



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Champagnolles

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2025.

Fait à Champagnolles,

Georges BERTRAND

Maire de la commune de Champagnolles

Date d'arrêt

10/09/2025



Poitiers, le 14 octobre 2025

Le président du tribunal administratif
de Poitiers

à

M. le Maire
Commune de Champagnolles
1 parc de la Mairie
172400 CHAMPAGNOLLES

Réf. :

Affaire suivie par : Isabelle BERTHEAU
Téléphone : 05.49.60.79.19
Courriel : isabelle.bertheau@juradm.fr

M. le Maire,

Par demande du 22 septembre 2025, vous m'invitez à formuler un avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune, dans le cadre des dispositions des articles L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme.

Toutefois, le tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve une commune ne fait pas partie des personnes publiques associées listées par les articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Il ne saurait être regardé, par ailleurs, comme un « service de l'Etat » au sens de l'article L. 132-10 de ce code.

Je vous informe donc que le tribunal administratif de Poitiers n'émettra pas d'avis sur l'élaboration du PLU de votre commune.

Pour le président empêché,
Le greffier en chef,



S. GAGNAIRE

Royan, le 20 novembre 2025

AVIS DE LA CLE DU SAGE SEUDRE

Emetteur de la demande : Commune de Champagnolles

Date d'émission de la demande : 22 septembre 2025

Date limite de réponse : 22 décembre 2025

Objet de la demande : Avis de la CLE sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Champagnolles.

Rappel du cadre d'émission de l'avis de la CLE du SAGE Seudre

Au regard de l'article L 131-6 du code de l'urbanisme, le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Seudre est opposable aux documents de planification dans le domaine de l'urbanisme que sont les schémas de cohérence territoriale (SCoT), ou en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) et les cartes communales.

Du fait de l'existence du SCOT Haute Saintonge intégrant la commune de Champagnolles, la CLE du SAGE Seudre n'est pas directement associée (Personne Publique Associée) pour rendre un avis sur les PLU des communes de ce territoire.

Toutefois, les membres de la CLE ont inscrit dans le PAGD du SAGE, leur intention d'inciter les communes à rendre leurs documents d'urbanisme compatibles avec les documents du SAGE Seudre, et ont missionné à cet effet le SMBS pour rédiger un guide technique d'accompagnement et assister techniquement les communes qui le souhaiteraient dans leurs démarches.

Emetteur de l'avis

L'article 15 des règles de fonctionnement de la CLE, approuvées en réunion de CLE le 13 février 2013, prises en application des articles L.212-4 et R.212-29 à R.212-34 du Code de l'Environnement, mentionne que :

« La CLE donne délégation au bureau pour étudier et émettre un avis concernant les dossiers qui lui sont transmis, ..., Le Bureau émet des avis conformes aux préconisations du SAGE et aux orientations formulées par la CLE. Si le délai de réponse le nécessite, délégation est donnée au Président. »

Au regard des délais réglementaires inhérents à la présente demande d'avis, et considérant d'une part que la CLE ne peut être réunie avant la date de réponse souhaitée, et d'autre part que le bureau de la CLE ne peut être physiquement réuni avant cette même date, c'est le président de la CLE qui aura autorité pour rendre un avis sur le PLU de la commune des Mathes, après consultation dématérialisée des membres du Bureau, conformément à l'article 15 des règles de fonctionnement de la CLE précité.

Éléments de contexte

Par délibération en date du 18 août 2022, le conseil municipal de la commune de Champagnolles a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement de la carte communale du 1^{er} avril 2010.

Contenu du dossier

- Pièce n°1 : Rapport de présentation ;
 - 1.1 Diagnostic territorial et EIE
 - 1.2 Justification du projet et choix retenus
 - 1.3 Annexes au rapport de présentation
 - 1.4 Résumé non technique
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - 3.1 OAP Sectorielles
 - 3.2 OAP Thématiques
- Pièce n°4 : Règlement ;
 - 4.1 Règlement graphique
 - 4.2 Règlement écrit
- Pièce n°5 : Annexes ;
 - 5.1 Liste des Servitudes d'Utilité Publique
 - 5.2 Annexes sanitaires
 - 5.3 Annexes complémentaires

Analyse de la compatibilité au regard des dispositions du PAGD du SAGE Seudre



La présente note se limite à l'analyse du PLU au regard de sa compatibilité avec les dispositions du SAGE qui lui sont opposables.

Dans les pages suivantes :

Les paragraphes sur fond vert sont les rappels des dispositions du PAGD du SAGE Seudre.

Les paragraphes sur fond bleu sont les remarques et recommandations formulées par le Président de la CLE du SAGE Seudre.

Zones Humides

Disposition QM1-9 : Compléter les inventaires de zones humides

Afin de satisfaire au rapport de compatibilité fixé à la **Disposition QM3- 2** les communes ou leurs groupements compétents sont invités à compléter, dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, l'inventaire des zones humides réalisé sur leur territoire (voir la carte ci-dessous), notamment en inventoriant les zones humides inférieures à 1 ha.

Les inventaires sont basés sur les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Ils précisent le niveau de dégradation et les fonctionnalités des zones humides.

En lien avec la **Disposition QM3- 2** (Cf. page 7), un guide méthodologique pour l'inventaire des zones humides est élaboré sous le pilotage de la structure porteuse du SAGE, en partenariat avec les SAGE voisins (inter-SAGE), et validé par la Commission Locale de l'Eau dans l'année suivant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

La structure porteuse du SAGE centralise les données locales afin de construire, diffuser et partager un outil de connaissance des zones humides à l'échelle du territoire du SAGE.

