Protection d'éléments végétaux désignés par les articles L123-1-5-III-2 et L130-1 et des Espaces Boisés Classés ;
- Mise en place de différentes règles favorisant l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions.

## II. Incidences du PLU par orientation du PADD



OBJECTIF 1 : RESTER UNE COMMUNE RURALE VIVANTE			
Eléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<b>529 habitants</b>  <b>11 % du parc immobilier vacant</b> <b>Environ 3,2 logements créés par an ces 10 dernières années dont 2,6 constructions neuves en moyenne par an.</b> <b>29% de logements en locatif</b>  <b>Tissu urbain ancien resserré et tissu urbain récent plus lâche qui s'étire le long des axes ou qui crée de nouvelles zones urbaines</b>  <b>Un espace récréatif, administratif et sportif situé dans le bourg : mairie, école, salle des fêtes, terrains de sport et de loisirs</b> <b>Vie associative</b>  <b>Risques inondations, sismique, aléa argileux et risques industriels liés à la présence de distilleries et stockages d'alcool</b>  <b>Bonne desserte routière par le réseau départemental</b> <b>2 lignes de bus scolaire</b> <b>Un parking pouvant favoriser le covoiturage</b>	<u>Axe 1 : Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2029</u> Objectif de croissance de 0,8% pour les 10 prochaines années	La population va augmenter	Augmentation du nombre d'habitants
	<u>Axe 2 : Etre économe des sols</u> Prise en compte du potentiel réhabilitable et de changement de destination Promouvoir une urbanisation plus dense tout en permettant l'accueil de tout type de famille Renforcer la centralité de la commune en développant le bourg et Chez Gaillot Favoriser la mixité sociale Conforter et animer les pôles d'attraction et de loisirs	L'offre en logement va être similaire à celle des années passées tout en consommant moins d'espace  Le foyer d'accueil pour adolescent va être pérennisé  Le cadre de vie va s'améliorer par le développement de lieux de vie permettant aux habitants de se balader et se rencontrer	Nombre de logements Consommation d'espace agricole ou naturel Vie associative, culturelle ou sportive Présence d'infrastructures publiques
	<u>Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages</u> En complément du développement du bourg et chez Gaillot, autoriser le comblement de dents creuses sur les principaux villages : Grignac, Chez Pillet/Chez Gardat, chez Barrand et les Maisons Neuves	La densité de ces enveloppes urbaines va augmenter sans pour autant consommer beaucoup d'espace	Consommation d'espace agricole ou naturel modérée
	<u>Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité</u> Promouvoir des espaces urbains de qualité, en harmonie avec le caractère de la commune Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et aux nuisances connues Déplacement et transport	Le cadre de vie tend à s'améliorer, la qualité de vie sera donc meilleure	Vie associative et culturelle Prise en compte des nuisances Prise en compte des risques Accès aux moyens de transport en commun Pollution de l'air

**OBJECTIF 2 : PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

Eléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<b>Economie basée essentiellement sur l'activité agricole</b>  <b>25 exploitations agricoles en activité</b>  <b>Pas d'ICPE</b>  <b>Quelques entreprises sur la commune</b> <b>Pas de commerces ou de service de proximité</b>  <b>Quelques activités de loisirs : une guinguette, un centre équestre et un stand de tir</b>	<u>Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité</u> Instaurer des zones tampons entre les espaces agricoles et urbains Eloigner les populations des exploitations Eviter le mitage des espaces agricoles	L'activité agricole est préservée d'une consommation de ses espaces par l'urbanisation La séparation de cette activité, source de nuisances pour la population, permet d'améliorer le cadre de vie de la population	Secteur agricole Prise en compte des nuisances Intégration paysagère et harmonie de la commune
	<u>Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal</u> Pérenniser et diversifier l'offre Offrir de bonnes conditions d'activités et permettre le développement des entreprises existantes	La pérennité des entreprises permet de préserver l'offre d'emploi sur la commune. Le développement du tissu économique local pourra renforcer l'offre d'emploi et réduire, par la même occasion, les déplacements.	Secteur artisanal et industriel Emploi sur la commune
	<u>Axe 3 : Maintenir des activités de loisirs et de détente</u> Site du Petit Chailleret : permettre aux activités de loisirs présentes de se développer tout en restant en adéquation avec les autres activités existantes à cet endroit Les Groles, la guinguette du Pacific : permettre de poursuivre cette activité en évitant d'engendrer des conflits de voisinage	Les activités de loisirs permettent d'améliorer le cadre de vie  La prise en compte des nuisances permet d'améliorer les conditions de vie de la population	Vie associative, culturelle et sportive Secteur tourisme et loisirs Prise en compte des nuisances
<b>Inégalité du territoire communal en termes de débit Internet et de couverture mobile</b>	<u>Axe 4 : Développer les communications numériques</u> Réduire les zones blanches sur la commune (téléphonie, internet) et avoir accès au très haut débit	Ces outils de communications faciliteront les échanges des entreprises et améliorera la qualité de vie de la population	Accès aux moyens de communication numérique

**OBJECTIF 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

Eléments de l'état initial	Objectifs du PADD	Incidences	Critères d'appréciation
<b>1 ZNIEFF de type 2 : haute vallée de la Seugne,</b> <b>1 site Natura 2000 : ZSC Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et des affluents</b>  <b>Trame verte et bleues :</b> <b>Corridor d'importance régionale (Seugne) entravé par quelques obstacles à l'écoulement</b> <b>Long coteau calcaire favorable aux pelouses calcicoles</b> <b>Présence de boisements</b> <b>Présence d'un réseau de haies</b>  <b>Les lieux-dits et zones habitées Chez Bézie, Chez Barrand, Chez Berry, Les Grolles et Bois des Rentes sont peu favorables à l'assainissement</b> <b>Nombreux talwegs permettant le ruissellement des eaux</b> <b>Risque inondation le long de la Seugne</b>  <b>Des paysages de qualité et diversifiés. Le cadre de vie, l'ambiance, les paysages de qualité sont des atouts</b> <b>Un relief ondulé qui apporte des ouvertures visuelles et covisibilités à préserver</b> <b>Des boisements, haies, alignements d'arbres qui ponctuent le paysage et permettent d'intégrer les constructions dans le paysage</b> <b>Un paysage ponctué d'éléments de bâti de qualité</b> <b>Un patrimoine bâti de qualité avec église classée monument historique et des éléments de petit patrimoine</b>	<u>Axe 1 : Préserver l'environnement</u> Protéger les milieux naturels et le patrimoine végétal <ul style="list-style-type: none"> <li>•Prendre en compte les trames vertes et bleues définies par le SRCE</li> <li>•Protéger la vallée de la Seugne (Natura 2000)</li> <li>•Préserver les espaces naturels boisés et les haies les plus significatives</li> </ul> Préserver la qualité des eaux <ul style="list-style-type: none"> <li>•Etre attentif au bon traitement des eaux usées et aux écoulements des eaux pluviales</li> <li>•Prendre en compte les zones inondables</li> </ul> Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés : inondations, sols argileux	L'impact sera positif pour les espèces faunistiques dont les habitats et les corridors de déplacement seront préservés Le paysage sera également protégé, ce qui contribue à la qualité de vie des habitants La qualité de l'eau sera préservée Le ruissellement des eaux pluviales et leur infiltration est également pris en compte ce qui aura pour but de réduire le risque d'inondations La population sera protégée de l'aléa inondation	Intégrité de la trame verte et bleue Intégrité du Site Natura 2000 Prise en compte des risques
	<u>Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage</u> Permettre une lecture du grand paysage et le préserver Eviter le mitage en développant l'urbanisation en continuité de l'existant ou en comblant les dents creuses Garder la qualité des paysages ou les requalifier depuis les principaux axes routiers Préserver les coupures d'urbanisation Travailler les transitions entre l'urbain et l'espace agricole ou naturel	L'harmonie et l'intégration paysagère au sein de la commune est pris en compte de manière à obtenir une urbanisation cohérente et agréable à vivre	Intégration paysagère et harmonie de la commune
	<u>Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti</u> Limiter la constructibilité des hameaux et de l'habitat isolé afin de minimiser l'impact paysager Préserver les entrées de bourg Favoriser la réhabilitation des ensembles bâtis anciens de qualité et le réinvestissement du parc vacant		



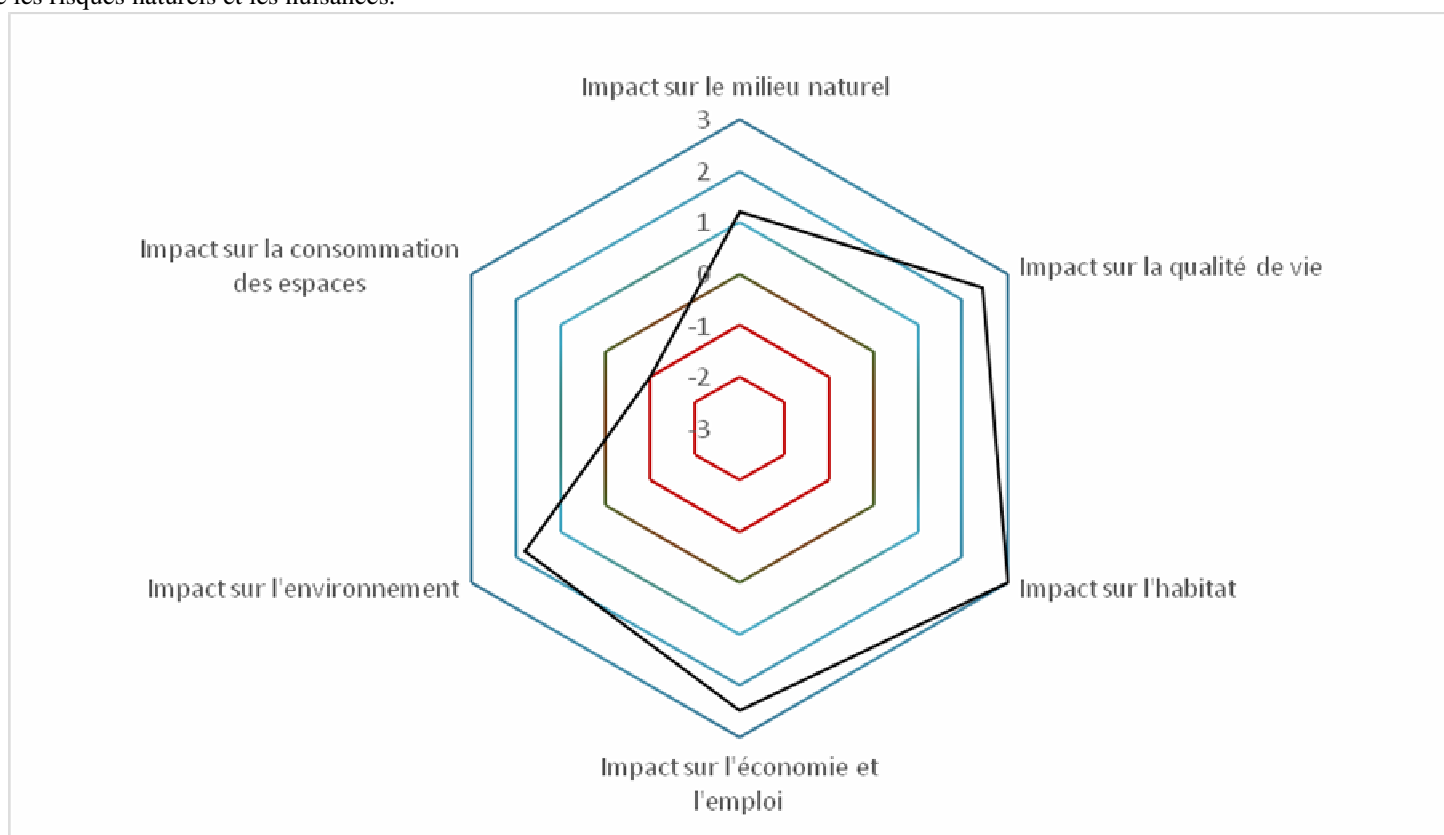
## CONCLUSION ET INCIDENCES DU PADD

### Conclusion

Le premier objectif du PADD vise à accueillir de nouvelles familles mais de façon modérée afin de conserver un caractère rural tout en restant dynamique. En créant une offre en logement plus variée, la commune de Champagnac souhaite attirer une population plus diversifiée et ainsi favoriser la mixité sociale.

Le PADD a également pour objectif de pérenniser et diversifier l'activité agricole, artisanale et de loisirs. En effet, ces entreprises sont sources d'emplois pour les habitants de la commune et permettent d'entreprendre une dynamique à l'échelle communale.

Enfin, le PADD prend en compte l'aspect environnement et paysager en préservant les milieux naturels, les cours d'eau, les éléments paysagers qu'ils soient naturels ou bâti et prend en compte les risques naturels et les nuisances.

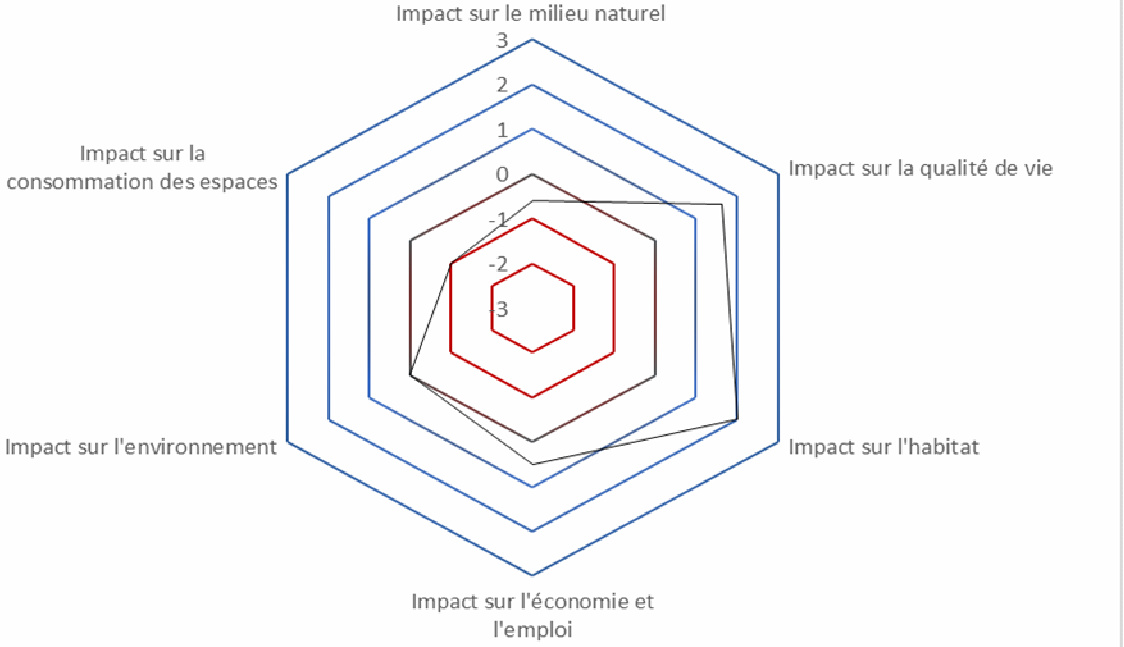


### III.Incidences du PLU par zonage

#### ZONE U

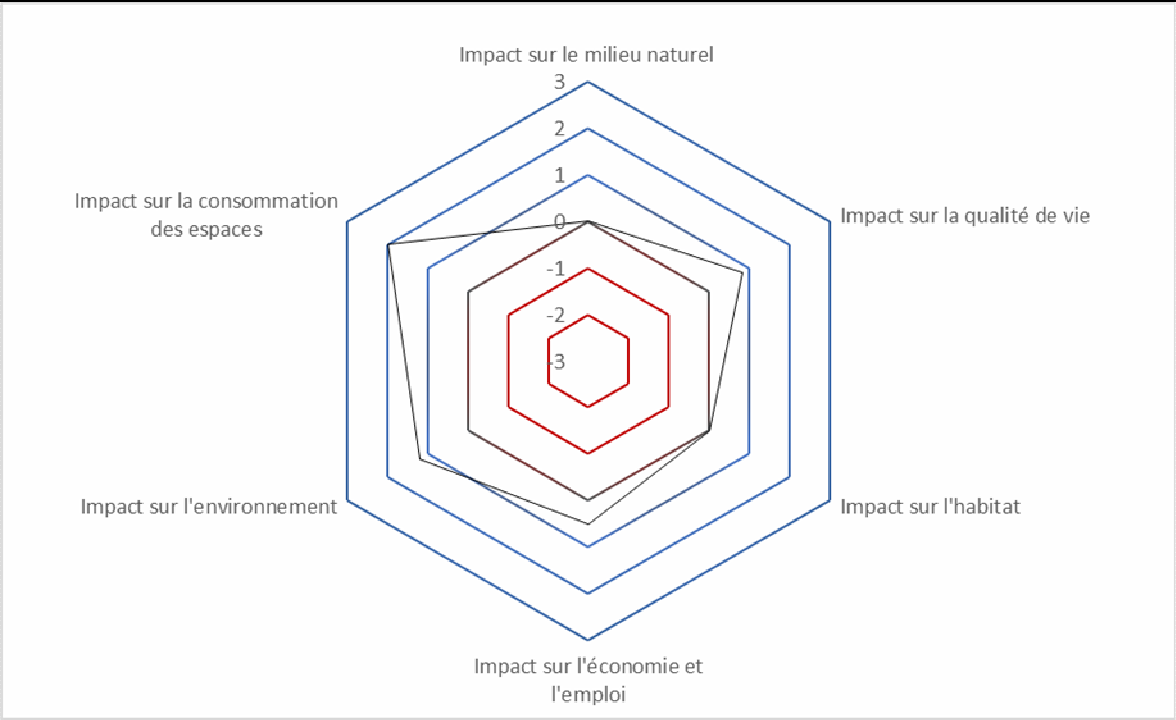
Eléments de l'état initial	Incidences
<p><b>Emprise : 25 ;7 ha</b></p> <p><b>Zones urbanisées</b></p>	<p>Augmentation du potentiel d'accueil de la commune</p> <p>+ Possibilité d'implantation des artisans, des commerces, et de services</p> <p>Rupture entre le bâti ancien et le bâti récent</p> <p>Qualité de l'eau potentiellement dégradée par les eaux usées</p> <p>- Gestion des eaux pluviales plus difficile du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation</p>
Mesures	Incidences résiduelles
<p>Les articles 1 et 2 règlementent les constructions.</p> <p>L'article 3 impose une réglementation en termes de défense incendie.</p> <p>L'article 4 régleme la gestion des eaux usées et pluviales.</p> <p>Les articles 6, 7, 10, 11, 12 et 13 règlementent l'implantation des constructions et leur intégration dans le paysage. Cette réglementation est la même pour le bâti récent et le bâti ancien.</p> <p>Le zonage reprend les limites des enveloppes urbaines déjà existantes, ainsi les espaces agricoles et naturels sont conservés.</p>	<p>Impact sur le milieu naturel</p> <p>Impact sur la qualité de vie</p> <p>Impact sur l'habitat</p> <p>Impact sur l'économie et l'emploi</p> <p>Impact sur l'environnement</p> <p>Impact sur la consommation des espaces</p>