Rapport de présentation	Inventaire complémentaire des ZH	oui	non
-------------------------	----------------------------------	-----	-----

Rapport de présentation

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des sondages ont été effectués sur les zones à urbaniser nommées sous les identifiants suivants : champchezcharruaud1, champchezcharruaud2 ; champecole1 ; champlatouche1 ; champsalanzac1.

Aucune zone humide n'a été identifiée.

Un inventaire des zones humides inférieures à 1 ha est actuellement mené par la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge et par conséquent, sur la commune de Champagnolles.

Les résultats seront à intégrer à l'issue de cet inventaire.

L'inventaire des zones humides inférieures à 1ha est en cours. La compatibilité avec cette disposition est **satisfaisante**.

Disposition QM3- 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif de « Stopper la dégradation, restaurer et maintenir les fonctionnalités et les continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de préservation et de non dégradation des zones humides. Ce délai de compatibilité court à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Pour ce faire, [...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] intègrent dans leur rapport de présentation l'inventaire des zones humides de leur territoire et déclinent dans les documents graphiques des mesures de protection. A titre d'exemple, il est possible d'identifier :

- un classement des zones humides selon des zonages et des règles spécifiques,
- des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides. [...]

Rapport de présentation	Intégration de l'inventaire SAGE	oui	non
PADD	Préservation ZH inscrite comme objectif	oui	non
Zonage	Identification des ZH	oui	non
Règlement	Disposition protégeant les ZH	oui	non

Rapport de présentation

Les zones humides à protéger sont spécifiées dans le fichier « Justification du projet et choix retenus » et dans l'annexe 13 du diagnostic territorial « Trame verte et bleue » inclus dans les pièces du dossier. Ces dernières sont bancarisées par le Réseau Zones Humides, mis à jour en 2024. Elles correspondent bien aux zones identifiées par le SAGE Seudre.

PADD

« Axe 3 – Une commune qui s'adapte et préserve son environnement

3.4 Offrir les conditions du maintien des espèces naturelles

Participer à la préservation des milieux naturels

> Participer à la préservation des espaces bénéficiant de protections environnementales (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 Forêt de la Lande, Espaces Naturels, Sensibles, zones humides inventoriées ...).

> Contribuer à la protection, via le PLU, des espaces présentant de fortes suspicions de zones humides sur le territoire communal, notamment ceux qui font l'objet de cartographies officielles (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seudre) et les exclure de tout espace ouvert à la construction. »

Zonage

Les zones humides identifiées par le SAGE sont bien reprises dans le règlement graphique sous une trame spécifique.

Règlement

Une disposition relative à la trame verte et bleue protège les zones humides identifiées.

« Toute construction, extension des constructions existantes ou aménagement sont interdites à l'exception des installations et des ouvrages strictement nécessaires :

- À la défense nationale ou à la sécurité civile ;*
- À la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.*

Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- À la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;*
- À la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux. »*

L'intégration et la protection des zones humides du SAGE Seudre est **satisfaisante**.

Elements boisés du paysage

Disposition QM2- 3 : Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec l'objectif « Stopper la dégradation, restaurer et maintenir les fonctionnalités et les continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de protection des éléments de la ripisylve identifiés et caractérisés par les diagnostics prévus en Disposition QM1- 4.

Pour ce faire, **ces documents intègrent dans leur rapport de présentation l'inventaire des éléments de la ripisylve sur leur territoire** et déclinent dans leurs PADD, leur DOG ou leurs règlements des orientations d'aménagement, **un classement et des règles d'occupation des sols** adaptés en fonction du niveau de priorité des éléments visés.

Rapport de présentation	Intégration inventaire ripisylve	oui	non
PADD	Préservation ripisylve inscrite comme objectif	oui	non
OAP	OAP thématique	oui	non
Zonage	Identification des ripisylves	oui	non
Règlement	Eléments du paysage	oui	non
	EBC	oui	non
	Emplacement réservé	oui	non

Rapport de présentation

L'inventaire des éléments de la ripisylve identifié par le SAGE n'est pas intégré au document.

PADD

« Axe 3 – Une commune qui s'adapte et préserve son environnement

3.4 Offrir les conditions du maintien des espèces naturelles

Participer à la préservation des milieux naturels

> Préserver les milieux aquatiques et associés (cours d'eau, plans d'eau, végétation aux abords des cours d'eau, etc.), et tout particulièrement la Seudre, le Seudre et l'Artuse.»

OAP thématique – Trame verte et bleue

« Axe 1 – Protéger les continuités écologiques

1.3 Protéger la ressource en eau et la trame bleue

Les ripisylves existantes (végétation de zones humides accompagnant les cours d'eau) doivent être maintenues (pas de coupes rases). Une attention particulière sera portée à la diversité d'âges et de types de plantation de ces espaces.

1.4 Préserver les milieux aquatiques »

Zonage

La ripisylve identifiée par le SAGE Seudre n'est pas intégrée au règlement graphique.

Règlement

Aucune mesure de protection de la ripisylve n'est prévue dans le règlement.

L'intégration et le traitement des éléments de la ripisylve dans le PLU **sont perfectibles.**

Disposition QE3- 2 : Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif de « Préserver et restaurer la qualité des ressources en eau » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de préservation et de non dégradation des éléments du bocage, en priorité les éléments identifiés comme stratégiques dans le cadre des inventaires prévus par la Disposition QE3-1. Ce délai de compatibilité court à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Rapport de présentation	Intégration inventaire bocage	oui	non
PADD	Préservation bocage inscrite comme objectif	oui	non
OAP	OAP thématique	oui	non
Zonage	Identification des éléments du bocage	oui	En partie non
Règlement	Eléments du paysage	oui	En partie non
	EBC	oui	non
	Emplacement réservé	oui	non

Rapport de présentation

Les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau identifiés par le SAGE ne sont pas intégrés au document.