**ZONE AU**

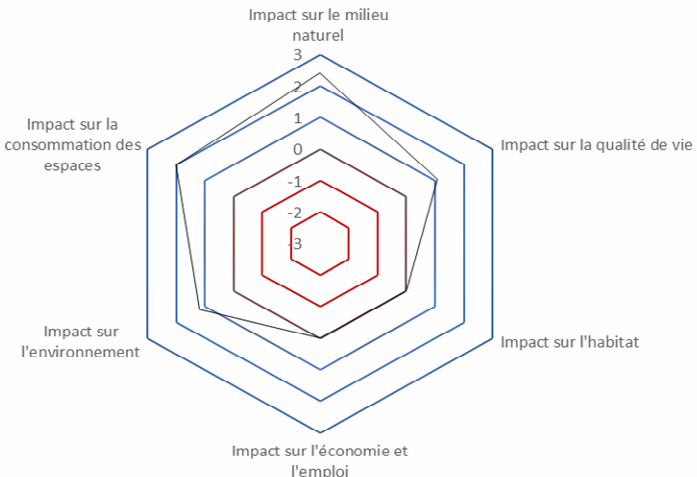
Eléments de l'état initial	Incidences	
Emprise : 0,41 ha	+	Augmentation du potentiel d'accueil de la commune
Terres arables en partie	-	Rupture entre le bâti ancien et le bâti récent
		Qualité de l'eau potentiellement dégradée par les eaux usées Gestion des eaux pluviales plus difficile du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation
Mesures	Incidences résiduelles	
<p>L'article 3 impose une réglementation en termes de défense incendie.</p> <p>L'article 4 régit la gestion des eaux usées et pluviales.</p> <p>Les articles 6, 7, 10, 11, 12 et 13 réglementent l'implantation des constructions et leur intégration dans le paysage. Cette réglementation est la même pour le bâti récent et le bâti ancien.</p>		



**ZONE A**

Eléments de l'état initial		Incidences
<b>Emprise A : 1142 ha</b> <b>Emprise Ah : 1,55 ha</b>  <b>Terres arables et viticoles</b>	+	Maintien de l'activité agricole Protection des espaces agricoles Pérennisation du secteur agricole et des emplois associés
	-	Paysage altéré par la construction de nouveaux bâtiments Qualité de l'eau potentiellement dégradée par les eaux usées Gestion des eaux pluviales plus difficile du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation
Mesures	Incidences résiduelles	
<p>Les articles 1 et 2 réglementent les constructions. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif seront autorisées. Sont aussi réglementé les annexes et extensions de l'habitat. Elles sont limitées en surface, hauteur et localisation. Le changement de destination est autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et d'une bonne intégration dans le paysage. 3 STECAL ont été délimitées en Ah. Ces possibilités de constructions sont réduites en zone inondable.</p> <p>L'article 3 impose une réglementation en termes de défense incendie.</p> <p>Les articles 4.2 et 4.3 réglementent la gestion des eaux usées et pluviales.</p> <p>Les prescriptions de l'article 6 permettent de réduire les nuisances et l'impact paysager.</p> <p>Les articles 7, 9, 10, 11, 12 et 13 réglementent l'implantation des constructions et leur intégration dans le paysage.</p>		

**ZONE N**

Eléments de l'état initial		Incidences	
<b>Emprise N : 121 ha</b> <b>Emprise NI : 1,31 ha</b>  <b>Terres arables</b> <b>Prairies</b> <b>Forêt et végétation arbustive en mutation</b>	+	Protection des zones d'inventaires et réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF, ...) Protection des éléments de trames vertes et bleues Harmonie de la commune Prise en compte des nuisances Prise en compte de la gestion des eaux pluviales Prise en compte de la gestion des eaux usées	
	-	Développement du secteur de loisirs en NI	
Mesures		Incidences résiduelles	
<p>Les articles 1 et 2 règlementent l'occupation des sols avec des dispositions particulières pour les zones inondables. Le changement de destination est autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre en compte le risque inondation et d'une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>L'article 4 règlemente la gestion des eaux usées et pluviales.</p> <p>Les prescriptions de l'article 6 permettent de réduire les nuisances et l'impact paysager.</p> <p>Les articles 7, 8, 10, 11, 12 et 13 règlementent l'implantation des constructions et leur intégration dans le paysage.</p>			

**Chapitre 5 :**  
**MESURES ENVISAGEES POUR EVITER,**  
**REDUIRE ET COMPENSER LES**  
**CONSEQUENCES**



## I. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur les écosystèmes et le milieu naturel

Dans le cadre du PLU, les milieux naturels ont été protégés du risque d'une dénaturation par un choix de zonage approprié. Il s'agit des zones N et Nl. La zone Nl étant un espace de loisirs et de détente, la fréquentation du site peut représenter une incidence pour le milieu naturel. Toutefois, la zone Nl est déjà un espace utilisé comme tel et l'incidence est minime au vu de la fréquentation modérée.

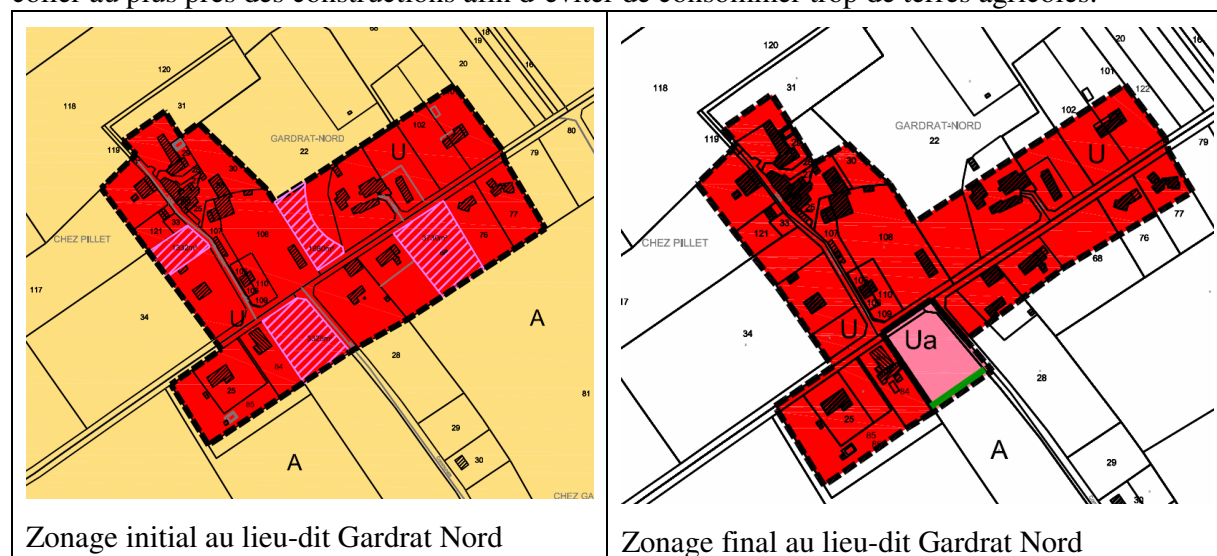
Aucune zone à urbaniser (AU) ne consommera d'espace naturel.

## II. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur la consommation d'espaces

Sur l'ensemble du PLU, seuls 0,36 ha seront ouverts à l'urbanisation en extension. Si on ajoute les 0,41 ha de la zone AU du bourg, cela représente 0,77ha., soit 0,06 % des espaces agricoles communaux.

Le zonage a fait l'objet d'une attention particulière puisque tout au long de l'élaboration de celui-ci des choix ont été fait :

Par exemple, au lieu-dit Gardrat Nord, le zonage U initialement prévu a été réduit de façon à coller au plus près des constructions afin d'éviter de consommer trop de terres agricoles.



Au lieux-dits Les Roullerie, le village n'ayant aucune perspective d'évolution, il a été préféré un zonage A à un zonage U. De même pour Coivert, où un zonage N a été préféré au zonage U.

Au Petit Chailleret, un STECAL avait été initialement envisagé pour le centre équestre. Il a été supprimé car cette activité relevant de l'agriculture, ce STECAL n'était pas opportun.

**Toutes ces décisions prises par les élus ont participé à réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.**

### III. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur l'environnement

#### III.A. Qualité de l'eau

Les capacités de traitement des eaux usées sur la commune conduisent à évaluer les incidences sur la qualité des eaux comme négligeable. La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée sous trois axes de réflexion :

- La gestion quantitative
- La gestion qualitative
- La gestion des fils d'eau (profondeur du système de collecte par rapport au terrain naturel)

La problématique de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère (noue, bassin d'étalement superficiel des EP plutôt que bassin de rétention profond...). Le règlement prévoit d'ailleurs que les eaux pluviales soient infiltrées au droit du terrain d'assiette ou canalisées jusqu'au réseau public.

Aucune problématique n'a été détectée à ce sujet à l'heure actuelle, l'incidence peut donc être considérée comme nulle.

#### Gestion quantitative

Afin de limiter les volumes à gérer, les eaux de toitures des nouvelles zones urbanisées devront être infiltrées et/ou gérées à la parcelle.

Par ailleurs, des ouvrages d'écroulement des crues sont à prévoir pour la gestion des eaux de voiries. Un calcul indicatif des volumes de rétention à prévoir pour la gestion des eaux pluviales a été réalisé pour la zone AU. Les volumes sont donnés à titre indicatif pour un débit de fuite de 3 l/s/ha et sont majorant car ils ne prennent pas en considération la perméabilité des sols (possibilité d'infiltration) et les caractéristiques du bassin versant.

#### Pour les zones à lotir :

Coefficient de ruissellement = 0,45

Un volume de rétention / surface aménagée d'environ 140 m<sup>3</sup>/ha est à prévoir. Une étude spécifique à l'aménagement projeté sera conduite par chaque lotisseur afin de considérer l'ensemble du bassin versant.

#### La gestion qualitative

Les eaux pluviales de voiries doivent être gérées préférentiellement de manière superficielle en favorisant l'utilisation de noues et de fossés permettant à la fois :

- de contribuer à l'épuration des eaux pluviales de façon pérenne et naturelle,
- de faciliter l'exploitation,
- de rendre visible une éventuelle pollution.
- Faciliter l'intégration paysagère.
- 

Ce type de gestion des eaux pluviales avec bassin d'étalement extensif induit une décantation avant rejet vers les exutoires naturels permettant un abattement de la charge en matières en suspension compris entre 80 et 90 %. Or, des études ont montré que la fraction dissoute de la pollution des eaux pluviales est relativement réduite, les polluants étant majoritairement adsorbés aux matières en suspension (voir tableau suivant).

Paramètres de pollution					
DCO %	DBO <sub>5</sub> %	NTK %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	Plomb %
83 à 90	77 à 95	67 à 82	65	93	95

Pollution particulière / pollution totale (source : SETRA 1993 et Bressy 2006)

Enfin, la mise en place de techniques alternatives superficielles permet un abattement supplémentaire, notamment sur les contaminations bactériologiques et les micropolluants.

#### **Gestion des fils d'eau**

La gestion des eaux pluviales devra s'effectuer au niveau des points bas des zones considérées. Souvent situé à la limite des zones de bâtis existantes, l'exutoire des ouvrages de gestion sera le plus souvent le réseau pluvial existant.

Le fil d'eau de sortie est donc contraint par l'existant.

La gestion superficielle des eaux pluviales permet de limiter la profondeur des ouvrages de régulation et n'hypothèque pas les possibilités de raccordement au réseau pluvial lorsqu'il est présent.

#### **Intégration paysagère**

Les volumes de rétention ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent prendre la forme de noues, de fossés ou de bassins paysagers et être intégrés au sein d'espaces verts ou le long de cheminements de type « liaison douce ».

### ***III.B. Qualité de l'air***

Les déplacements courts au sein du bourg et de Chez Gaillot peuvent être favorisés par des liaisons douces et sécurisées. L'objectif est de réduire l'utilisation des véhicules motorisés pour les déplacements vers les équipements et services publics.

**Le recentrage des zones d'habitat autour du centre bourg et l'aménagement de liaisons douces sécurisées dans les nouveaux quartiers favoriseront et encourageront sans aucun doute les déplacements alternatifs.**

### ***III.C. Consommation d'énergie***

Cette thématique n'est pas abordée dans le PLU.

## **IV. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur la qualité de vie**

Le PLU dans son ensemble améliore la qualité de vie. Aucune mesure n'est donc nécessaire.

## **V. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur l'habitat**

Les objectifs en termes de population et d'habitat sont cohérents avec la taille de la commune et sa capacité en termes d'infrastructures. Les incidences sont positives et aucune mesure n'est nécessaire.

## **VI. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, s'il y a lieu, compenser les conséquences sur l'économie et l'emploi**



Le PLU dans son ensemble permet l'accueil et la pérennité des entreprises. Cela permet d'agrandir l'offre de services et d'emploi au sein du territoire communal. Cela est donc bénéfique pour l'économie et l'emploi. Aucune mesure ne sera prise.

**Chapitre 6 :**  
**COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES**  
**DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

## **I Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)**

Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d’économie d’énergie, de développement des énergies renouvelables, d’adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l’air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l’effort en matière de sobriété et d’efficacité énergétique et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans le Poitou-Charentes, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d’ici 2020, et de 75 à 80% d’ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d’énergie finale d’ici 2020.

**En encourageant la densité (formes urbaines, harmonisation avec le tissu bâti ancien) et en favorisant une alternative au tout voiture, le PLU de Champagnac concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre.**

## **II Plan Départemental d’Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Charente-Maritime**

Le plan départemental d’élimination des déchets ménagers du département de la Charente Maritime a été approuvé en 2013. Il fixe les orientations générales pour la prévention et la gestion des déchets à l’horizon 2025.

Le programme de prévention repose sur 5 axes :

- Exemplarité et implication du département de la Charente-Maritime ;
- Relais des campagnes nationales ;
- Développer le réemploi et la réparation ;
- Sensibilisation du Grand public et éducation des scolaires à la prévention des déchets ;
- Sensibiliser et impliquer les professionnels dans la prévention.

**La collecte, la valorisation et l’élimination des déchets ménagers et assimilés est une compétence de la communauté de communes Haute Saintonge.**

## **III Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d’une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd’hui.

Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d’atteinte du bon état des eaux.



Certaines ont des implications directes lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour Garonne est présenté ci-dessous :

<b>ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE</b>	
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs	Non concerné
Mieux connaître pour mieux gérer	
Développer l'analyse économique dans le SDAGE	
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux	Le PLU a intégré les enjeux environnementaux (protection des milieux naturels, préservation de la qualité des eaux, prise en compte des risques, ....)
<b>ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS</b>	
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants	Le PLU est compatible puisqu'il a pour objectif de veiller au bon fonctionnement des systèmes d'assainissements collectifs ou non collectifs et de limiter l'imperméabilisation qui favorise la concentration de pollution.
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée	Non concerné
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs	Non concerné
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels	Non concerné
<b>ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE</b>	
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer	Non concerné
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	Non concerné
Gérer la crise	Le PLU prend en compte le risque inondations en décidant de ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque (inconstructibilité en zone inondable)
<b>ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES</b>	
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques	L'amélioration des systèmes d'assainissement contribue à réduire l'impact des activités humaines sur le milieu aquatique.
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	Non concerné
Préserver et restaurer la continuité écologique	Le PLU vise à protéger la vallée de la Seugne (site Natura 2000) et prend en compte les zones d'écoulement et de stagnation des eaux.
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	Le maintien des zones de passe d'eau et de stagnation contribue à préserver et restaurer les zones humides.
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation	Afin de réduire l'aléa, les zones d'écoulement et de stagnation des eaux ne seront pas obstruées de manière à réduire les débordements.

## IV Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune est concernée par le SAGE Charente (SAGE05019), actuellement en phase d'élaboration et dont la structure porteuse est l'Institution Interdépartementale pour l'Aménagement du Fleuve Charente et de ses affluents – Établissement Public Territorial de Bassin (EPTB) Charente, basé à Saintes.

L'élaboration du SAGE est actuellement en cours. Son périmètre a été déterminé par arrêté le 18/04/2011 et sa Commission Locale de l'Eau (CLE) par arrêté le 07/06/2011.

Identifié nécessaire par le SDAGE Adour-Garonne, ce SAGE comprend le bassin hydrographique de la Charente et de ses affluents, les Îles d'Oléron et d'Aix, et une partie maritime composé de la Baies de Marennes Oléron (Pertuis d'Antioche), pour une superficie de 9 002 km<sup>2</sup>. Il concerne donc des eaux douces et littorales.

Un constat sévère annonce 86% des masses d'eaux superficielles en état écologique médiocre et 85% des masses d'eaux souterraines affectées par des teneurs en nitrates et pesticides supérieures aux seuils autorisés par le décret du 21 décembre 2011. Le bassin se révèle donc particulièrement dégradé. Aussi des premiers enjeux ont été définis :

- Des zones tampon sur les versants à restaurer et préserver comme facteurs de régulation de la ressource en eau et de la réduction des aléas
- Des milieux aquatiques à restaurer et préserver dans leur morphologie et leurs fonctionnalités hydrologiques
- Des risques d'inondations et de submersions à prévenir à l'échelle du grand bassin Charente, en anticipant les changements climatiques
- Des marges de manœuvre à reconquérir pour la gestion quantitative de l'eau, déficitaire en étiage
- Des pollutions à réduire à la source par la diminution de l'emploi d'intrants et le traitement des rejets
- Des objectifs marins à intégrer dans la gestion globale des eaux continentales et dans la gestion locale de l'estuaire, des marais et du littoral
- Une organisation de la gouvernance de l'eau et des milieux s'appuyant sur la cohérence de bassin, les compétences réglementaires et la participation des citoyens

**Le PLU est compatible avec le SAGE puisque :**

- il permet de conserver des zones tampon en préservant les passages et les zones de stagnation des eaux,
- il vise à préserver la continuité écologique en protégeant la vallée de la Seugne,
- il rend inconstructible les zones où il existe un aléa inondations
- il a pour objectif de veiller au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement et de réduire l'imperméabilisation des sols pour réduire la pollution des eaux.