PADD

« Axe 3 – Une commune qui s'adapte et préserve son environnement

3.4 Offrir les conditions du maintien des espèces naturelles

Assurer le fonctionnement du réseau écologique du territoire pour favoriser l'accueil et le développement des espèces

> Porter une attention particulière aux éléments vernaculaires naturels (complexes tels que les haies, les mares, les prairies) comme paysagers (murets, fossés, bosquets...). Ce sont des espaces préférentiels d'accueil de la faune qui favorisent son déplacement. »

OAP

« Axe 1 – Protéger les continuités écologiques

1.2 Assurer la fonctionnalité écologique de la sous-trame forêts et landes et de la sous-trame systèmes bocagers

> Les éléments du bocage (haies, talus, fossés, mares, pieds de haies) existants sont à maintenir au maximum et leur création est encouragée

1.7 Focus sur les milieux agro-viticoles

> Le maintien des haies et des arbres sera poursuivi »

Zonage

Les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau identifiés par le SAGE sont en partie intégrés au règlement graphique : les boisements sont identifiés en zone N en revanche les haies ne sont pas protégées.

Règlement

L'article 3 du règlement précise la préservation des éléments du paysage.

« La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue. »

En outre, il conviendrait de définir l'exploitation forestière autorisée dans la zone N protégeant cet espace.

L'intégration et le traitement des éléments bocagers dans le PLU **sont perfectibles** dans la mesure où ils peuvent être soumis à protection et/ou conservation mais ne sont pas identifiés dans le règlement graphique, ni protégés de façon systématique.

Eaux pluviales

Disposition GQ6- 4 : Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie

Les [...] Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif « Economiser la ressource en eau » du présent SAGE.

Pour respecter cet objectif, les documents d'urbanisme, en plus de prévoir la collecte, **définissent les modalités de récupération et de réutilisation** des eaux pluviales pour les constructions nouvelles.

Les collectivités sont également encouragées à prévoir, dès la phase de conception, les modalités de récupération des eaux de pluie dans les projets publics d'aménagement, notamment pour l'équipement des zones d'aménagement concerté (ZAC). Pour ce faire, elles appliquent les normes sanitaires relatives à la récupération de ces eaux, telles que définies dans l'arrêté du 21 août 2008.

Rapport de présentation	Etat des lieux des dispositifs publics de recyclage	oui	non
PADD	Recyclage des eaux pluviales inscrit comme objectif	oui	non
OAP		oui	non
Règlement		oui	non

Rapport de présentation

« L'accueil de nouvelles populations entraîne une hausse de la consommation de l'eau potable et de la production d'eaux usées. A travers ces objectif, la commune anticipe ces incidences en adaptant l'urbanisation et l'accueil aux capacités existantes du territoire. Ils concourent à la préservation de la ressource en eau et la qualité de celle-ci. La gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur récupération réduisent l'usage de l'eau potable pour certains usages domestiques et favorisent l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (haies, noues, bassins...) réduisant le risque de ruissellement de polluants vers le milieu naturels. La commune émet la volonté de renforcer et réaffirmer leur gestion des eaux pluviales, par la mise en place d'un Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales. »

PADD

« Axe 3 – Une commune qui s'adapte et préserve son environnement

3.1 L'eau, ressource essentielle à protéger

Adopter une gestion durable des eaux pluviales, notamment par la mise en place du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

> Encourager l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales. »

OAP

« Axe 1 – Protéger les continuités écologiques

1.4 Préserver les milieux aquatiques

Recommandations complémentaires : Prévoir un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment) »

Règlement

Le règlement ne comporte pas de dispositions concernant la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

L'intégration et le traitement dans le PLU des modalités de récupération et de réutilisation des eaux de pluies sont **satisfaisants**.

Eau potable

Disposition GQ3- 3 : Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE, avec l'objectif d'adéquation des besoins et des ressources du présent SAGE.

Pour ce faire, [...] les PLU [...], intègrent la capacité d'alimentation en eau potable de leur territoire dans les projets de développement et d'aménagement du territoire. Pour ce faire, les services compétents sont invités à se concerter avec les structures en charge de l'alimentation en eau potable (CARA, Syndicat des eaux 17), lors de l'élaboration ou de la révision de ces documents.

Rapport de présentation	Description du réseau communal	oui	non
PADD	Réflexion amont sur capacité de la ressource	oui	non

Rapport de présentation

Les éléments concernant la capacité d'alimentation en eau potable de la commune sont détaillés dans l'annexe 13 du diagnostic territorial « Trame verte et bleue » ainsi que dans la notice sanitaire.

Population projetée à 2035 : 829 habitants

Population 2020 : 683 habitants

La légère hausse de population devra être considérée dans la gestion de la ressource en eau.

PADD

Le sujet de l'eau potable est en partie évoqué.

« Axe 3 – Une commune qui s'adapte et préserve son environnement

3.1 L'eau, ressource essentielle à protéger

Assurer une bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau

> Adapter l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau ;

> S'assurer de la cohérence entre la capacité des réseaux et l'ambition démographique ;

> Préserver et améliorer les ressources en eau (captages), pour les besoins actuels et futurs de la population.

L'intégration et le traitement de la capacité d'alimentation réelle en eau potable dans le PLU **sont satisfaisants.**

Risques naturels d'inondation et de submersion

Disposition G11-1 : Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Les documents locaux d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de préservation des zones naturelles d'expansion des crues fixés par la Commission Locale de l'Eau, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE.

Pour ce faire, les [...] plans locaux d'urbanisme (PLU) [...] adoptent des orientations d'aménagement et des règles d'occupation du sol permettant de préserver les fonctionnalités des zones d'expansion identifiées sur la carte 29 du SAGE.

Rapport de présentation	Intégration des zones exposées aux submersions	oui	non
PADD	Réflexion localisation habitat / secteurs à risques	oui	non
OAP	Présence d'une OAP zones submersibles	oui	non
Zonage	Identification des zones submersibles	oui	non
Règlement	Interdiction d'implantation de nouveaux enjeux	oui	non

Rapport de présentation

Les zones d'expansion de crues identifiées par le SAGE Seudre ne sont pas intégrées au document.

PADD

« Axe 3 – Une commune qui s'adapte et préserve son environnement

3.5 Tenir compte et prévenir des risques

Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

> Limiter la constructibilité dans les zones à risques (zones de risques naturels (secteurs inondables connus et identifiés dans l'atlas des zones inondables, mouvement de terrain lié aux cavités, retrait-gonflement des argiles, PPRIF...), zones soumises aux risques de transport de matières dangereuses et sites pollués).

OAP

« Axe 1 – Protéger les continuités écologiques

1.4 Préserver les milieux aquatiques

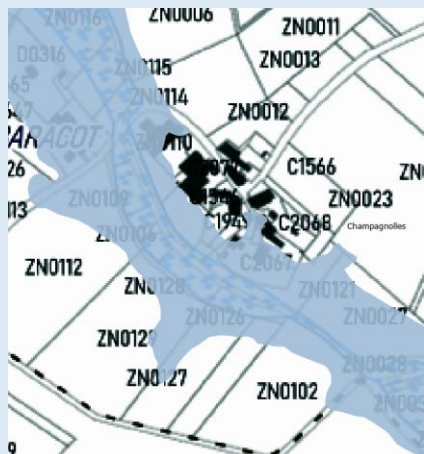
Orientations opposables : Inconstructibilité dans les zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides. En cas de maintien, mettre en place la démarche ERC »

Zonage

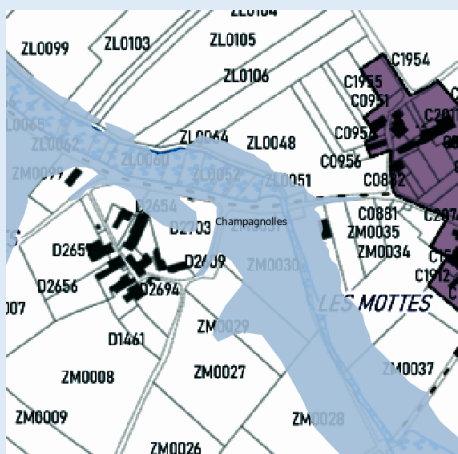
Les zones d'expansion de crues ne font pas l'objet de trame spécifique dans le règlement graphique.

Certaines parcelles sont localisées en zone d'expansion des crues, ce qui nécessite de prendre en compte les contraintes hydrauliques dans l'évaluation des aménagements et de la gestion du risque inondation.

Les secteurs concernés sont identifiés sur les illustrations ci-après.



le secteur « Baracot »



le secteur « Le Seudre » / « La Brande »

Règlement

Faute d'identification de cette zone, aucune prescription spécifique n'est prévue dans le règlement pour en garantir la protection face aux dynamiques urbaines.

Des dispositions complémentaires devront être envisagées sur les secteurs déjà urbanisés.

La préservation des zones naturelles d'expansion des crues dans ce PLU est **insatisfaisante**.

Synthèse

Zones humides		
QM1-9	Compléter les inventaires de zones humides	Satisfaisant
QM3- 2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	Satisfaisant
Éléments boisés du paysage		
QM2-3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme	Perfectible
QE3-2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme	Perfectible
Eaux pluviales		
GQ6-4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie	Satisfaisant
Eau potable		
GQ3-3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable	Satisfaisant
Risques naturels		
GI1-1	Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme	Insatisfaisant

Recommandations

Zones humides

- QM1-9 Compléter les inventaires de zones humides
- QM3- 2 Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

Éléments boisés du paysage

- QM2-3 Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme
- Ajouter au règlement graphique la ripisylve identifiée par le SAGE.
 - Protéger la ripisylve dans le règlement au titre d'une disposition.
- QE3-2 Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme
- Ajouter au règlement graphique les éléments du bocage identifiés par le SAGE.
 - Protéger les haies par une disposition du règlement

Eaux pluviales

- GQ6-4 Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie

Eau potable

- GQ3-3 Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable

Risques naturels

- GI1-1 Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- Ajouter au règlement graphique la zone d'expansion des crues identifiée par le SAGE.
 - Compléter le règlement avec des dispositions particulières pour les habitations existantes incluses dans la zone d'expansion des crues.

 L'ensemble des éléments du SAGE sont disponibles sur ce lien : <https://www.sageseudre.fr/web/guest/documentation-sage#102663>

Avis de la CLE

En l'état actuel de sa rédaction, le PLU de la commune de Champagnolles est compatible avec le SAGE Seudre.