## V Schéma Régional de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET) et Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de Haute Saintonge

Le SRADDET de la Nouvelle Aquitaine est en cours d'élaboration. L'enquête publique a été clôturée le 18 octobre 2019. Ce schéma a pour objectif de **réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie à ses territoires.**

Un SCOT a été prescrit en 2015 en Haute-Saintonge. Le projet de PADD a été débattu en septembre 2018 et le projet de SCOT arrêté en juillet 2019.

Le SCOT a été élaboré de façon à être compatible avec le projet du SRADDET. Le projet de PLU a été élaboré en prenant en compte le projet de SCOT.

Orientation du Projet de SCOT	Traduction dans le PLU
<b>Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement</b>	
Préserver et valoriser le cadre paysager	<p>Le diagnostic présente une analyse des entités paysagères, des motifs structurants et des éléments identitaires. Sur cette base le PLU fixe comme objectif de préserver et mettre en valeur le paysage de la commune.</p> <p>Dans ce but, le zonage vise à maintenir un équilibre entre espace bâti, agricole, naturel ou forestier et temps à rééquilibrer l'armature urbaine bourg/villages. La délimitation de la zone U permet de stopper l'urbanisation linéaire et préserve les vues depuis les principaux axes routiers sur le coteau et notamment le moulin à vent. Il préserve également les abords de l'église classée. La délimitation de la zone AU confortera en épaisseur le bourg. Les perspectives de développement du bourg et des villages proches du bourg sont limitées par l'existence de nombreuses contraintes et notamment la prise en compte de l'activité agricole. Parallèlement le développement des principaux villages sera contenu dans les limites de l'enveloppe urbaine. Les autres hameaux ou écarts isolés où l'activité agricole est prépondérante sont laissés en zone A. Les hameaux et écarts situés en zone Natura 2000 sont laissés en zone N. En complément, les boisements qui participent à la diversité des paysages seront préservés par un classement en EBC en zone Natura 2000 et par un repérage au titre du L123-1-5-III-2 en dehors des zones d'intérêt écologique reconnu. Les haies sont également repérées avec ses mêmes outils. La préservation du bâti traditionnel est aussi favorisée par l'inventaire de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.</p> <p>Le règlement encourage une urbanisation plus compacte, limite la hauteur des constructions en harmonie avec le bâti existant afin de conserver la silhouette du bourg. L'aspect extérieur des constructions est réglementé de façon simple ainsi que les clôtures. L'emploi d'espèces locales adaptées à la nature des sols est favorisé et l'emploi d'essences invasives proscrit.</p> <p>Les OAP en complément favorisent la création d'une zone tampon entre espace bâti et espace agricole avec la plantations de haies champêtres en limite entre les zones Ua/AU et la zone A. Elles incitent à une urbanisation structurée par une accroche sur la voirie et des placettes, en s'inspirant du tissu ancien.</p>
Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources	Le projet de PLU s'inscrit dans cet objectif en veillant à protéger durablement les espaces naturels remarquables de la commune et la biodiversité.



	<p>Dans ce cadre, le principal élément repéré au titre de la trame verte et bleue, le site Natura 2000 de la vallée de la Seugne, est classé en zone N avec un règlement qui limite fortement la constructibilité (extension limitée de l’habitat existant et autorisation seulement des constructions de services ou d’équipements publics). Les boisements sont également préservés par des outils adaptés en fonction de leur rôle et vulnérabilité.</p> <p>Aucun développement urbain ne se fera sur des secteurs humides.</p> <p>Dans le cadre de la gestion de la ressource en eau, l’objectif du PLU est de limiter la pollution des eaux et de promouvoir un projet de développement urbain en adéquation avec les réseaux existants, notamment AEP. Pour cela la constructibilité est limitée dans les champs d’expansion des crues, les périmètres de protection des captages ont été pris en compte ainsi que les capacités du réseau AEP. Le règlement précise les conditions de desserte en eaux potable et réglemente la gestion des eaux usées et pluviales. Celle-ci devra se faire par des aménagements préférentiellement de surface.</p>
Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.	<p>Le projet de PLU a pour objectif d’éviter d’exposer de nouvelles familles aux risques et nuisances connues. Sur la commune cela concerne principalement la prise en compte du risque inondation qui est défini par un AZI. L’intégralité des secteurs concernés est en zone N ou A où la constructibilité est fortement limitée. Ainsi aucune nouvelle famille ne sera exposée au risque inondation.</p> <p>La vulnérabilité du territoire à ce risque sera réduite par la préservation des haies et des boisements.</p>
<b>Poursuivre les adaptations au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique</b>	
Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités	<p>Le projet de PLU contribue à cet objectif de façon simple en permettant une urbanisation plus compacte et donc moins énergivore.</p> <p>Il n’existe pas de projet de centrale photovoltaïque ou d’implantation d’éolienne sur la commune car cela rentrerait en concurrence avec l’activité agricole ou s’implanterait en zone naturelle ayant un intérêt environnemental supra-communal et en grande partie inondable.</p>
Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables	
<b>Renforcer l’attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant</b>	
Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire	<p>L’objectif du PLU de maintenir et développer une économie rurale et agricole est en accord avec la politique économique définie au niveau du SCOT.</p> <p>Champagnac est une commune rurale à proximité du pôle économique stratégique de Jonzac. Aucune zone d’activité économique intercommunale ne sera mise en place sur la commune. Il s’agit juste de promouvoir une mixité fonctionnelle dans le bourg et les principales zones urbaines, de favoriser le télétravail et de pérenniser les activités</p>

	existantes en leur permettant une évolution modérée sur leur emprise actuelle (secteurs Ah).
Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques	<p>Le projet de PLU favorisera le développement touristique en permettant le développement du parc immobilier à vocation touristique par le biais du changement de destination et du réinvestissement du bâti vacant ainsi que par la construction d'un logement pour curiste.</p> <p>La préservation des paysages, du patrimoine bâti et le maintien, voire le développement de l'offre en terme d'activités de détente et loisir sur la commune contribueront à cet objectif.</p>
Soutenir les filières économiques existantes et émergentes	<p>L'un des enjeux majeurs du PLU est de préserver et conforter l'activité agricole. Pour cela le PLU délimite en zone A ou N la quasi-totalité des terres agricoles. La quasi-totalité des sièges d'exploitation et bâtiments agricoles sont délimités en zone A.</p> <p>La délimitation des zones U et AU limitent l'étalement urbain sur l'espace agricole. Seulement 0,77 ha déclarés à la PAC sont ouverts à l'urbanisation, soit 0,06% de l'espace agricole.</p> <p>Le règlement de la zone A autorise essentiellement les constructions en lien et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>La plantation de haies champêtres pour faire un tampon entre espace résidentiel et espace agricole permettra d'éviter d'engendrer des conflits de voisinage entre agriculteurs et résidents.</p>
<b>Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire</b>	
Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles	<p>Le projet de PLU s'inscrit dans cette démarche car la délimitation des zones U/AU s'est faite dans l'objectif de limiter les obligations de déplacement.</p> <p>Cela contribue à conforter l'urbanisation non loin de l'espace d'équipements public situé au sud du bourg. Ce rapprochement tend à favoriser une alternative au tout voiture. Le projet de PLU facilite les déplacements doux dans le cadre des OAP.</p>
Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles	<p>Le projet de PLU préserve l'armature urbaine de la CCHS avec un projet de développement en adéquation avec sa qualité de commune rurale, présentant les services et équipements publics de base, et avec sa localisation limitrophe de Jonzac, principal pôle de centralité de la CCHS. Ainsi la commune prévoit de relancer sa croissance démographique avec un taux d'accroissement de 0,8% en moyenne par an. Cela est en accord avec l'accroissement global prévu au niveau de la CCHS de 0,9 à 1% en moyenne par an et avec le contexte communal (+0,9 et 1,2% d'accroissement annuel observé entre 1990 et 2010). La commune comptabilisera 591 habitants en 2029. La délimitation et le règlement des zones U et AU renforcera la mixité fonctionnelle du bourg. Cela favorisera sa fréquentation et son dynamisme.</p>

<p>Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matières de logements</p>	<p>Le projet de PLU répond à cette orientation en prévoyant l'ouverture à l'urbanisation de 2,51 ha pour l'accueil de 25 habitations (dont un logement pour curistes), soit une densité globale de l'ordre de 10 logements/ha. Le projet prend également en compte le réinvestissement de 7 logements vacants et 2 changements de destination en zone A.</p> <p>La délimitations des zones ouvertes à l'urbanisation (zones U/AU), permet de limiter l'étalement urbain sur l'espace agricole, sans remettre en cause le fonctionnement des espaces agricoles et la pérennité des exploitations agricoles. Elles confortent à 35% le bourg/chez Gaillot. Le développement des principaux villages, éloignés du bourg sera contenu dans leur enveloppe urbaine. Ceux à vocation agricole ou présentant des enjeux environnementaux sont basculés en zone A ou N. Les autres hameaux ou écarts isolés sont laissés en zone A ou N. Cela permet de rester en accord les réseaux et de contribuer à rééquilibrer l'armature urbaine (bourg/villages). Ainsi, la consommation foncière pour le développement de l'habitat est réduite de 49% par rapport aux dix dernières années (4,9 ha entre 2009-2018). En outre, 86% de l'urbanisation se fera en comblement des dents creuses.</p> <p>Le projet de PLU permet d'optimiser les espaces ouverts à l'urbanisation (zone Ua/AU) en prévoyant dans les OAP et le règlement une densité minimale de 10 logements/ha. Cela tout en permettant d'offrir un cadre de vie agréable au futurs habitants et en favorisant une certaine mixité (variation de la taille des parcelles).</p>
<p>Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain</p>	<p>Etant donné que nous sommes sur une commune rurale, le projet de PLU prévoit seulement le maintien, voire le développement, de l'offre en commerce de proximité, par le biais de la mixité des fonctions au niveau des principales zones urbaines. Aucune zone spécifique dédiée au développement commercial n'est prévue.</p>



**Chapitre 7 :**  
**INDICATEURS ELABORES POUR**  
**L'EVALUATION DES RESULTATS DE**  
**L'APPLICATION DU PLU**

## I. Cadrage réglementaire

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit procéder « neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec la satisfaction des besoins en logements, et l'ouverture des zones à l'urbanisation.

## II. Organisation du suivi : fréquence et opérateurs chargés du suivi

La commune sera l'opérateur chargé du suivi.

Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage...) tous les ans.

Pour Champagnac, il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

## III. Les indicateurs généraux possibles de suivi

Indicateur	Etat actuel	Objectif	Source
Consommation d'espaces			
Surface à urbaniser	22,4 ha (surfaces libres de la CC)	2,51 ha	PLU
Habitat			
Nombre total de logements	265	298 (+33)	INSEE
Part des résidences principales	84,7 %	Non défini	
Part des résidences secondaires	8,2 %	Non défini	
Part des logements vacants	7,1 %	7 logements réinvestis	
Nombre de logements neufs construits	3,6/an	3/an	
Nombre de logements réhabilités	0,9/an	0,5/an	
Part de locatif	29 %	19 %	
Economie et emplois			
Part de l'agriculture	46,6 %	Maintien	INSEE
Part de l'industrie	1,7 %	Maintien	
Part de la construction	10,3 %	Maintien	
Part du commerce, transport et services divers	32,8 %	Maintien	
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	8,6 %	Maintien	
Nombre d'emploi	101	Maintien	
Environnement			
Taux de motorisation des ménages	97,3 % 52,5 %	Diminution	INSEE
- 2 voitures - 1 voiture			
Part d'utilisation des transports en commun	2,2	Augmentation	PLU
Milieu naturel			
Nombre de bâtiments en zone Natura 2000 et en ZNIEFF 2	51	51	PLU

**Chapitre 8 :**  
**RESUME NON TECHNIQUE**



## AVANT-PROPOS

### I. UN NOUVEAU DOCUMENT, LE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'élaboration du PLU ayant été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et bien avancée à cette date, les élus ont choisi de rester sur la version antérieure du code de l'urbanisme. Une table de concordance est insérée au dossier.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement
- et des annexes.

### II. ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMPAGNAC

La commune a travaillé au début des années 2000, à l'élaboration d'une **Carte Communale**. Celle-ci est **en application depuis 2005**.

Le Conseil Municipal en 2011, a décidé **d'aller plus loin dans une démarche responsable et qualitative** afin de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune en élaborant un PLU. L'intérêt pour la commune est de :

- Consolider la population communale
- Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local
- Permettre l'accueil et le développement des activités économiques
- Préserver et mettre en valeur l'environnement

=> L'enjeu du projet communal est de **continuer à répondre à la demande en terrains constructibles, de manière raisonnée**. La commune bénéficie en effet, d'une situation géographique attractive, aux portes de Jonzac. Ce développement démographique doit permettre de **maintenir la vie locale**, notamment les structures scolaires. Pour autant, cela doit se faire **de manière réfléchie afin de préserver l'identité rurale de la commune qui repose sur son activité agricole et son patrimoine naturel, paysager et bâti**.

## METHODOLOGIE

La démarche environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
- analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

La démarche d'évaluation environnementale vise en premier lieu, et au regard des connaissances actuelles qui s'expriment au travers de l'état initial, l'analyse de l'ensemble des choix exprimés graphiquement et réglementairement par le document d'urbanisme. Cette analyse doit aboutir sur les alternatives les plus judicieuses pour atteindre des objectifs, tout en minimisant, voire supprimant, les incidences sur « l'environnement » au sens large. La démarche permet d'argumenter et d'explicitier les choix retenus. L'évaluation environnementale se fait en continu et nourrit la conception même du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche qui s'élabore en plusieurs phases.

- Caractérisation du contexte communale et identification des grands enjeux
- Visites complémentaires ciblées en lien étroit avec le projet communal et adaptation de ce dernier
- Evaluation des incidences du PADD et des règlements graphiques et écrits
- Finalisation du projet et rédaction d'un document unique et cohérent : mesures d'évitement, de réduction ou de compensation si le PLU a des incidences dommageables sur l'environnement

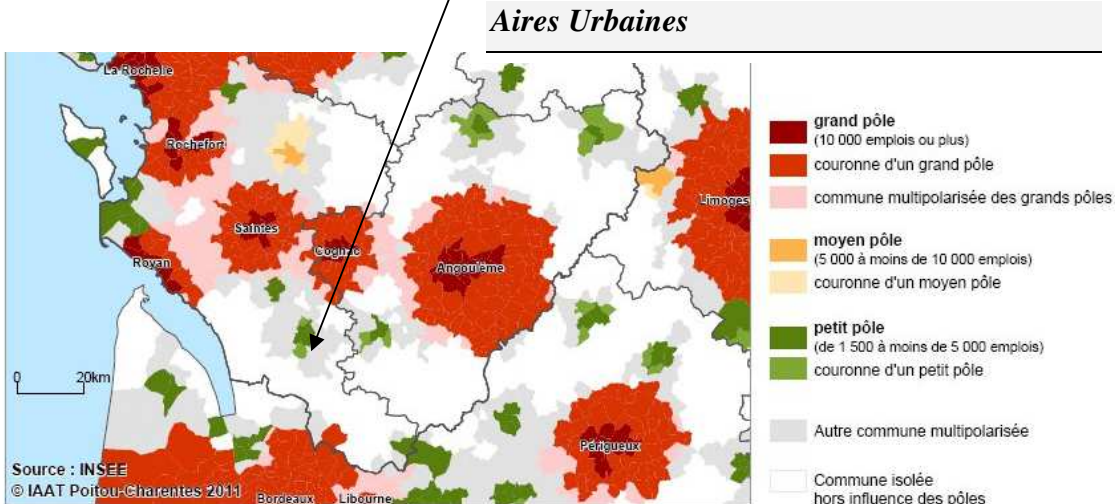
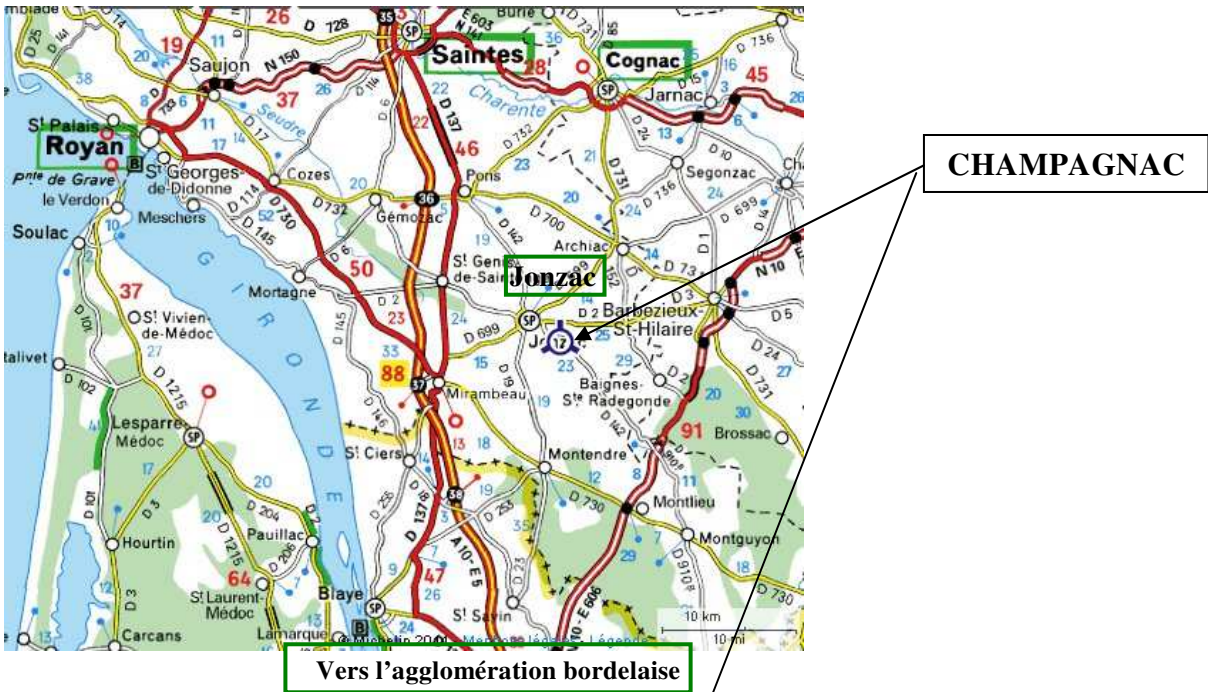
# Chapitre 1

## DIAGNOSTIC COMMUNAL

**1ère partie :**  
**Diagnostic socio-économique**

## I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DU CONTEXTE LOCAL

- Commune viticole, multipolarisée.
- Limitrophe de Jonzac, située entre Saintes et Montendre, éloignée de la Préfecture, dans la vallée de la Seugne.
- Densité : 41,2 hab/km<sup>2</sup>, secteur traditionnellement peu peuplé.
- CdC de Haute-Saintonge et Pays de Haute-Saintonge : pas de S.C.O.T.