Le Président de la Commission locale de l'eau, après consultation dématérialisée des membres du Bureau, décide de rendre un **avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations formulées ci-dessus.**

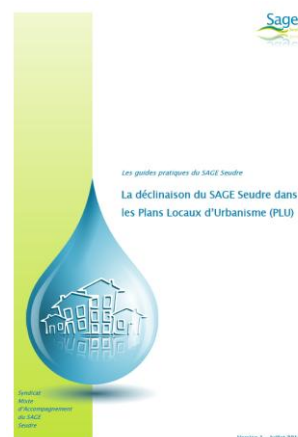
A Royan le 20/11/2025



Le président, Pascal FERCHAUD



Pour faciliter l'intégration du SAGE Seudre dans les PLU, il est également recommandé de se reporter au guide téléchargeable ici : http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Guide+SAGE_PLU/a6c722e9-2ef3-4e2f-b371-d0f5ec121f47



Version 1 - juillet 2019

Pôle Patrimoine et Prospective

Service Urbanisme

N/Réf : ND/AmL

WS Affaire suivie par Nicolas DELBOS

☎ 05/46/92/39/96

Saintes, le 28 novembre 2025

Le Directeur Général,

à

Monsieur le Maire

1 parc de la Mairie – le Bourg
17240 CHAMPAGNOLLES

Commune de Champagnolles

Avis Eau 17 sur le projet d'élaboration arrêté du PLU en date du 10/09/2025

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-dessous les remarques d'Eau 17 relatives à l'alimentation en eau potable et l'assainissement. Celles-ci constituent un rappel de certaines observations formulées par Eau 17 dans notre courrier en date du 31 juillet 2025 dont vous trouverez une copie en pièce jointe.

Outre les remarques générales formulées le 31 juillet dernier qu'il est nécessaire de prendre en compte, Eau 17 est en mesure de faire les commentaires suivants relatifs à Champagnolles.

RAPPORT DE PRESENTATION :

1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement – Annexe 13 – Eau potable – Page 93 :

Il est indiqué que la moitié des communes du territoire est gérée en affermage par le Syndicat des Coteaux de Gironde. Ce syndicat n'existe plus et il convient de corriger les informations selon les éléments des annexes sanitaires du PLU et des commentaires d'Eau 17 ci-dessous relatifs à ces mêmes annexes sanitaires.

1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement – Annexe 13 - Assainissement – Page 95 :

Sur le groupement de communes de Champagnolles, Saint Germain du Seudre et Bois, il est nécessaire de préciser que la commune de Saint Germain du Seudre est également desservie par un réseau d'assainissement collectif et est équipée d'une station d'épuration contrairement à ce qui est indiqué.

A contrario, la commune de Bois n'est pas desservie par un réseau d'assainissement collectif. L'unité de traitement d'eaux usées présente sur cette commune est uniquement dédiée au traitement des matières de vidange des systèmes d'assainissement individuel.

Il est évoqué une station d'épuration en proximité de la commune de Bois située sur la commune de « Saint Genis de Pin ». Cette commune n'existe pas.



Ce paragraphe présente des éléments sur les charges des stations d'épuration de Saint Genis de Saintonge et de Saint Thomas de Conac alors que ces stations sont sans rapport avec le groupement de communes considéré dans le rapport de présentation du PLU.

En revanche, il n'y a aucune information sur la station d'épuration de Saint Germain du Seudre qui traite pourtant les eaux usées du bourg. Les informations relatives à l'eau et l'assainissement ont été adressées à Cittanova le 31 juillet 2023.

Il est nécessaire de préciser que la commune de Champagnolles dispose d'un zonage d'assainissement approuvé par le Conseil Municipal le 06/12/2005. Ce document étant opposable aux tiers, il ne pourra pas y avoir d'extension du réseau public de collecte des eaux usées en dehors de la zone d'assainissement collectif. Ce zonage d'assainissement devrait être intégré au paragraphe « Zonages réglementaires ». Les orientations du PLU doivent en effet être cohérentes avec le zonage d'assainissement.

Le village de « Chez Marchand » est classé en zone d'assainissement collectif mais n'est pas desservi par un réseau public de collecte des eaux usées. Suite à la campagne de contrôles des installations d'assainissement non collectif réalisée en 2021, la légitimité d'un maintien de ce village en zone d'assainissement collectif se pose. Une étude préalable à la révision du zonage d'assainissement a été envisagée.

REGLEMENT ECRIT :

Article 4 : Conditions de desserte des terrains – Alimentation en eau potable– Page 22 :

Il convient de préciser dans cet article que le schéma de distribution d'eau potable, approuvé par le Comité Syndical d'Eau 17 le 6 décembre 2024, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine *« une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable. »*

Article 4 : Conditions de desserte des terrains – Gestion des eaux usées– Page 22 :

En application de l'article R151-49 du Code de l'urbanisme, le règlement doit ainsi être rédigé : *« L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.*

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol ».

Articles U2, AU2, AN2 : Implantation et volumétrie – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques– Pages 28, 35,42 :

Pour toutes les zones du PLU, dans les « implantations alternatives autres que la règle générale qui peuvent être autorisées », Il est nécessaire d'ajouter :

« Lorsque la topographie est défavorable aux écoulements gravitaires des fluides en cas de mise en place d'une installation d'assainissement non collectif. »

Articles AN1 : Usage des sols et destination des constructions – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles– Pages 40

Il est précisé que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés sous conditions : « le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole (...) sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Eau 17 précise que le terrain d'assiette nécessaire à des équipements publics d'assainissement tel qu'une station d'épuration, ou d'eau potable, tel qu'un château d'eau ne sont pas compatibles avec une activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il conviendrait que le règlement puisse autoriser, sans ambiguïté, la mise en place ou l'extension des équipements publics relatifs à l'alimentation en eau potable et l'assainissement collectif. Si nécessaire une zone Ne devra être créée pour les stations d'épuration et les stockages d'eau potable existants (voir éléments adressés par Eau 17 à Cittanova le 31 juillet 2023 pour localiser ces équipements).

OAP :

Thématique de densification - Page 18 :

Il est nécessaire de préciser que les prescriptions de densités minimales selon le sous-secteur du PLU **doivent être adaptées à la faisabilité de l'assainissement individuel sur les zones classées en zone d'assainissement non collectif et non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées**. Comme évoqué dans son courrier du 31 juillet 2025, Eau 17 préconise une densité maximale de 12 logements par hectare pour permettre la réalisation d'installations d'assainissement non collectif.