529 habitants en 2015.

- **La commune s'insère dans un secteur rural attractif, dynamisé par la proximité de Jonzac.**
- **Aucun SCOT approuvé, mais commune à l'intérieur du périmètre défini pour l'élaboration du SCOT de la Haute-Saintonge. Son étude est en cours.**

**=> En termes d'enjeux, il s'agit de permettre aux personnes attirées par cette localisation de venir s'installer sur la commune tout en préservant la vocation agricole qui reste la première vocation de la commune et la qualité du cadre de vie.**

## **II. DYNAMISME ET MUTATION DE LA POPULATION DE CHAMPAGNAC**

L'analyse démographique permet de dégager les caractéristiques suivantes de la population de CHAMPAGNAC :

- Sa population a fortement augmenté entre 1990 et 2010, avec une croissance exponentielle dans les années 90 et au début des années 2000 : +24% entre 1990 et 2010, passant de 427 à 530 habitants. Depuis 2010, la population stagne.
- Une attractivité du fait de la localisation de la commune dans un secteur dynamisé par la proximité de Jonzac et de plusieurs pôles urbains de taille variée, offrant emplois, services et commerces. L'évolution de la population est due à la fois à l'accueil de nouvelles personnes et à un solde naturel positif. La poursuite de l'accueil de jeunes familles semble primordiale pour maintenir la population, voire relancer sa croissance.
- Un vieillissement de la population difficile à enrayer. L'indice de jeunesse ne cesse de diminuer, passant en dessous de 1 en 2015 (0,95).
- On peut noter un changement sociologique sensible : le nombre moyen de personnes par ménage (2,4) diminue mais reste supérieur à la moyenne de l'arrondissement et du département. La stagnation de la population, s'accompagne d'une diminution de l'accueil d'actifs. Ces derniers exercent principalement des professions d'ouvriers, d'employés ou intermédiaires. La part des agriculteurs est en diminution mais reste bien représentée. La création d'emplois sur CHAMPAGNAC et ses environs baisse. Les actifs travaillent en grande majorité en dehors de la commune. La population de Champagnac est donc fortement dépendante de la santé économique des pôles d'emplois environnants. Cela engendre des déplacements domicile/travail de plus en plus nombreux.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., la municipalité doit s'attacher à prendre en compte les changements sociologiques de la population. Afin de maintenir l'équilibre des structures de la population et de favoriser un renouvellement, la commune doit diversifier son parc immobilier. En effet, la faible installation des jeunes familles peut engendrer un déséquilibre de la structure

démographique qui, à terme, peut remettre en cause la pérennité des équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Il est donc nécessaire dans le P.L.U. de :

- ❖ **Fixer des objectifs démographiques visant à maintenir un équilibre de la structure de la population à moyen terme.** Cela implique de développer en quantité suffisante, l'offre en accession à la propriété et en locatif diversifiée en direction des familles déjà constituées mais aussi des jeunes ménages. Cette stabilité de la population permettra de maintenir l'équilibre de la structure par âge à moyen terme.
- ❖ **Répondre aux besoins d'une population ayant à la fois des rythmes de vie et des attentes d' « urbains » et de « ruraux ».**
- ❖ **Rester en adéquation avec les capacités des équipements existants et permettre de les optimiser en les utilisant au mieux.**
- ❖ **Réfléchir aux modes de déplacement, notamment au co-voiturage.**

### **III.ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNAC**

Le parc de logements de CHAMPAGNAC se caractérise comme suit :

- **Un parc immobilier qui après avoir connu une progression continue depuis plus de 40 ans, stagne. Son évolution se calque sur celle des résidences principales. Leur nombre est passé de 182 à 222 logements entre 1999 et 2010. Parallèlement, le parc secondaire diminue et celui vacant augmente. Ils correspondent respectivement à 5% et 11% du parc immobilier.**
- **Un parc immobilier qui rajeunit et confortable.**
- **En majorité composé de maisons individuelles habitées par leur propriétaire. On note un parc locatif conséquent (29%) à maintenir et diversifier.**
- **Un rythme de la construction modérée entre 2007 et 2016 : 3,2 nouveaux logements en moyenne par an dont 2,5 par le biais de la construction neuve. Le ralentissement du rythme de la construction est principalement dû à l'inadéquation entre les surfaces constructibles et les propriétaires vendeurs.**

La commune doit réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit de diversifier le parc immobilier afin de pouvoir répondre à tout type de demande et de manière à ce que chacun puisse faire son parcours de vie à CHAMPAGNAC

- ❖ **Réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle population**
- ❖ **Proposer une offre attractive en terrains constructibles, en évitant la rétention, pour répondre à la demande tout en encadrant le développement urbain de ces zones.**
- ❖ **Encourager le maintien et la diversification du parc locatif.**

Favoriser le réinvestissement du parc immobilier vacant et la transformation d'anciennes dépendances agricoles en habitations. Cela implique de prendre en compte ce potentiel réhabilitable dans le choix d'ouverture de terrains à la construction.

## IV. UNE COMMUNE RURALE BIEN EQUIPÉE

CHAMPAGNAC présente un bon niveau d'équipement pour une commune rurale :

- Les équipements de base sont présents : mairie, école, salle des fêtes...
- Equipements sportifs
- Concentration des équipements dans le bourg + un espace communal en bordure de la Seugne, l'Ile Verte à aménager.
- Une vie associative qui anime et utilise ces équipements.
- En terme de réseaux : pas de dysfonctionnement notable concernant le réseau d'eau et d'électricité. Certains écarts sont en bout de réseaux. Par rapport au réseau viaire, des voies en impasse desservent plusieurs villages. De manière générale, les routes sont étroites. Une attention devra être portée sur les RD 2 et 142 afin de ne pas créer de nouveaux accès directs.
- Une couverture incendie qui couvre les principales zones urbaines. Cependant un déficit de couverture est à noter sur plusieurs villages et écarts. La commune a décidé la réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie afin d'y remédier. 2 citernes souples doivent être implantées Chez Barrand et Maisons Neuves.
- Un territoire en assainissement individuel qui se développe en majorité sur des sols très favorables ou favorables à la réalisation d'un assainissement non collectif.

L'élaboration d'un P.L.U. doit permettre à la commune de **rester en adéquation avec les réseaux existants ou d'anticiper les besoins en termes de réseaux, d'équipements et de services à la population**. Ainsi, l'objectif premier est d'éviter d'engendrer des frais importants en extensions de réseaux ou capacités des équipements. Pour autant, c'est également l'occasion de remédier aux dysfonctionnements et de réfléchir à la manière d'accompagner l'évolution de la population.

En terme d'enjeux, il s'agit donc de :

- ❖ **Continuer à faire vivre et optimiser les équipements communaux** faits et à venir (cantine scolaire, aménagement d'un parking...)
- ❖ **Maîtriser l'urbanisation** de manière à ne pas engendrer des investissements trop importants pour l'extension des réseaux.
- ❖ **Maintenir et favoriser l'implantation de services de proximité.**
- ❖ **Mettre en valeur et conforter les espaces et équipements publics.**

## V. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES CARACTÉRISTIQUES D'UNE COMMUNE RURALE

Le tissu économique de la commune de CHAMPAGNAC est relativement typique d'une petite commune rurale qui reste à dominante agricole. Il se caractérise par :

- Une activité agricole bien présente dans le tissu économique. Le nombre d'exploitation (25 en activité) diminue mais la superficie cultivée se maintient ;
- Quelques artisans ;
- Une offre en services et commerces de base quasi inexistante, mais développée à moins de 10 minutes ;
- Une maison d'accueil pour adolescent ;
- Une activité touristique embryonnaire.

Dans ce contexte, le P.L.U. doit permettre de maintenir le tissu économique local, voire le diversifier. Plusieurs enjeux apparaissent :

- ❖ Préserver les moyens de productions de l'agriculture.
- ❖ Prendre en compte les autres activités existantes et leur permettre d'évoluer.

## 2ème partie: État initial de l'environnement

### I. LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES DE CHAMPAGNAC

#### Géologie :

Au début du Tertiaire, la mer s'est complètement retirée de la région et à l'Infra-Eocène se sont déposées des argiles qui ont pour origine l'altération des terrains crétacés et du bâti cristallin plus lointain. Mais la transgression yprésienne déplace à nouveau la ligne de rivage vers l'Est dans la région de Saint-Thomas-de-Conac, où se déposent des sables fins à Nummulites. L'extension de ces deux faciès est peu importante, car, au moins dans la région de Mirambeau, ils semblent passer latéralement à des faciès franchement continentaux argilo-sableux, qui se poursuivront pendant l'Eocène moyen et vraisemblablement jusqu'au Miocène. Ils résultent des matériaux de décapage des arènes granitiques couvrant le Massif Central.

Vers la fin du Tertiaire, la force de l'érosion semble diminuer et permet le dépôt du complexe des Doucins, qui remanie les formations sous-jacentes jusque pendant le Quaternaire, qui voit le façonnage du modelé actuel par les actions périglaciaires et l'activité du réseau hydrographique.

#### Aquifères :

La commune de Champagnac est localisée au droit de quatre aquifères libres :

- 118c0 – Angoumois/Santonien et Campanien du Sud Charente



- 118c1 – Angoumois/Turo-Coniacien du Sud Charente
- 125a1 – Blayais/Santonien et Maestrichtien
- 125a2 – Blayais/Turo-coniacien (125a2)

### **Masses d'eau souterraines :**

La commune de Champagnac prend place au droit des masses d'eau suivantes :

- FRFG072 Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain
- FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain
- FRFG075 Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomaniens/cénomaniens captif nord-aquitain
- FRFG078 Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien
- FRFG093 Calcaires, grès et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde
- FRFG094 Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde

Les masses d'eau sont pour la plupart soumises à un déséquilibre quantitatif et/ou une pollution en nitrates et en pesticides.

### **Climat :**

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds, les plus ensoleillés et les moins pluvieux tandis que les mois de décembre et de janvier sont les plus froids, les moins ensoleillés et les plus pluvieux. Ces caractéristiques sont typiques d'un climat océanique dont les hivers sont doux et les étés ensoleillés.

### **Relief :**

La commune de Champagnac a un relief bien marqué avec un bourg situé en surplomb de la vallée de la Seugne et s'ouvrant sur un plateau orienté Nord-Ouest/Sud-Est situé à environ 40 mNGF. A l'Est de la commune, un coteau s'élève rapidement depuis la voie romaine à 58mNGF pour culminer à 84 mNGF au lieu-dit « Chez Vignier ». Au Nord-Ouest du bourg de Champagnac, des vallons boisés dont l'altitude est comprise entre 50 et 82 mNGF.

### **Hydrographie :**

La Seugne est identifiée comme masse d'eau superficielle (FRFR14).

Son état écologique est médiocre en raison de fortes concentrations en matières azotées, en matières organiques, en métaux, en matières phosphorées et en pesticides et de mauvais peuplements piscicole et floristique. L'atteinte bon état écologique est prévue pour 2027. Toutefois, l'état chimique est bon et atteint l'objectif de bonne atteinte prévue en 2015.

### **Zones humides :**

Elles sont principalement localisées au niveau de la Seugne mais il existe également de nombreuses zones potentiellement humides situées dans les fonds de talweg. Une expertise sera réalisée au niveau des zones urbanisables.

### **Occupation du sol :**

La commune de Champagnac est très marquée par l'agriculture. En effet, une majorité de la superficie du territoire est destinée aux cultures céréalières (18%) que l'on retrouve dans la plaine. Les coteaux sont principalement destinés aux vignes (28%). On retrouvera des boisements sur les points hauts et au niveau de la vallée de la Seugne et quelques prairies dans la plaine. Les zones urbanisées sont présentes de manière diffuse sur le territoire bien qu'il existe un bourg principal.

### **Habitats naturels :**

	Surface (en ha)	Superficie sur le territoire	Distance au bourg (km)	Enjeux
--	--------------------	---------------------------------	---------------------------	--------

		communal (en ha)		
<b>Zone d'inventaire</b>				
ZNIEFF I : Fief de chez Joyau	8	0	1,6	Flore, oiseaux
ZNIEFF I : Carrières de Bellevue	21	0	3,3	Chiroptères
ZNIEFF II : Haute vallée de la Seugne	4340	117	0,3	Vison, Loutre, Rosalie des Alpes et Grand Rhinolophe
<b>Zone Natura 2000</b>				
ZSC FR5402008 – Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et ses affluents	4333	117	0,3	Oiseaux, mammifères, amphibiens, reptiles, flore

### **Trames vertes et bleues :**

La carte issue du SRCE Poitou-Charentes identifie la Seugne et sa vallée comme étant une composante bleue à l'échelle régionale sur laquelle on retrouve de nombreux obstacles à l'écoulement. Des zones de corridors diffus avec notamment des pelouses sèches calcicoles en pas japonais y sont identifiées.

La commune de Champagnac possède des atouts en termes de diversité d'habitats.

Tout d'abord, la Seugne constitue un corridor aquatique d'importance dans la région puisqu'elle est liée à la Charente et à tous les milieux humides associés à ce bassin versant. En effet, de nombreuses espèces mammifères semi-aquatiques sont présentes sur ce secteur (zone Natura 2000). La conservation de ces espaces naturels doit être prise en compte aussi bien pour la préservation des habitats et des espèces que pour la protection contre les inondations. Toutefois, il est à noter quelques obstacles à l'écoulement et une zone à risque très important de collision de Vison d'Europe au niveau de La Vallade qui constituent des éléments de fragmentation.

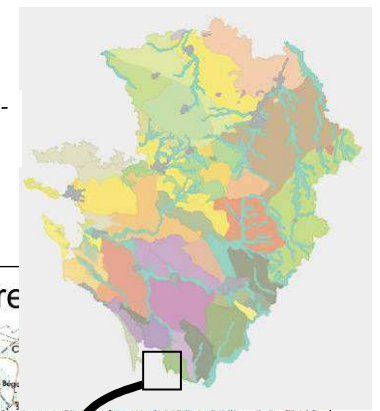
Le second élément remarquable de la commune est la présence d'un long coteau calcaire très favorable aux pelouses calcicoles. Ce type d'habitat favorise une biodiversité riche notamment par la flore (diversité en orchidées, espèces à affinité méridionale, graminées...) mais aussi les insectes, les reptiles et des oiseaux.

Enfin, de nombreux boisements permettent le déplacement des espèces entre les vallées et les milieux plus forestiers. Les haies constituent également d'excellents corridors reliant les réservoirs de biodiversité.









## II. UN PAYSAGE ENTRE VIGNES ET SEUGNE

### PAYSAGE VITICOLE DE LA CHAMPAGNE CHARENTAISE / PAYSAGE DE VALLEE

La commune s'insère dans un **paysage largement viticole**. Seule la vallée de La Seugne se démarque par un changement de relief, de culture et la présence accrue de végétation. Elle constitue ainsi la limite entre deux zones viticoles.

Si nous zoomons sur la commune, nous pouvons dégager **3 entités paysagères**, en fonction du relief, de l'occupation du sol et de la présence de l'eau.

Des **points de vue remarquables** sont à noter : sur le bourg mais également en direction du coteau, dont la hauteur est renforcée par la verticalité des moulins à vent, ou encore du coteau vers la plaine.