ANNEXES SANITAIRES :

2.1 L'eau potable :

Eau 17 est compétent auprès de 432 communes et non pas 423.

2.2 L'eau potable :

La commune de Champagnolles fait partie de l'entité hydraulique de Pradelle. Les performances hydrauliques de ce réseau se sont améliorées depuis 2022. L'indice linéaire de pertes a atteint 0,73 m3/jour/km en 2023 et 0,64 m3/jour/km en 2024. Ce réseau est classé en pertes faibles selon le référentiel de l'INRAE pour les exercices 2023 et 2024.

Le rapport peut être complété avec les indicateurs suivants :

	2023	2024
Nombre d'abonnés	356	365
Volumes consommés	34 547 m3	28 796 m3
Consommation moyenne	97 m3/abonné/an	79 m3/abonné/an

Le rapport peut être complété avec les indicateurs suivants :

	2023	2024
Nombre d'abonnés raccordés	148	152
Estimation du nombre d'habitants raccordés	289	292

Nous attirons votre attention sur le fait qu'Eau 17 possède des conduites de distribution principales sur le territoire de la commune de Champagnolles, en fonte, amiante-ciment, et PVC de diamètres 100 à 125 mm. Les périmètres des OAP ne sont cependant pas concernées par le franchissement de ces réseaux.

Afin de protéger ces canalisations, nous préconisons les prescriptions d'usages suivantes à faire apparaître dans les annexes sanitaires :

- *Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ;*
- *Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;*
- *Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).*



3.1. L'assainissement collectif

La notice sanitaire devrait également indiquer que la commune dispose d'un zonage d'assainissement (présenté sur le plan annexe) approuvé par le conseil municipal le 06/12/2005.

Les zones ouvertes à l'urbanisation évoquées dans ce paragraphe ne seront pas toutes desservies par le réseau d'assainissement collectif, certaines d'entre elles devront être équipées avec des installations d'assainissement individuel (secteur « chez Charruaud », secteur « Salanzac »).

En 2024, la charge polluante reçue par la station d'épuration est évaluée à 46% de sa capacité nominale.

3.2. L'assainissement individuel

Il est indiqué que 44 % des installations contrôlées sont conformes ou ne présentent pas de danger pour l'environnement ou la salubrité publique. Selon les chiffres indiqués ce pourcentage est de 59 % et non 44%.

Avis d'Eau 17 sur l'élaboration du PLU arrêtée de Champagnolles :

FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus et de l'intégration du présent avis dans le dossier d'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,



Denis MINOT

PJ : - Courrier d'Eau 17 du 31 juillet 2025

NB - Copie pour information à : Bureau d'études Cittanova



Monsieur le Maire
Mairie de Champagnolles
1 parc de la Mairie
17240 Champagnolles

Cognac, le 24 octobre 2025

Objet : projet d'élaboration du PLU de la commune de Champagnolles

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions pour votre mail relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champagnolles, pour lequel vous sollicitez notre avis.

Après examen du dossier, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes.

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) doit rester supportable pour l'activité de la filière Cognac, afin de permettre la réalisation de nouveaux développements, notamment la construction de chais de stockage.

Cet objectif doit être articulé avec celui du PADD, qui vise à favoriser le développement des activités agricoles. A cet égard, la consommation d'espace limitée à 1,5 hectare apparaît très contraignante.

La protection des trames bleues, vertes, et brunes doit également être conciliée avec les usages viticoles des exploitations environnantes.

Il convient par ailleurs de rappeler que les zones tampons et les distances de sécurité avec les exploitations viticoles ou les installations classées (ICPE) en lien avec la filière Cognac constituent des mesures de sécurité essentielles. Leur mise en place doit être quasi systématique. Tout nouveau projet d'urbanisme implanté à proximité d'une exploitation ou d'une ICPE doit respecter des distances de sécurité, et non « dès que possible ». Ces mesures sont d'autant plus importantes lorsque les exploitations ou installations concernés se situent en centre-bourg ou proche centre-bourg, notamment dans le cas des orientations d'aménagement des zones urbanisées.

L'encadrement du développement des infrastructures liées à l'activité de la filière Cognac doit par ailleurs demeurer suffisamment souple pour accompagner l'évolution de la filière.

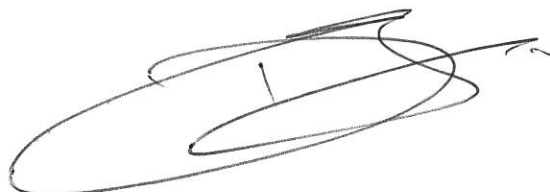
Nous relevons également que la commune compte 32 exploitations viticoles (vignes plantées), 12 sièges sociaux d'exploitation et un négociant, mais qu'aucune mention de la viticulture n'est faite dans le PADD. Les activités vitivinicoles constituent une composante importante de la vie communale et méritent une attention particulière.

Enfin, l'implantation des énergies renouvelables sur le territoire devra veiller à ne pas altérer les paysages ni l'image du terroir.

Nous vous remercions de votre vigilance et de votre sollicitation sur ces différents points, et restons à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Raphaël DELPECH
Directeur Général

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke extending to the right.

Monsieur le Maire
de Champagnolles
1 parc de la Mairie
17240 CHAMPAGNOLLES

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 08 décembre 2025

Nos réf. : FG/AS
Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Champagnolles- avis PPA

Monsieur le Maire,

En préambule, nous souhaitons rappeler que l'avis de la Chambre d'Agriculture est formulé dans le but **de protéger les activités agricoles et les entreprises de votre territoire**. Nous nous appuyons sur le cadre réglementaire en vigueur et sur le contexte local, en concertation avec les élus membres de la Chambre d'agriculture de votre territoire. Cet avis fait également écho aux différents échanges avec vos services.