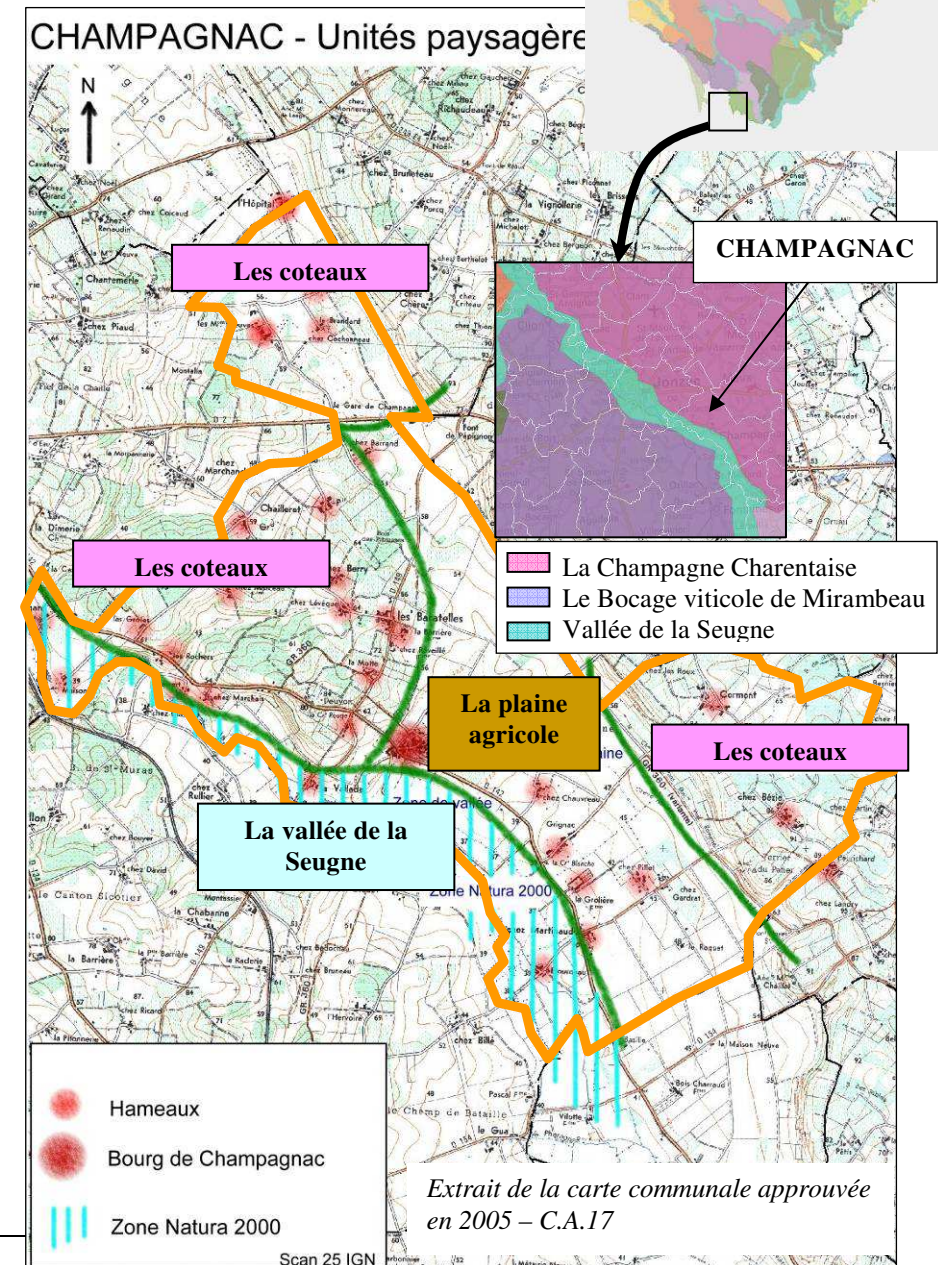
#### Les coteaux viticoles vallonnés



#### La plaine agricole



#### La vallée de La Seugne



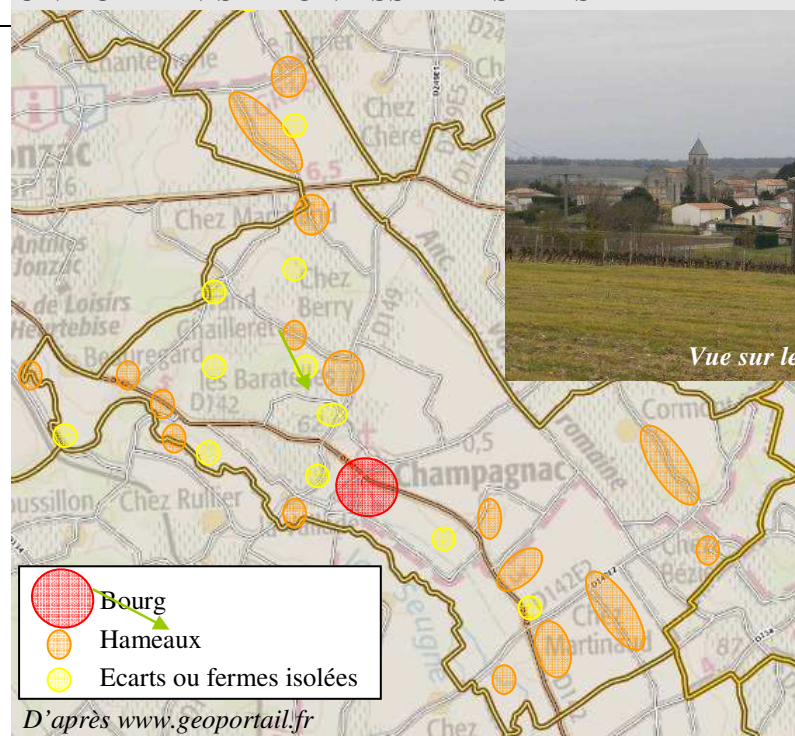


### III.URBANISATION DE CHAMPAGNAC

#### ORGANISATION GENERALE

- Un **bâti assez dispersé**, caractéristique des zones viticoles. Le bourg ainsi que les villages et écarts sont implantés principalement à flanc de coteau. Peu de villages sont implantés dans la plaine (chez Chevreau, Grignac, La Grolière...) A cela s'ajoute des zones urbaines qui se sont développées à proximité des moulins à eaux (Beauregard, La Vallade, Coivert et Etourneau).
- C'est une **organisation relativement ancienne**. Ces noyaux urbains présentent un **tissu assez resserré**. L'abondance de dépendances et annexes à proximité des habitations, souvent implantées en limite parcellaire ou en accroche à la voirie, contribue à donner une impression de densité dans les noyaux anciens. Cela reste assez relatif car le nombre d'habitations par village reste faible et la surface des jardins importante.
- Une **urbanisation récente, au coup par coup, qui contribue aujourd'hui à étirer les zones urbaines** le long des axes desservis en réseaux (Les Maisons neuves) ou qui crée **de nouvelles zones urbaines** (Entre La Noue et Le Brandard, le long de la RD 142 entre Jonzac et le bourg). Le **tissu urbain est plus lâche**.
- Cette rupture entre le tissu urbain ancien et celui plus récent s'observe dans le bourg et quelques hameaux. Cette rupture est aussi bien due à la différence d'implantation des constructions sur les parcelles qu'à l'aspect extérieur des constructions.
- Le paysage agricole est souvent un atout pour **l'intégration paysagère du bâti**. Les plantations d'arbres, les boisements, accompagnent également les franges urbaines et dissimulent le bâti.

#### UNE URBANISATION ASSEZ DISPERSEE



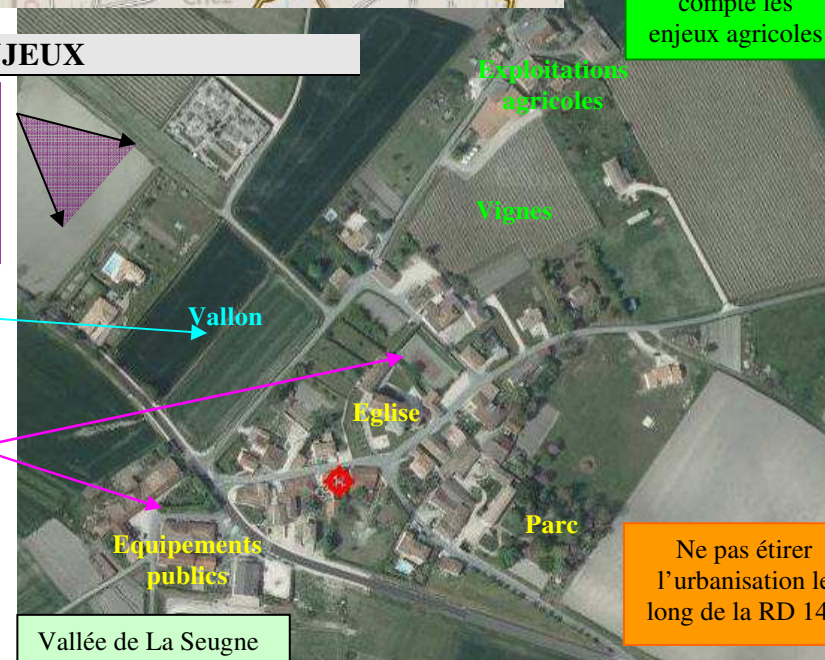
#### LE BOURG - ENJEUX

Préserver les abords de l'église classée et les vues remarquables sur le bourg

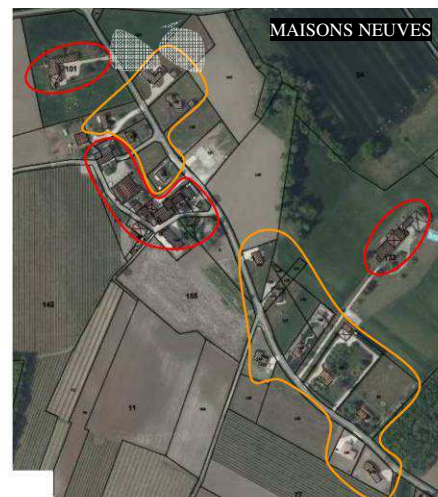
Prendre en compte les enjeux liés à l'eau

Conforter et animer les espaces publics

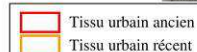
Préserver le site Natura 2000 et prendre en compte le risque inondation



## TISSU URBAIN ANCIEN/RECENT



D'après la BD Ortho 1999 – IGN



### TISSU ANCIEN

Période de construction	Bâti traditionnel, d'inspiration rurale, majoritairement XIX <sup>e</sup> siècle.
Occupation de la parcelle	Grande variation, jusqu'à 100%.
Disposition sur la parcelle	Constructions implantées en alignement de la voirie, en léger retrait, ou sur les limites parcellaires. Continuité du bâti (mitoyenneté). Si interrompu maintenue par une clôture. Jardins situés souvent à l'arrière. Façade souvent orientée au sud / sud-est.
Superficie des parcelles	Grande variation selon que le jardin soit sur la même parcelle ou sur une parcelle voisine.
Rapport à la voie et à l'espace public	Souvent façade ou mur pignon à l'alignement. Sinon ce sont les murs en moellon qui s'alignent sur la voirie. Parfois léger retrait afin d'avoir un meilleur ensoleillement.
Caractéristiques architecturales	Volumes simples Fermes allongées ou formant des cours. Bâtiments de hauteur diverse selon la vocation du bâti. Les habitations ont généralement R+1, surmonté ou non d'un grenier. Matériaux : murs en calcaire (moellon ou pierre de taille). Travées de fenêtre régulières, proportions verticales. Façades ordonnancées. Linteaux de pierre ou bois majoritairement droits Toits à 3 ou 4 pans, Couvertures principalement en tuiles canal.
Divers	Quelques détails de qualité : corniches, pigeonnier, épis de faîtage, puits... Harmonie d'ensemble Urbanisation dense
Enjeux	Respecter l'organisation du bâti Veiller au traitement simple des espaces publics.

### TISSU RECENT

Période de construction	Bâti contemporain fin du XX <sup>e</sup> , début XXI <sup>e</sup> siècle.
Occupation de la parcelle	Variation de 8 à 30%.
Disposition sur la parcelle	Constructions implantées au milieu de la parcelle. Les constructions sont orientées parallèlement à la voie.
Superficie des parcelles	En moyenne 1829 m <sup>2</sup> . Variation de 750 à 3696 m <sup>2</sup>
Rapport à la voie et à l'espace public	En retrait par rapport à la voie publique. Alignement des clôtures.
Caractéristiques architecturales	Maisons principalement de plain-pied. Découpes et décrochés dans les volumes Toits à deux pans ou à quatre. Enduits de couleur variée, prédominance du ton pierre Grande hétérogénéité des clôtures qui délimitent strictement les parcelles. Présence parfois d'une annexe en fond de jardin (garage ou abris de jardin.)
Divers	Urbanisation lâche Urbanisation au coup par coup
Enjeux	Intégrer ces ensembles au bâti ancien en reprenant les caractéristiques du tissu ancien. Sensibiliser les professionnels et pétitionnaires de manière à favoriser l'intégration paysagère des constructions

### RECAPITULATIF DES ENJEUX :

- Conforter en priorité le bourg et les villages proches du bourg afin de faire vivre les équipements et services de proximité. Favoriser les liaisons douces.
- Permettre un développement en comblant les interstices libres avant de se développer sur l'espace agricole ou viticole.
- Eviter l'étirement des noyaux urbains le long des principales routes desservies en réseaux. Privilégier un développement en épaisseur, en essayant de garder l'identité de chaque zone urbaine et la silhouette des zones urbaines (coupures d'urbanisation à conserver)
- Permettre l'évolution de l'existant ailleurs, en prenant en compte l'activité agricole.
- Etre économe du territoire
- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Utiliser l'arbre sous toutes ses formes pour créer une liaison harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace bâti.
- Accueillir les nouveaux habitants dans des secteurs éloignés des risques et nuisances connus (zone inondable, problème de sécurité routière...)
- Prendre en compte les points de vue remarquables.



## PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

La commune est habitée depuis la préhistoire (fouilles à la station du Rocher). Elle est traversée par une voie romaine : « le chemin de Pons » et possède de nombreux sites gallo-romains (chez Bézie, Cormont...) Au Moyen-Age, la butte qui porte aujourd'hui le bourg possédait un château fort. Une vingtaine de sites archéologiques ont été localisés.

Plusieurs éléments du patrimoine sont visible sur la commune :

- **Eglise Saint-Pierre-ès-Liens** dans le bourg, classée monument historique depuis 1923.
- Croix hosannière
- Croix de Peugeot
- Ensemble bâti de la Grolière
- Pilier de l'ancien presbytère,
- Maison de l'ancienne laiterie à Beauregard
- Domaine Chailleret (ancienne distillerie)
- Plusieurs moulins à eau
- Moulin à vent Terrier de Paquier
- Nombreux puits et pigeonnier
- Ponts ...



Eglise



Moulin à vent du Terrier de Paquier



Puits rond chez Martinaud

### Caractéristiques de l'architecture traditionnelle

Les noyaux anciens constituent des ensembles de qualité, à l'architecture traditionnelle. Il s'agit essentiellement d'un bâti rural. Les matériaux de prédilection sont le calcaire, moellon et/ou pierre de taille, et les tuiles canal pour les couvertures.

Traditionnellement les constructions présentent des volumes simples. La hauteur des constructions dépasse rarement R+1. L'étage correspond souvent à d'anciens greniers aujourd'hui aménagés. Les fermes sont souvent des fermes allongées où des granges ou dépendances agricoles se situent dans le prolongement de l'habitation ou forment une cour carrée (La Grolière).

Les façades sont ordonnées, avec des ouvertures plus hautes que larges.

Au XIX<sup>e</sup> s sont apparus ponctuellement d'autres matériaux comme l'ardoise ou la brique (chez Gadrat, Pilet, Beauregard).

La qualité architecturale des noyaux anciens est renforcée par leur homogénéité et par la présence de petits éléments du patrimoine : puits, portail, piliers, pigeonniers (souvent inclus dans la façade).



Domaine Chailleret



La Grolière

## CONSOMMATION FONCIERE ET BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

L'évolution urbaine de ces dernières années à renforcer les principales zones urbaines de la commune. Les villages proches de la RD2, menant directement à Jonzac, ont particulièrement évolués ces dernières années (Maisons Neuves et chez Barrand). Le bourg s'est développé vers le nord-est.

**La carte communale en vigueur a été approuvée le 1 avril 2005.**

### Orientations de la carte communale :

- Préserver et protéger l'identité du village
- Préserver les paysages et les terres agricoles
- Conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants et présentant un niveau d'équipement suffisant
- Respecter l'architecture traditionnelle.

### Prévisions de développement :

- 5 constructions en moyenne/an.
- Superficie moyenne : 1500m².
- Taux de rétention : 30 à 70%.
- Soit une enveloppe à ouvrir à l'urbanisation comprise entre : **11 et 25 ha.**

### Principes sur lequel se fonde le projet :

- Répondre aux nombreuses demandes de construction,
- Conforter le bâti autour des hameaux existants,
- Préserver la qualité des sites et des paysages,
- Eviter le linéaire,
- Limiter la création de voirie nouvelle,
- Pouvoir mettre en place un assainissement individuel.

### 23 hectares ouverts à l'urbanisation, répartis entre :

- Le bourg - Gaillot
- Le secteur des Baretelles-La Motte-Chez Lévêque-Chez Berry
- Maisons Neuves-Le Brandard
- Chez Gadrat-Martinneau
- Chez Barrand
- Chez Chauvreau-Grignac
- Chez Giraud-Cormont

### **BILAN de la carte communale et de la consommation foncière entre 2005 et 2018 et potentiel de densification:**

**6,4 ha** ont été urbanisés pour l'implantation de **34 maisons** :

Soit une superficie moyenne des terrains à bâtir de l'ordre de **1868 m²**

=> Supérieur aux objectifs (1500m²).

Soit un rythme de **2,6 constructions en moyenne par an** entre 2005 et 2018

=> Inférieur aux objectifs (5).

Le secteur de **Maisons Neuves** s'est fortement urbanisé. La forme urbaine linéaire est en rupture avec le noyau ancien. Ce type de développement au coup par coup sans réflexion d'ensemble et intégration de préoccupations urbanistiques et paysagères n'est plus souhaitable.

En dehors des zones U (urbaines), peu de constructions ont été implantées en zone N (naturelle) entre 2005 et 2018 : quelques piscines et une maison à La Motte sur une surface totale d'environ 3000 m². Un manège non couvert a également été aménagé et des cuves installées.

Ainsi le développement urbain depuis l'approbation de la carte communal s'est fait à **plus de 86% sur des terres à vocation agricole**. L'implantation de constructions sur l'espace naturel correspond essentiellement à des constructions sur des jardins. Aucune maison n'a été implantée en zone Natura 2000 ou en zone inondable.

La superficie qui reste potentiellement constructible est importante : **22,4 ha**. Cependant, un phénomène **très fort de rétention** a été identifié. Il correspond en grande partie à des espaces viticoles ou à des jardins.

Parmi ces **22,4 ha** qui restent libres à la construction, **3,8 ha** sont identifiés comme du potentiel permettant d'intensifier l'urbanisation. En gardant la même surface moyenne bâtie, cela correspond à un potentiel d'accueil de 20 maisons.



## IV. RISQUES, NUISANCES ET SERVITUDES

### RECAPITULATIF DES RISQUES

- Risque d'inondation par débordement de la Seugne
- Risque de retrait/gonflement des argiles sur les villages de Baratelles et de l'Eveque
- Risques liés aux tempêtes
- Risque lié à deux sites potentiellement pollués
- Risque TMD (voie ferrée Saintes-Bordeaux)

### RECAPITULATIF DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

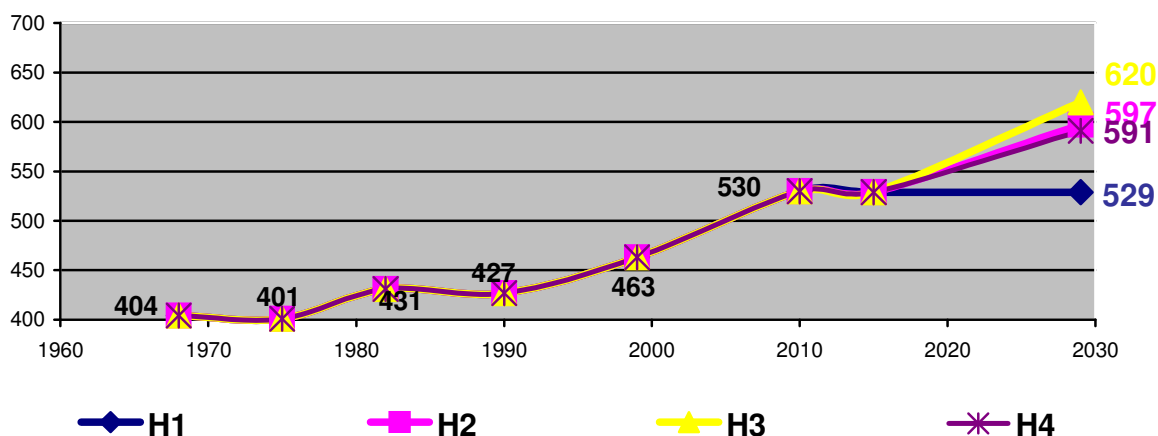
Les servitudes suivantes s'appliquent à CHAMPAGNAC :

- **AC1** : Servitude de protection des monuments historiques : église St-Pierre es Liens classée.
- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection rapprochée autour du captage de Coulonge
- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection immédiate autour du captage « Prés de Beaulieu »
- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables – Périmètre de protection immédiate et rapprochée autour du captage « La Borne F2 »
- **I4** : servitude liée au passage d'une ligne électrique souterraine le long de la RD 2
- **EL7** : Servitude d'alignement – RD 142

## Chapitre 2 : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET P.A.D.D.

### I. VERS LE PADD : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Perspectives d'évolution de la population de CHAMPAGNAC à l'horizon 2029**



Les différentes hypothèses facilitent la détermination de l'objectif de développement à atteindre à l'horizon 2029 :

- **L'hypothèse 1 prévoit une population de 529 habitants en 2029 ; ce qui correspond seulement au maintien de la population.** Cela aurait un effet négatif sur la vie communale et pourrait remettre en cause le fonctionnement des équipements communaux et notamment ceux scolaires. **Cette tendance correspondrait à un scénario noir. Elle n'est pas souhaitable.**
- **L'hypothèse 2 se positionne sur une population d'environ 597 habitants en 2029. Cette évolution correspond à une croissance moyenne avec la construction d'environ 3 maisons en moyenne par an et l'ouverture à l'urbanisation de 3,1 ha.** Cela signifierait une relance de la construction assez marquée, supérieure au rythme moyen observé ces 10 dernières années (2,5 logements neufs en moyenne par an). Cela serait en inadéquation avec l'objectif de réduire environ de moitié la consommation foncière.
- **L'hypothèse 3 se positionne sur une population d'environ 620 habitants en 2029. Cette évolution correspondrait à une reprise de la croissance démographique au niveau de celle observée avant la crise de 2008, avec la construction d'environ 4 maisons en moyenne par an.** Cet objectif étant donné la conjoncture actuelle semble très ambitieux. **Pour atteindre cet objectif, une enveloppe de 4,8 ha devrait être ouverte à l'urbanisation ;** ce qui serait en inadéquation avec l'objectif de réduire de moitié la consommation foncière.
- **L'hypothèse 4, prévoit une reprise modérée de la croissance de population, en accord avec les objectifs du SCOT, pour atteindre une population de l'ordre de 591 habitants en 2029. Cette légère hausse de la population est nécessaire pour ne pas risquer de remettre en cause les structures communales, notamment l'école.** Pour atteindre cet objectif, il faudrait autoriser environ **2,7 constructions en moyenne par an ;** ce qui est légèrement inférieur à la tendance observée depuis l'approbation de la carte communale en 2005. Cela nécessiterait d'ouvrir à l'urbanisation une **enveloppe de 2,7 ha ;** ce qui est en adéquation avec l'objectif de réduire environ de moitié la consommation foncière.

**=> L'hypothèse 4 est retenue car cette croissance modérée permettrait de répondre à la demande, de renouveler la population et de maintenir les équipements et services offerts à la population, tout en limitant l'étalement urbain. Cela prend en compte la proximité de Jonzac où l'accession à la propriété rentre en concurrence avec le développement du parc locatif en lien avec sa vocation thermale. Cet objectif est également en accord avec le SCOT car il maintient l'équilibre de l'armature urbaine de la CCHS.**

## II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES DE CHAMPAGNAC : OBJECTIFS

L'objectif est de continuer à accueillir de nouvelles familles sur la commune mais d'une façon modérée afin de préserver son caractère rural. Cela passera par un développement plus économe des sols, une préservation de l'activité agricole et la prise en compte et valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti.

### Objectif 1 : Rester une commune vivante

Axe 1 : Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2029,

- **Accroissement annuel pour les 10 prochaines années de l'ordre de 0,8%.**
- Cela est légèrement supérieure à la croissance de population observée ces dernières années, cependant celle-ci a été largement freinée, non pas par l'absence de demande mais par l'effet combiné de la crise économique et du manque d'offre en terrain à bâtir. Elle permettra de répondre à la demande de familles ne pouvant se loger sur Jonzac où le parc immobilier se tourne de plus en plus vers le thermalisme. Cela correspond à un besoin de 35 logements.

Axe 2 : Etre économe des sols

- Prise en compte du potentiel réhabilitable : la municipalité affiche comme objectif le **réinvestissement de 7 logements vacants d'ici 2029** (division par 2 du parc vacant repéré par les élus) **et la prise en compte de 2 changements de destination.**
- Intensification de l'urbanisation en permettant l'accueil tout type de familles avec une consommation de l'espace divisée environ de moitié : prévoir la construction d'environ **27 logements** sur une surface globale d'environ **2,7 ha. Celle-ci englobe 15% de surface afin de prendre en compte la rétention**, relativement élevée en milieu agricole. **Elle intègre également 15% destinés à l'aménagement d'espaces communs** (voirie, placette, espace vert, haie...). Ainsi la densité globale sera de l'ordre de 10 logements/ha.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant le parcellaire et en prenant en compte le foyer d'accueil pour adolescents

Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages

- Renforcer la centralité de la commune en développant le bourg et les villages proches du bourg (chez Gaillot)
- Permettre en complément une évolution modérée des principaux villages, seulement en comblement d'interstices
- Conforter et animer les pôles d'attraction et de loisirs

**=> Ces critères engendrent un besoin en superficie d'environ 2,7 ha ; soit presque deux fois moins (-45%) que la superficie urbanisée ces dernières années et beaucoup moins que la superficie libre offerte à la construction par la carte communale actuellement en vigueur (environ 22,4 ha).**

Cela contribue à créer globalement une densité moyenne de l'ordre de 10 logements par hectares, ce qui est supérieur à la densité moyenne observée depuis l'approbation de la carte communale (5,5 logements/ha).

=> Le projet global de rester une commune rurale s'inscrit dans une démarche « vertueuse » en permettant de répondre à des besoins maîtrisés sur des superficies également maîtrisées, en accord avec le principe de modération de la consommation de l'espace. Le nombre de logements à créer, la densité envisagée, la localisation des futures zones urbaines y contribuent.

Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité

- Promouvoir des espaces urbains de qualité, en harmonie avec le caractère de la commune
- Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances connues
- Maîtriser les déplacements et offrir une alternative au tout voiture

=> En encourageant la densité (formes urbaines, harmonisation avec le tissu bâti ancien) et en favorisant une alternative au tout voiture, le PLU de CHAMPAGNAC concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

## **Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local**

Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité

Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal

Axe 3 : Maintenir des activités de loisirs et détente

Axe 4 : Développement des communications numériques

## **Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti et paysager**

Axe 1 : Préserver l'environnement

- Protéger les milieux naturels et le patrimoine végétal
- Préserver la qualité des eaux
- Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés

Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.

## **III.JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE FIXES AU P.A.D.D.**

Objectifs du P.A.D.D.	Justifications
- Favoriser le réinvestissement du bâti vacant (7 logements) en prenant en compte ce potentiel dans l'estimation des besoins et en limitant les nouvelles constructions dans les	- Limitation de la consommation de l'espace. - Optimiser les réseaux existants, gestion des ressources et de l'espace.



<p>écarts.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le changement de destination de 2 bâtiments en logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réinvestissement et valorisation du patrimoine bâti.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif de 591 habitants en 2029 (+0,8%) avec 27 nouveaux logements sur une enveloppe globale 2,7 ha.</li> <li>- Surface moyenne de 800m<sup>2</sup> en individuel pur et de 500m<sup>2</sup> en groupé ou pour du collectif.</li> <li>- Diviser environ par 2 les surfaces urbanisées ces dernières années (-45% en passant de 4,92 à 2,7ha).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixer des objectifs en adéquation avec le contexte communal sur des superficies maîtrisées et adaptées aux besoins. Les critères retenus permettent une intensification de l'urbanisation avec une augmentation de la densité et une réduction des surfaces moyennes des terrains à bâtir : densité globale moyenne de 10 logements/ha au lieu de 5,5.</li> <li>- Cet objectif est en accord avec le projet de PADD du SCOT de la CCHS, débattu en conseil communautaire, qui prévoit une croissance moyenne de l'ordre de 0,9 à 1%. Le fait que Champagnac soit une commune rurale limitrophe au principal pôle urbain qu'est Jonzac et la présence de services publics de base justifie le choix d'un pourcentage légèrement inférieur de 0,8%.</li> <li>- Modération de la consommation de l'espace puisque la carte communale actuellement en vigueur offre à l'urbanisation 22,4 ha, soit 19,7 ha de plus que le projet de PLU. En outre, entre 2005 et 2018, 6,4 ha ont été urbanisés pour accueillir 34 habitations. Si nous ramenons théoriquement ces chiffres sur 10 ans, cela ferait 4,92 ha pour 26 habitations. Le projet de PLU prévoit pour les 10 ans à venir 27 constructions sur 2,7 ha, dont seulement 2 ha devraient être effectivement bâtis.</li> <li>- Cet objectif de réduction environ de moitié de la consommation de l'espace est en accord avec le SRADDET (en cours d'élaboration) et le PADD du SCOT débattu en conseil communautaire.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la centralité de la commune en développant le bourg et les secteurs proches du bourg et en contenant le développement des principaux villages.</li> <li>- Conforter et animer les pôles d'attraction</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestion économe et équilibrée du territoire</li> <li>- Rapprochement géographique des futurs habitants des équipements et services publics afin de limiter les déplacements motorisés.</li> </ul>

situés dans le bourg.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenir l'évolution des principaux villages en permettant seulement le comblement des interstices</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Préservation de l'activité agricole</li> <li>- Optimiser les réseaux, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Préservation de la qualité environnementale et paysagère.</li> <li>- Enveloppe à urbaniser mieux adaptée aux besoins prédéfinis.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier un développement en épaisseur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la qualité environnementale et paysagère : garder l'identité du bourg et des villages, préserver les entrées des zones urbaines, éviter d'augmenter les problèmes de sécurité routière, principalement sur la RD 2 et la RD 142.</li> <li>- Préserver l'espace agricole : limiter sa consommation et l'augmentation des fronts espace agricole/espace résidentiel.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir des formes urbaines utilisant l'espace de façon plus rationnelle (densité et compacité) et moins consommatrice d'énergie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Optimiser les réseaux, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la constructibilité des hameaux et de l'habitat isolé.</li> <li>- Prévoir l'adaptation de l'existant dans les secteurs qui n'ont pas vocation à se développer (constructions d'annexes à proximité des habitations existantes).</li> <li>- Permettre le changement de destination de bâtiments</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le réinvestissement du bâti vacant</li> <li>- Limitation de la consommation de l'espace.</li> <li>- Rester en adéquation avec les réseaux existants, gestion des ressources et de l'espace.</li> <li>- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie fossile.</li> </ul>

## Chapitre 3 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS

### Rappel :

*L'élaboration du PLU ayant été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et bien avancée à cette date, les élus ont choisi de rester sur la version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 du code de l'urbanisme. Une table de concordance est insérée au dossier.*

## I. PRESENTATION DU REGLEMENT ET DES O.A.P.

Les objectifs inscrits dans le P.A.D.D. (pièce n°2 du dossier) de la commune sont traduits, spatialement (à la parcelle) et réglementairement.

**Le règlement** (pièces n°3 du dossier) est **opposable aux tiers**, c'est-à-dire que tout projet de construction ou installation doit **être obligatoirement conforme** aux dispositions de celui-ci pour être autorisé.

Il se compose de 2 parties :

- document graphique : le **ZONAGE**. Il découpe le territoire communal en **zones** et localise des secteurs de **prescriptions particulières**.
- pièce écrite : le **REGLEMENT**. Il fixe les **règles applicables dans chaque zone**.

Le règlement est complété par les **O.A.P.** (pièce n°4 du dossier), **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles organisent par des **principes**, l'**urbanisation future** de certaines zones. Les projets devront **être compatibles** avec ces O.A.P. pour être autorisés.

### **Le zonage**

Selon le Code de l'urbanisme, il existe **4 types de zones dans un P.L.U.**, qui peuvent elle-même être divisées en secteurs :

- **Zone U** : zone Urbaine
- **Zone AU** : zone à Urbaniser
- **Zone A** : zone Agricole
- **Zone N** : zone Naturelle

A ce zonage peuvent se superposer des secteurs où des **dispositions particulières** :

- des **Espaces Boisés Classés ou à Créer**
- des **Emplacements réservés**
- des **Eléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager à préserver (L123-1-5-III-2°)**
- des **bâtiments repérés comme pouvant changer de destination**
- des **secteurs inondables**
- un **périmètre à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à autorisation...**

## Le règlement écrit

Le règlement de chaque zone est découpé en articles qui fixent les conditions dans laquelle la construction pourra être autorisée. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux + Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions + Performances énergétiques et environnementales

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 12 : Stationnement

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

**Qu'est-ce que je peux construire ou installer sur mon terrain ?**

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

**Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux ?**

Quelle desserte en infrastructures et réseaux de communications électroniques est-elle nécessaire ?

Est-ce que mon terrain doit avoir une superficie minimale pour être constructible ?

=> **Article qui n'existe plus.**

**Quelles sont les règles d'implantation que mes constructions doivent respecter ? Quelle surface et quelle hauteur peuvent atteindre mes constructions ?**

**Quelle emprise maximale de construction au sol est-il possible d'être édifiée sur un mon terrain ?**

Ces règles contribuent à définir la forme urbaine

**Quel aspect extérieur doit avoir ma construction ? Comment doivent être traités les clôtures et les espaces verts non construits ?**

Quelles sont les normes supplémentaires à la législation en vigueur que ma construction doit respecter en termes de performances énergétiques et environnementales ?

**Quel espace doit-on réserver pour le stationnement ?**

**Quelle surface de plancher peut être construite sur mon terrain ?**

=> **Article qui n'existe plus.**



## Les O.A.P.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme, les O.A.P. « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AU** doit **être compatible** avec les O.A.P. pour être **autorisée**, comme le rappelle l'Article R 123-6 du Code de l'urbanisme.

**=> 3 secteurs font l'objet d'O.A.P.**

- **1 secteur en zone AU :**
  - **Le Bourg**
- **2 secteurs en Ua :**
  - **Chez Pillet**
  - **Gaillot**

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation selon les principes explicités dans la pièce n°4 du dossier qui constituent les orientations d'aménagement et de programmation. Les illustrations sont à titre indicatif.

La collectivité a opté pour la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur chaque site, afin de garantir un traitement homogène sur l'ensemble de la zone. Aucune programmation n'a été traduite réglementairement. Pour autant la municipalité espère une urbanisation en priorité du bourg.

## II. LES OPTIONS DU ZONAGE DU PLU ET JUSTIFICATIONS LE ZONAGE

Zonage PLU	
<b>U</b>	La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

<p><b>Ua</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat</b> (artisanat, commerces de proximité, services publics ou d'intérêt collectif...)</li> </ul> <p>Etant donné que l'activité agricole est l'une des composantes des zones urbaines de CHAMPAGNAC, celle-ci devra pouvoir évoluer. Cela se fait de manière limitée afin de ne pas engendrer de conflits de voisinage.</p> <p>Afin d'estomper la rupture qui s'est accentuée ces dernières années entre le tissu urbain ancien et celui plus récent, la réglementation favorise une urbanisation nouvelle en harmonie avec le bâti ancien. Pour cette raison, le règlement est identique que l'on soit en zone de lotissement ou dans le bourg ancien.</p> <p>La zone U regroupe le bourg et les principaux villages (Les Maisons Neuves, chez Barrand, Grignac, chez Pillet/Gadrat...) composés d'un noyau ancien au bâti dense et d'extensions urbaines présentant un tissu plus lâche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Secteur Ua :</b> à l'intérieur de la zone urbaine, son ouverture à l'urbanisation doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble compatible(s) avec les OAP.</li> </ul> <p>Une zone urbaine spécifique a été délimitée :</p>
<p><b>UE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>zone UE :</b> zone urbaine qui accueille des installations et constructions nécessaires aux <b>services publics ou d'intérêt collectif</b> : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général...</li> </ul> <p>Une partie minime de la zone UE est délimitée en zone inondable par crue exceptionnelle selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. Même si la vulnérabilité du site n'existe plus suite à l'aménagement d'un remblai, la constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelle population à ce risque et de façon à ne pas aggraver ce risque.</p>
<p><b>AU</b></p>	<p>La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale est l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle, mais seulement en complément de l'habitat.</p> <p>Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante en greffant un nouveau quartier au bâti existant.</li> </ul>

	<p>1 zone AU a été délimitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone AU le Bourg.</li> </ul> <p>Elle sera ouverte à l'urbanisation immédiatement.</p> <p>Le but étant de créer une transition harmonieuse entre les futurs quartiers et les noyaux au bâti ancien, le règlement est sensiblement identique à celui de la zone U. Une attention particulière est donnée aux clôtures.</p>
<p><b>A</b></p> <p><b>Ah</b></p>	<p><b>La zone A</b> : correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Sont autorisées en zone A, <b>les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p> <p>Sont également autorisées, <b>les extensions et les annexes des habitations existantes.</b> Le règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article <u>L. 123-1-5</u> où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL). <b>3 STECAL</b> ont été délimités en <b>Ah</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Justice</li> <li>• La Motte</li> <li>• Les Grolles.</li> </ul> <p>En outre, en dehors des STECAL, <b>le changement de destination</b> est autorisé pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une partie de la zone A est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité est limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles ou exploitations agricoles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.</p>
<b>N</b>	<p><b>La zone naturelle</b> correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</li> <li>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</li> <li>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</li> <li>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</li> </ul> <p>La constructibilité est limitée. <b>Les extensions et les annexes des habitations</b></p>

<p><b>NI</b></p>	<p><b>existantes</b> sont autorisées selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité fixées par le règlement, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>En outre, en dehors des STECAL, <b>le changement de destination</b> est autorisé pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Une grande partie de la zone N est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée de La Seugne. La constructibilité est davantage limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.</p> <p>La zone N correspond à la vallée de la Seugne qui renferme des enjeux écologiques forts.</p> <p>Elle comprend 1 <u>secteur</u> spécifique (STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le secteur NI</b> : il correspond à l'Ile Verte, espace public de loisirs et détente situé dans la vallée de la Seugne.</li> </ul>
------------------	--



Zones constructibles	Surface totale des zones	Terrains déjà bâtis dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
<b>Zones AU :</b>	<b>4101</b>	<b>41</b>	<b>4060</b>
Le Bourg	4101	41	4060
<b>Zone U</b>	<b>259943</b>	<b>243658</b>	<b>16285</b>
Le Bourg	52697	51097	1600
Les Maisons Neuves	56514	50218	6296
Chez Barrand	41542	40108	1434
Aux Rochers	12700	12290	410
Chez Pillet	49426	44384	5042
Grignac	25120	23617	1503
Le cimetière	5129	5129	0
Gaillot	5560	5560	0
Chez Chauvreau	11255	11255	0
<b>Ua</b>	<b>7152</b>	<b>626</b>	<b>6526</b>
Gaillot	3313	112	3201
Chez Pillet	3839	514	3325
<b>ZONE UE</b>			
Le Bourg	20620	18162	2458
<b>Zone A</b>	<b>11418146</b>		--
<b>Ah</b>	<b>15515</b>		
La Motte	7644	7644	0
La Justice	4676	4676	0
Les Grolles	3195	3195	0
<b>Zone N</b>	<b>1220621</b>		
<b>N</b>	1207479		--
<b>NI</b>	13142		--
<b>TOTAL GENERAL en m²</b>	<b>12946098</b>	<b>259840</b>	<b>29329</b>
<b>en ha</b>	<b>1294,61</b>	<b>25,98</b>	<b>2,93</b>

<b>TOTAL U + AU en m²</b>	<b>271196</b>	<b>244325</b>	<b>26871</b>
<b>en ha</b>	<b>27,12</b>	<b>24,43</b>	<b>2,69</b>

Surface de la commune (ha)	Surface totale des zones	Terrains déjà bâtis dans les zones constructibles	Terrains libres dans les zones constructibles
<b>1294</b>	1294,61	25,98	2,93
<b>100%</b>	100,05%	2,01%	0,23%



➤ ZONE U et ZONE AU

STOPPER LE DEVELOPPEMENT LINEAIRE SUR LA RD 142, NOTAMMENT ENTRE JONZAC ET LE BOURG

Aucun développement urbain important n’est prévu en bordure de la RD 142.