Ainsi, conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire du projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de Champagnolles. Reçu en date du 22 septembre 2025 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

Nous vous rappelons que depuis 2012, une charte « agriculture, urbanisme et territoire » (Charte AUT) a été mise en œuvre en Charente-Maritime. Cette dernière a été signée par l'Etat, le Département, l'Association des Maires de Charente-Maritime et la Chambre d'Agriculture. Cette charte reprend les principales préconisations en matière d'aménagement du territoire et d'agriculture, elle a vocation à préserver l'outil de production agricole et assurer une meilleure cohabitation entre les différents usages en zones agricoles et naturelles.

CONSOMMATION ENAF ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

- Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers :

Selon les données du Cerema, entre 2015 et 2024 la consommation ENAF est estimée à 3.4 ha. Alors que le PADD affiche une consommation ENAF de 1.5 ha maximum entre 2025-2035, selon nos calculs (basés sur la prise en compte des potentiels constructibles réels projet de PLU), la consommation ENAF s'élèverait à : 2.6 ha pour l'habitat et l'activité économique (dont une partie déclarée à la PAC) + 1.7 ha en emplacement réservé (parcelle déclarée à la PAC). La consommation chiffrée dans le PADD est largement minorée et n'intègre que les 3 zones AUh et la zone AUX, tandis que toutes les autres parcelles en extension placées en zone U et actuellement non bâties, n'ont pas été comptabilisées.

Au regard de ces éléments nous considérons que les efforts de modération ne sont pas assurés.

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 030 380 00013
APE 9411Z

Charente-maritime.chambre-agriculture.fr
Deux-sevres.chambre-agriculture.fr

Nous constatons, notamment dans le cas du lieu-dit de « Salanzac » (et potentiellement celui de « Chez Charruau ») que le développement de ces hameaux isolés et peu densément peuplés est contraire aux objectifs du SCOT. La création de 2 zones AUh en extension de ces lieux-dits ne permet pas une armature urbaine cohérente vis-à-vis des objectifs de lutte contre l'étalement urbain. D'autre part, nous relevons que l'enveloppe d'autres hameaux placés en Uh englobe des sites d'exploitations agricoles, risquant de bloquer le développement de ces entreprises à court ou moyen termes.

- Prise en compte des exploitations agricoles

Page 13 du PADD une carte reprend la localisation des principaux bâtiments agricoles (repérage issu du diagnostic et complété par les élus), cependant nous constatons que le repérage de ces bâtiments n'a pas été pris en compte dans la construction du zonage. De fait, plusieurs sites agricoles se retrouvent en zone U (ex : LD « Dénat » / « Chez Marchand », « La Valade », « Au Cormier »), de plus le site de la coopérative agricole OCEALIA est placé en zone A, ne permettant aucun développement futur pour cette activité liée au commerce de gros.

ZONAGE ET REGLEMENT LITTERAL

- Zone U

Dans les zones U la sous destination activité agricole n'est pas autorisée, il est donc essentiel de sortir les bâtiments d'exploitation actifs et/ou fonctionnels de la zone U.

- En zone A

Concernant la hauteur maximale des constructions agricoles : « *La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres* », nous proposons d'inclure une adaptation mineure dans le cas de nécessité technique avérée.

Coefficient de pleine terre : un coefficient de pleine terre est imposé en zone A et N sans distinctions vis-à-vis des destinations autorisées dans la zone. Cette règle n'est pas compatible avec une gestion économe du foncier agricole de production dans le cadre du développement bâtiminaire des exploitations. Aussi, il est préférable que les bâtiments agricoles se développent de façon plus dense et regroupée, plutôt qu'en dispersion sur des espaces de production, lorsque c'est techniquement possible. Nous demandons donc d'exonérer l'activité agricole de ces dispositions.

- Création d'une zone Ux pour le site de la coopérative agricole : Conformément à la directive silo de 2013, les coopératives/organismes stockeurs doivent faire l'objet d'un zonage constructible pour permettre le développement de leur activité. Nous sollicitons donc la création d'une emprise UX n'autorisant que les activités de commerce de gros et activités agricoles pour ce site. Et vous invitons à vous rapprocher avant l'enquête publique, de la coopérative pour prendre en compte ses éventuels besoins d'extension.
- Emplacement réservé
L'ER 02 gestion des eaux pluviales d'une surface de 1.75 ha est positionné sur une parcelle agricole déclarée à la PAC. Dans le rapport de présentation il est question d'un aménagement « d'espaces publics végétalisés et pour une meilleure gestion des eaux ». Suite à l'échange en CDPENAF il serait pertinent de préciser que cet espace sera maintenu en espace agricole utile.

OAP

Les OAP sectorielles prévoient la plantation d'une haie en transition avec l'espace agricole. Nous proposons également d'établir une distance de recul des constructions vis-à-vis de la limite avec l'espace agricole.

Considérant l'ensemble de ces éléments, nous émettons un avis **favorable sous réserve de prise en compte de nos remarques**, et restons à votre disposition pour aider à la prise en compte de nos remarques notamment sur les pièces opposables.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime



Service agriculture durable
et soutien aux territoires

Affaire suivie par :

Sébastien PELOUARD sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr

05 16 49 62 26

Magali RENOLLEAU magali.renoulleau@charente-maritime.gouv.fr

05 16 49 62 03

Le Préfet de Charente-Maritime,
Président de la Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)

à

**Monsieur le Maire,
1, parc de la Mairie
17240 CHAMPAGNOLLES**

La Rochelle, le **15 DEC. 2025**

Objet: avis de la CDPENAF sur l'élaboration du plan local d'urbanisme

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 27 novembre 2025, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet d'élaboration du plan local d'urbanisme réceptionné par son secrétariat le 22 septembre 2025.