Seul le village **Aux Rochers** est défini en zone U. Le potentiel constructible est fortement réduit. Il permet seulement de prendre en compte l’implantation en fond de jardin d’un logement pour curiste.

- La zone U **Aux Rochers** totalise **1,27 ha** dont **0,04 libre à la construction**.  
Potentiel constructible : 1 habitation pour curistes.

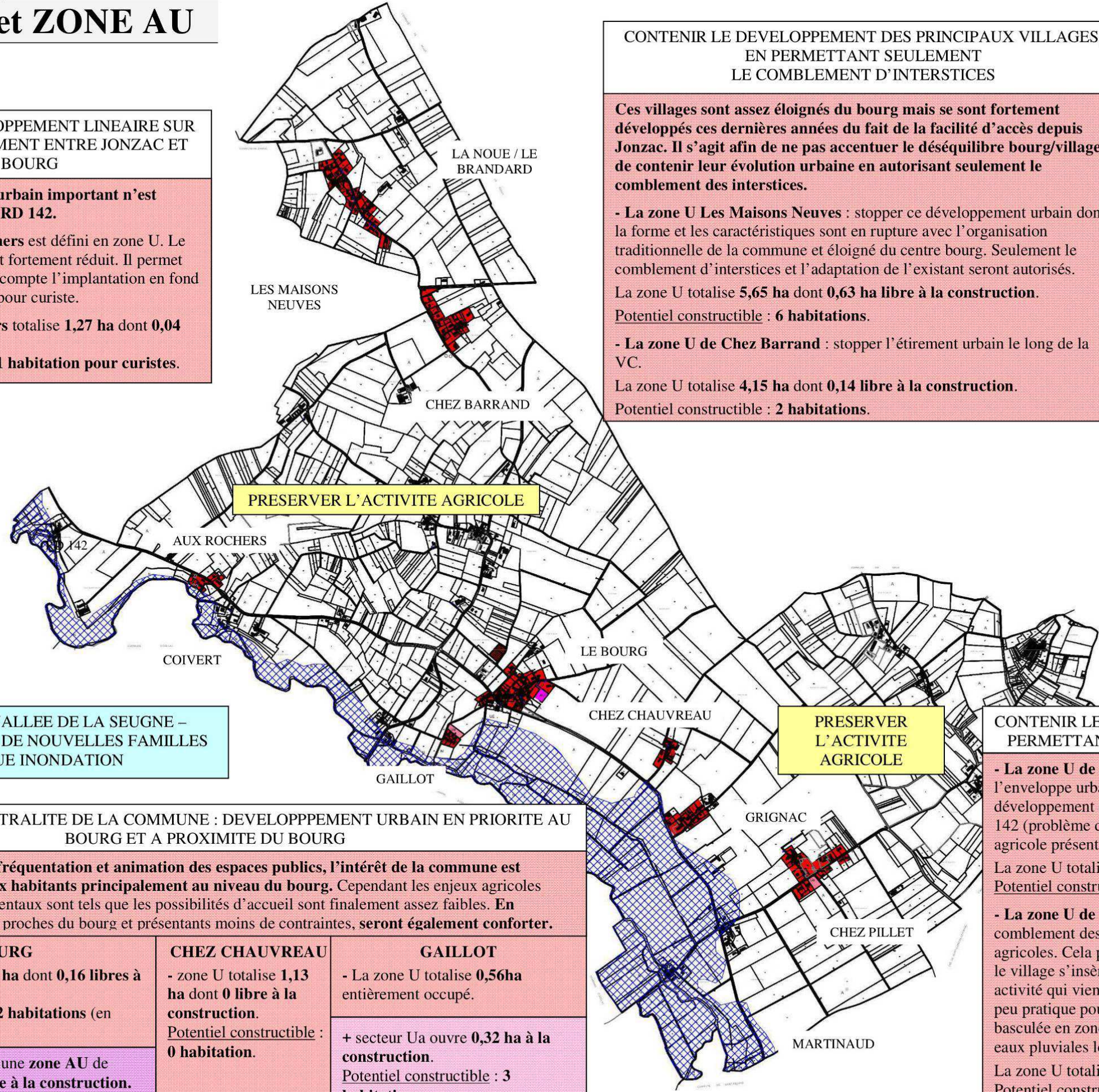
PRESERVER LA VALLEE DE LA SEUGNE – EVITER D’EXPOSER DE NOUVELLES FAMILLES AU RISQUE INONDATION

RENFORCER LA CENTRALITE DE LA COMMUNE : DEVELOPPPEMENT URBAIN EN PRIORITE AU BOURG ET A PROXIMITE DU BOURG

Afin de s’assurer de la fréquentation et animation des espaces publics, l’intérêt de la commune est d’accueillir de nouveaux habitants principalement au niveau du bourg. Cependant les enjeux agricoles paysagers et environnementaux sont tels que les possibilités d’accueil sont finalement assez faibles. En complément les villages proches du bourg et présentant moins de contraintes, seront également conforter.

LE BOURG	CHEZ CHAUVREAU	GAILLOT
- La zone U totalise <b>5,28 ha</b> dont <b>0,16 libres à la construction</b> . <u>Potentiel constructible : 2 habitations</u> (en rétention)	- zone U totalise <b>1,13 ha</b> dont <b>0 libre à la construction</b> . <u>Potentiel constructible : 0 habitation.</u>	- La zone U totalise <b>0,56ha</b> entièrement occupé.
+ Elle sera confortée par une zone AU de <b>0,41ha entièrement libre à la construction</b> . <u>Potentiel constructible : 4 habitations.</u>		+ secteur Ua ouvre <b>0,32 ha à la construction</b> . <u>Potentiel constructible : 3 habitations</u>

Soit un potentiel constructible total pour le bourg et les villages proches du bourg d’une surface de **0,89 ha**, soit un potentiel de **9 habitations**.



CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPAUX VILLAGES, EN PERMETTANT SEULEMENT LE COMBLEMENT D’INTERSTICES

Ces villages sont assez éloignés du bourg mais se sont fortement développés ces dernières années du fait de la facilité d’accès depuis Jonzac. Il s’agit afin de ne pas accentuer le déséquilibre bourg/villages de contenir leur évolution urbaine en autorisant seulement le comblement des interstices.

- La zone U **Les Maisons Neuves** : stopper ce développement urbain dont la forme et les caractéristiques sont en rupture avec l’organisation traditionnelle de la commune et éloigné du centre bourg. Seulement le comblement d’interstices et l’adaptation de l’existant seront autorisés.  
La zone U totalise **5,65 ha** dont **0,63 ha libre à la construction**.  
Potentiel constructible : 6 habitations.

- La zone U **de Chez Barrand** : stopper l’étirement urbain le long de la VC.  
La zone U totalise **4,15 ha** dont **0,14 libre à la construction**.  
Potentiel constructible : 2 habitations.

PRESERVER L’ACTIVITE AGRICOLE

CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPAUX VILLAGES, EN PERMETTANT SEULEMENT LE COMBLEMENT D’INTERSTICES

- La zone U **de Grignac** : il a été choisi de permettre la densification de l’enveloppe urbaine ainsi que l’adaptation de l’existant mais pas son développement de manière à ne pas étirer la zone urbaine le long de la RD 142 (problème de sécurité routière), de ne pas porter atteinte à l’exploitation agricole présente en limite nord et de rester en adéquation avec les réseaux.  
La zone U totalise **2,51 ha** dont **0,15 libre à la construction**.  
Potentiel constructible : 1 habitation.

- La zone U **de chez Pilet/Gadrat** : il a été choisi de permettre le comblement des interstices au lieu d’envisager de s’étaler sur les terres agricoles. Cela permettra d’éviter de grignoter l’espace agricole dans lequel le village s’insère. Le bâtiment agricole englobé en zone U correspond à une activité qui vient de cesser et dont le bâtiment, de facture traditionnelle, est peu pratique pour une reprise par un jeune agriculteur. Une dent creuse est basculée en zone A car la rétention est affichée et la parcelle recueille les eaux pluviales lors de très forts orages.  
La zone U totalise **0,33 ha** dont **0,2 libre à la construction**.  
Potentiel constructible : 3 habitations

+ secteur Ua ouvre **0,33 ha à la construction**.  
Potentiel constructible : 3 à 4 habitations.

Zone urbaine

U

U : destinée à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat

Ua

Ua : secteur destiné à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat dont l’ouverture à l’urbanisation se fera en compatibilité avec des O.A.P.

Zone à urbaniser

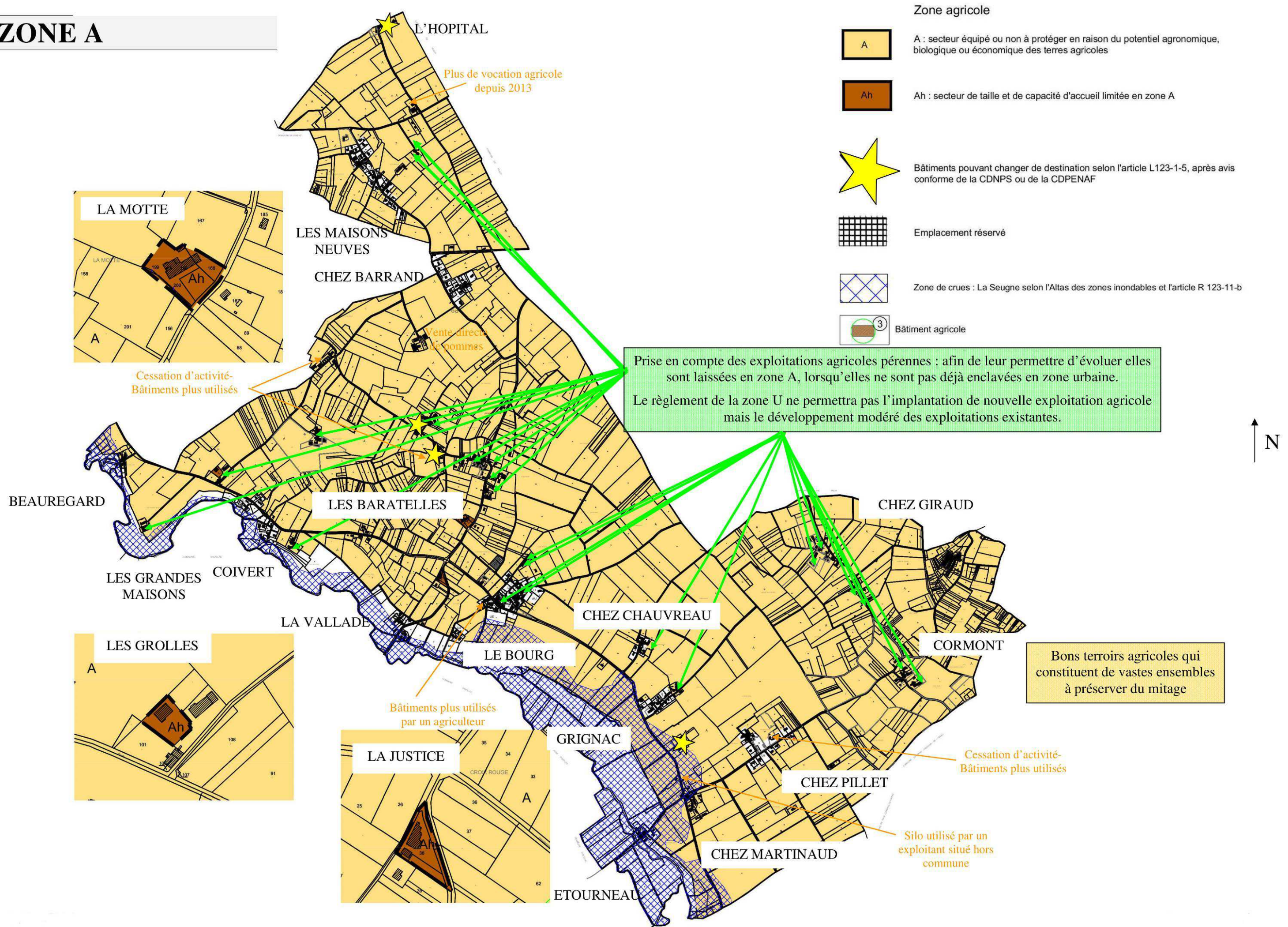
AU

AU : secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l’urbanisation : habitats et activités compatibles avec l’habitat

Zone de crues : La Seugne selon l’Atlas des zones inondables et l’article R 123-11-b



# ➤ ZONE A





**Vallée de La Seugne** : la limite de la zone N correspond sensiblement à celle du site **Natura 2000-Haute vallée de la Seugne**. Ponctuellement, la limite est **ajustée en fonction** des enjeux qui ressortent du **DOCOB** :

- léger élargissement au sud de Beauregard,
- légère diminution au sud des Grandes Maisons,
- élargissement général entre Les Grolles et La Rouletterie,
- diminution au niveau du lotissement de Gaillot englobé entièrement en zone U.

## ➤ ZONE N



N : secteur équipé ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



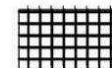
NI : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée en zone naturelle : espace public destiné à l'accueil de constructions et installations légères de loisir et détente



Zone de crues : La Seugne selon l'Atlas des zones inondables et l'article R 123-11-b



Bâtiments pouvant changer de destination selon l'article L123-1-5, après avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF



Emplacement réservé

N

### Secteur NI : l'Île Verte

Permettre des constructions et installations légères et démontables afin de pouvoir utiliser cet espace public comme espace de détente et loisir en période estivale + aménagement d'un parking. Afin de préserver l'environnement dans lequel cette aire s'insère, seule la partie nord de la propriété communale est englobée dans le secteur NI. La partie sud, en bordure du cours d'eau et sur laquelle est relevé un habitat terrestre favorable au Vison d'Europe (DOCOB), est laissée en zone N.

BEAUREGARD

LES GRANDES  
MAISONS

COIVERT

LA VALLADE

LES MAISONS  
NEUVES

LES BARATELLES

CHEZ BARRAND

LE BOURG

CHEZ CHAUVREAU

CHEZ GIRAUD

CORMONT

GRIGNAC

CHEZ PILLET

CHEZ MARTINAUD

ETOURNEAU

N

La limite de la zone N ne se cale pas sur celle de la zone inondable car celle-ci a été délimitée par une méthode peu précise (A.Z.I., méthode hydrogéomorphologique) et déborde largement sur l'espace agricole.

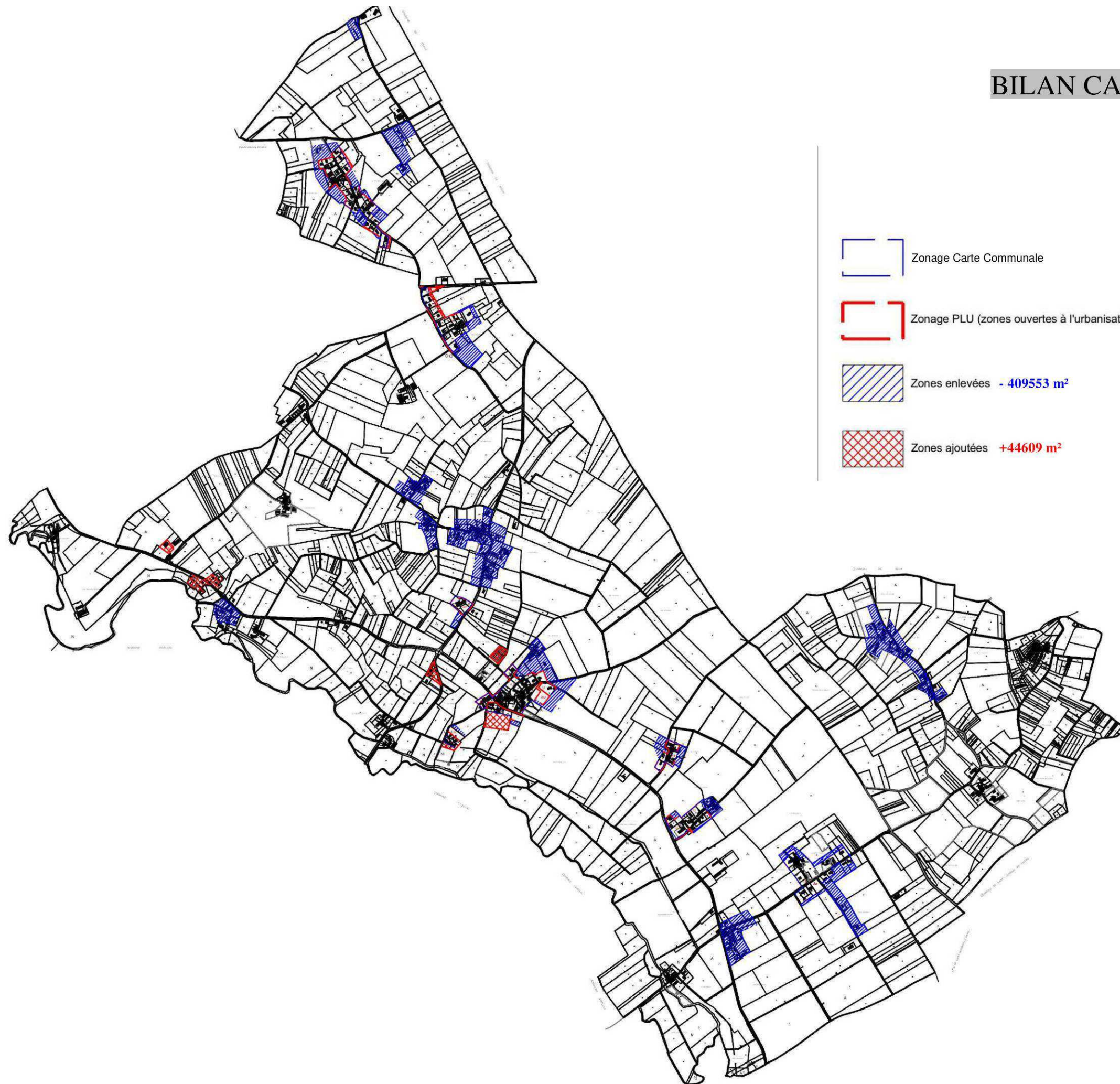
Par contre elle est figurée sur le plan de zonage et fait l'objet d'une réglementation spécifique dans chacune des zones A et N afin de ne pas porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes et de ne pas aggraver le risque.

C'est également dans ce but qu'aucune zone urbaine ne se développe dans la zone inondable. Seul le sud du terrain de football (zone UE) est en zone inondable mais le remblaiement du terrain fait que le risque n'y existe plus.





## BILAN CARTE COMMUNALE - PLU



Le projet est en accord avec le PADD puisqu'il délimite 2,51 ha à ouvrir à l'urbanisation principalement pour de l'habitat et 2458m<sup>2</sup> pour conforter l'espace public.

Nous sommes bien en adéquation avec la limitation de la consommation de l'espace puisque la commune divise presque de moitié les surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport aux dernières années (-49%).

Le passage de la Carte communale au PLU s'est fait en retirant 40,9 ha des zones constructibles et en ajoutant 4,5 ha en zone constructible. Ainsi, les zones constructibles du PLU sont réduites de 19,7 ha par rapport à la carte communale.

En outre, les surfaces enlevées l'ont été essentiellement pour préserver l'activité agricole.

Les parcelles ajoutées correspondent en grande partie à des zones déjà bâties ou accueillant des équipements (cimetière, stade de football...).

Celles en extension correspondent principalement au bourg et à chez Gaillot. Elles étaient déjà constructibles dans la carte communale.



## **Application de dispositions particulières**

### **Éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver**

L'objectif est de préserver les éléments du patrimoine naturel, qui font partie de l'identité de la

Sur la commune, les éléments repérés sont des éléments végétaux car ils semblent plus vulnérables que les éléments bâtis.

Cet outil de protection plus souple que les EBC est utilisé pour les éléments situés en dehors de la zone Natura 2000 où les enjeux sont moindres.

- **Haies en dehors de la zone Natura 2000** : elles ponctuent l'espace agricole. Elles ont beaucoup diminués depuis le remembrement.
- **Boisements inférieurs à 1 ha, en dehors de la zone Natura 2000**. Ils sont mis sous ce statut de protection souple car ces boisements ont un intérêt écologique moindre par rapport à ceux de la zone Natura 2000. Le seuil d'1 ha a été retenu car au dessus de cette surface, les défrichements sont réglementés.

### **E.B.C. existants ou à créer**

Le but de cet outil est de préserver les boisements existants et d'en créer d'autres, notamment afin d'intégrer les constructions dans le paysage.

*Seuls les boisements situés dans la vallées de la Seugne sont délimités en E.B.C. Il s'agit de préserver des espaces boisés fragilisés par leur faible dimension et dont l'intérêt écologique est reconnu au niveau européen.*

Des **plantations à créer** sont mentionnées sur le plan de zonage pour accompagner l'urbanisation Chez Gaillot et en application des O.A.P. Il s'agit de haies à planter de manière à :

- intégrer les futures constructions dans le paysage
- préserver une certaine intimité
- créer une bande tampon pour réduire d'éventuelles nuisances et conflits de voisinage principalement entre résidentiels et agriculteurs.

### **Les emplacements réservés**

La commune a défini un ER pour faciliter l'acquisition d'une parcelle en continuité de L'Ile Verte, en dehors de la zone inondable, dans un but d'intérêt général : aménagement d'un parking. Cet aménagement sera adapté au lieu avec l'utilisation de matériau perméable.

Cette partie de parcelle est déclarée à la PAC mais en jachère. La commune l'utilise déjà lors des manifestations comme parking. Cela est ponctuel, au maximum 4 à 5 fois dans l'année. Pour permettre une utilisation plus régulière de cet espace de détente et loisir l'été, un aménagement sécurisé et qualitatif pour gérer le stationnement s'impose.

### **Les bâtiments repérés en zone A et N comme pouvant changer de destination**

**5 bâtiments ou ensemble de bâtiments** pouvant changer de destination ont été repérés sur le plan de zonage.

### **Zone inondable**

Sa délimitation correspond à celle de l'**Atlas des Zones Inondable (A.Z.I.) de la Seugne**.

La constructibilité est très fortement limitée de manière :

- à ne pas exposer de nouvelles familles à ce risque
- à ne pas aggraver ce risque.

### **Secteur à l'intérieur duquel les clôtures sont soumises à déclaration préalable**

De manière à préserver le paysage, la commune a choisi de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Une délibération du Conseil Municipal a déjà été prise dans ce sens.

### **Le permis de démolir**

Celui-ci est **obligatoire à moins de 500 m** d'un monument historique (Eglise de CHAMPAGNAC).

### **Le droit de préemption urbain**

En complément et comme détaillé en annexe, la commune désire instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU.

## **III. UN REGLEMENT QUI PARTICIPE A LA CONCRETISATION DU PROJET COMMUNAL**

Un règlement qui participe à la concrétisation du projet communal :

- Préserver l'architecture traditionnelle et l'environnement
- Préserver l'activité agricole et viticole
- Maintenir le tissu et la vie locale en favorisant l'implantation d'équipements, de services et d'artisans de proximité dont l'activité est compatible avec l'habitat dans les zones urbaines.

### **Un règlement simplifié :**

- Dans ce but, la municipalité a choisi de ne pas réglementer tous les articles ou de s'inspirer du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme actuellement en vigueur)

### **Règlement et zone inondable :**

- Prise en compte de la zone inondable : constructibilité très fortement limitée.



➤ Les articles du règlement : **12 articles** dont 2 obligatoires (5 et 6)

<p>∞ <b>Article 1</b> : occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>∞ <b>Article 2</b> : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Qu'est-ce que je peux construire ou installer sur mon terrain ? Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.</p> <p>=&gt; Favoriser une mixité des fonctions et un cadre de vie agréable en évitant d'engendrer des risques ou nuisances pour les résidents.</p>
<p>∞ <b>Article 3</b> : Accès et voiries</p> <p>∞ <b>Article 4</b> : Desserte par les réseaux</p>	<p>Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible ? L'accès, la voirie, eau potable, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), électricité.</p> <p>=&gt; Préserver la sécurité des usagers de la route et éviter les problèmes de circulation. =&gt; S'assurer que toute construction est raccordée aux réseaux AEP et d'électricité. =&gt; Eviter la pollution des eaux.</p>
<p>∞ <b>Article 5</b> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>∞ <b>Article 6</b> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>∞ <b>Article 7</b> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>∞ <b>Article 8</b> : Emprise au sol</p> <p>∞ <b>Article 9</b> : Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Quelles sont les règles d'implantation que mes constructions doivent respecter ? Quelle surface et quelle hauteur peuvent atteindre mes constructions ?</p> <p>Préoccupation d'hygiène et de voisinage : <b>assurer la sécurité et la salubrité publique</b>. Par exemple, éviter la propagation des incendies entre les bâtiments ou permettre un ensoleillement minimal.</p> <p><b>Organisation générale du paysage urbain :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la perspective de la rue qui peut être plus ou moins large en fonction de l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait ;</li> <li>- le front urbain qui peut être continu ou discontinu selon les implantations des constructions sur une ou des limites séparatives ou en retrait de ces limites ;</li> <li>- l'organisation du cœur des îlots en vue de leur aération ou densification ;</li> <li>- La silhouette du village en fixant les hauteurs ;</li> <li>- l'application combinée de ces règles définit une enveloppe dans laquelle doivent se développer les surfaces de plancher ;</li> <li>- plus les retraits sont importants, plus la consommation d'espace est importante.</li> </ul> <p>=&gt; L'alignement au domaine public est le principe général. Possibilité d'un léger retrait de la façade (jusqu'à 6m). Exceptions pour cas particuliers. =&gt; Permettre la mitoyenneté sans l'imposer. Exceptions pour cas particuliers. =&gt; Pas de règle limitant la distance entre des constructions sur une même parcelle, ni l'emprise au sol en zone U et AU. En zone A et N, annexes à moins de 10 ou 20m de l'habitation et emprise limitée. =&gt; Hauteur maximale de 9m au faîtage. Exceptions pour cas particuliers. =&gt; Les extensions et annexes à l'habitat sont limitées en zones A et N de façon à pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages (extension maximale de 30%, implantation des annexes à moins de 10 ou 20m de l'habitation, superficie totale des annexes inférieure à 160m², hauteur maximale de 5m) =&gt; Emprise au sol limitée en zone A et N pour les extensions des habitations et leurs annexes.</p>
<p>∞ <b>Article 10</b> : Aspect extérieur des constructions</p> <p>∞ <b>Article 12</b> : Espaces libres et plantations</p>	<p>Quel aspect extérieur doit avoir ma construction ?</p> <p>Plusieurs buts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver l'architecture traditionnelle ou les paysages existants.</li> <li>- Le renforcement des caractéristiques du bâti ou du paysage.</li> <li>- La requalification d'un quartier.</li> <li>- La composition harmonieuse d'un nouveau quartier.</li> </ul> <p>Comment doivent être traités les clôtures et les espaces verts non construits ?</p> <p>Plusieurs Buts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enrichir un paysage urbain en végétation.</li> <li>- Conserver un paysage végétal traditionnel en imposant des essences locales.</li> <li>- Délimiter une trame verte à l'intérieur d'îlots.</li> <li>- Reconstituer un paysage abîmé par une exploitation du sol ...</li> </ul> <p>=&gt; Pas de prescription architecturale particulière : R.N.U. =&gt; Réglementation des clôtures : favoriser l'emploi de végétaux + limiter la hauteur à 1,80m =&gt; Les plantations (clôtures, écrans, espaces de stationnement, espaces verts...) devront être composées majoritairement d'espèces locales mélangées. =&gt; Règlement pour conserver les éléments végétaux repérés comme éléments structurants du paysage.</p>
<p>∞ <b>Article 11</b> : Stationnement</p>	<p>Quel espace doit-on réserver pour le stationnement ?</p> <p>Cela peut permettre d'éviter d'engendrer des problèmes de stationnement et circulation. =&gt; Pas de règle définie, à évaluer au cas par cas en fonction des besoins, excepté pour l'habitat en zone AU. =&gt; En dehors du domaine public</p>



## Chapitre 4 :

# EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage dit « Agricole » adapté (A) où sont principalement admises les constructions et installations liées aux exploitations agricoles ;</li> <li>• Les zones naturelles sont préservées par un classement adéquat (N ou NI). Ces zones sont protégées en raison de leurs intérêts écologiques (ZNIEFF, Natura 2000, ...) ou de leurs caractères inondables. La constructibilité y est réduite mais n'empêche pas de gérer l'existant ;</li> <li>• Les zones urbanisables (AU et U) sont des zones où l'urbanisation est autorisée. Cela permet d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels.</li> </ul>
Qualité des eaux	<p>Eaux usées :</p> <p>Le règlement prévoit que les constructions et les installations soient autorisées sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Le règlement du projet de PLU, le traitement des eaux pluviales est imposé. Il se fera le plus tôt possible, en favorisant l'infiltration à l'échelle du projet (logement, lotissement, etc.) et en régulant l'écoulement (bassins de rétention et de stockage, noues, etc.). Dans les autres cas, les eaux devront être rejetées au réseau public.</p> <p>Enfin, les aménagements d'ensemble pour lesquels la gestion des eaux pluviales est plus facilement envisageable et cadrée réglementairement (loi sur l'eau notamment) ont été favorisés dans les secteurs d'habitats (OAP pour la zone AU et les secteurs Ua).</p>
Milieux naturels	<p>Les espaces naturels seront protégés de tout changement de destination grâce à un zonage adapté : N ou NI.</p> <p>La commune a également pour objectif de prendre en compte les trames vertes et bleues définies à l'échelle régionale par la prise en</p>

	compte dans le PADD et par l'application d'un zonage N dans la vallée de la Seugne et le classement de certains boisements en EBC.
Qualité de l'air	Le PLU favorise le développement autour du bourg, limite l'urbanisation dans les hameaux et interdit la création ou l'extension d'écarts, réduisant ainsi les déplacements potentiels entre habitat et équipements.
Déchets	Le PLU n'aura donc pas d'incidence négative sur cette thématique.
Risques, nuisances et servitudes	<p>Dans les secteurs inondables, la constructibilité est limitée par le règlement du PLU. Ils ne pourront ainsi pas accueillir de nouvelles habitations. La zone UE est concernée par l'atlas de zones inondables mais a été remblayée, ce qui permet de réduire voire annuler le risque.</p> <p>Le règlement indique pour toutes les zones que « tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Une construction ou installation pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers ».</p>
Economie et emploi	Le fait de maintenir, voire de développer des emplois permet de maintenir la vie locale sur la commune et participe également à la réduction des déplacements vers les agglomérations proches (notamment Jonzac) et à ce titre représente un impact positif.
Activité agricole	Les secteurs ouverts à l'urbanisation étant restreints, la quasi-totalité des espaces agricoles sont inclus dans le zonage A. Ils sont donc protégés et exclusivement consacrés à l'activité agricole.
Logements	Le développement de l'habitat en extension et en dents creuses, la diversification de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins identifiés est pris en compte dans le PLU.
Équipements	Les objectifs de développement choisis par la commune sont compatibles avec la capacité et le niveau d'équipement de la commune (ex : école). La mise en œuvre du PLU aura donc un impact limité sur les équipements.
Circulation et déplacements	Bien que la commune ne prévoit pas de développer les transports en commun et le covoiturage, estimant que l'existant suffit, elle prévoit de développer les secteurs d'habitation à proximité du bourg où se situent les services de proximité. Cela aura pour conséquence d'inciter les déplacements non motorisés et donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
Paysage	La mise en œuvre du PLU s'accompagnera de mesures en faveur des paysages. Le PLU vise à valoriser les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localisation des secteurs de développement à l'intérieur ou en continuité des secteurs déjà bâtis (bourg de Champagnac et Chez Gaillot) ;</li> <li>• Délimitation de zones de protection stricte où les constructions nouvelles sont fortement limitées : zones N et Nl et zone A et Ah ;</li> <li>• Prise en compte du paysage dans des projets d'aménagement: prescriptions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de principes en termes d'accompagnement paysager, de création d'espaces verts et traitement des lisières urbaines ;</li> <li>• Protection d'éléments végétaux désignés par les articles L123-1-5-III-2 et L130-1 et des Espaces Boisés Classés ;</li> <li>• Mise en place de différentes règles favorisant l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions.</li> </ul>
--	--



## **Chapitre 5 :**

### **MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES**

Afin de réduire les incidences sur la consommation des espaces agricoles et naturels, le zonage a fait l'objet d'une attention particulière puisque tout au long de l'élaboration de celui-ci des choix ont été fait :

- Réduction de la zone U à Gardrat Nord
- Remplacement d'un zonage U en A au village des Roulleries et d'un zonage U en N à Coivert.
- Suppression d'un STECAL au Petit Chailleret.

## **Chapitre 6**

### **COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

Document	Compatibilité
<b>SCOT et SRADDET en cours d'élaboration</b>	Le projet de SCOT a été élaboré en compatibilité avec celui du SRADDET et celui du PLU en compatibilité avec celui du SCOT
<b>SDAGE</b>	Compatible
<b>SAGE</b>	Compatible
<b>SRCE</b>	Compatible
<b>Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Charente-Maritime</b>	Compatible

## Chapitre 7 :

# INDICATEURS ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Indicateur	Etat actuel	Objectif	Source
Consommation d'espaces			
Surface à urbaniser	22,4 ha	2,51 ha	PLU
Habitat			
Nombre total de logements	265	298	INSEE
Part des résidences principales	84,7 %	Non défini	
Part des résidences secondaires	8,2 %	Non défini	
Part des logements vacants	7,1 %	7 logements à réinvestir	
Nombre de logements neufs construits	3,6/an	3/an	
Nombre de logements réhabilités	0,9/an	0,5/an	
Part de locatif	29 %	19 %	
Economie et emplois			
Part de l'agriculture	46,6 %	Maintien	INSEE
Part de l'industrie	1,7 %	Maintien	
Part de la construction	10,3 %	Maintien	
Part du commerce, transport et services divers	32,8 %	Maintien	
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	8,6 %	Maintien	
Nombre d'emploi	101	Maintien	
Environnement			
Taux de motorisation des ménages			INSEE
- 2 voitures	97,3 %	Diminution	
- 1 voiture	52,5 %		
Part d'utilisation des transports en commun	2,2	Augmentation	PLU
Milieu naturel			
Nombre de bâtiments en zone Natura 2000 et en ZNIEFF 2	51	51	PLU