Conformément à l'article L 112-1-1 du CRPM modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les membres de la commission ont décidé de s'auto-saisir sur le PLU afin de rendre un avis sur la consommation foncière induite par les évolutions du document d'urbanisme.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent **sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Champagnolles :**

- **Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU).**

Remarques :

- Il conviendrait d'organiser l'ouverture à l'urbanisation selon un phasage défini.
- La délimitation de la zone Aux pourrait être ajustée au périmètre immédiat du projet économique retenu.

- **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones A et N)**

Remarques :

- Il est souhaitable d'intégrer les piscines dans les notions de surfaces dans le règlement écrit.

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
La Cheffe du Service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires,


Marie-Bénédicte BARRAL

Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

MAIRIE DE CHAMPAGNOLLES
M. Georges BERTRAND
1, parc de la Mairie
17240 CHAMPAGNOLLES

Vos réf. : mail du 22/09/25

Nos réf. : FB/MM 417
Affaire suivie par : Manuel Mirlyaz

**Objet : Avis projet d'arrêt du PLU
suivi par M Georges Bertrand**

Smarves, le 23/10/25

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre dossier par mail datant du 22/09/25 concernant votre projet d'arrêt du PLU et nous vous en remercions.

Les règlements, graphique et littéral, ne présentent pas de remarques particulières pour le développement des forêts privées. Nous tenons à rappeler des risques incendies feux de forêt surtout sur la moitié sud de votre commune. En effet, la commune est classée dans un massif à risque (Forêt de la Lande) avec notamment la mise en place des OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) et du PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt).

Dans la forme, les documents sont bien présentés, en particulier l'OAP TVB avec de nombreuses illustrations. Un détail à souligner, sans conséquence, il serait bienvenu d'ajouter sur les cartes quelques lieux pour se situer.

Compte tenu de ces éléments, **nous émettons un avis favorable à votre PLU.**

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Fabienne Benest,
Directrice adjointe





**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service Aménagement
Affaire suivie par Marianne Jaubourg
marianne.jaubourg@charente-maritime.gouv.fr

Jonzac, le **19 DEC. 2025**

**Envoi par courrier électronique
avec Accusé de Réception**

Monsieur Le Maire,

Par délibération du 10 septembre 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 22 septembre 2025. L'élaboration du PLU a été prescrite le 18 août 2022 et a fait l'objet de plusieurs réunions des personnes publiques associées.

Conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-après la synthèse des remarques que le projet de PLU appelle de ma part.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Saintonge a identifié la commune de Champagnolles comme appartenant à l'espace de vie de Mirambeau – Saint-Genis de Saintonge. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT détermine des prescriptions et des orientations en matière environnementale, énergétique, économique et spatiale qui doivent être traduites dans le PLU.

Le projet du PLU est établi sur une perspective de croissance démographique annuelle de 1.30 % sur les dix prochaines années. Cet objectif est compatible avec les objectifs prévus par le SCoT et s'inscrit dans la tendance démographique observée ces dernières années sur la commune.

D'après le rapport de présentation, cette ambition démographique entraîne, sur la période 2020-2035, un besoin de 58 logements pour une population projetée de 829 habitants. Le projet de PLU prévoit trois secteurs à urbaniser à destination de l'habitat en extension de la zone urbaine, situés pour deux d'entre eux sur des hameaux, entraînant une consommation de 1,29 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Ces trois secteurs sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et doivent permettre la réalisation de 13 nouveaux logements.

Pour déterminer le besoin de création de logements en extension, le projet de PLU devrait retrancher à ce besoin le potentiel de densification, le potentiel de remobilisation des logements vacants, les bâtiments susceptibles de changer de destination et les logements déjà réalisés depuis 2020. Or, la démonstration fournie dans le rapport de présentation présente des insuffisances et minimise la capacité de production de logements de la commune sans recourir à l'extension de l'urbanisation :

- La remobilisation des logements vacants envisagée par la commune n'est pas quantifiée explicitement et n'est pas déduit du besoin de création de logements, alors que le fort taux actuel de vacance (10 %) demande un véritable effort de remobilisation.
- Le rapport de présentation prend en compte la construction de 10 logements depuis 2020, alors que la base de données SITADEL recense la construction de 24 nouveaux logements entre 2020 et 2024.
- L'étude du potentiel de densification identifie des surfaces mobilisables permettant la création de 11 logements en dents creuses et 17 logements par division parcellaire. La présentation de l'étude de densification est difficilement lisible et mériterait de faire l'objet de zoom par secteurs. Celle-ci présente de plus une double incohérence puisque plusieurs parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine constituent en réalité une extension de l'urbanisation et n'ont par ailleurs pas été pleinement prises en compte dans le potentiel de densification.
- Le projet de PLU n'identifie aucun bâtiment susceptible de changer de destination, ce qui interroge au vu du nombre de bâtiments agricoles anciens présents sur la commune.

Le rapport de présentation évalue la consommation d'ENAF du projet de développement résidentiel aux seules surfaces couvertes par les OAP, sous-estimant la consommation planifiée par le projet de PLU. En effet, plusieurs parcelles situées aux lieux-dits « Billeride » et « Chez marchand » constituent de l'extension de l'urbanisation, ajoutant environ 1 ha à la consommation d'ENAF du PLU, rendant le projet de PLU incompatible avec l'orientation 2.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit de « limiter la consommation d'espace à 1,5 ha entre 2025 et 2035 ».

En outre, l'analyse des autorisations d'urbanisme pour la création de nouveaux logements délivrées entre 2021 et 2024 montre qu'ils ont entraîné une consommation d'ENAF d'au moins 1,2 ha, soit plus que les 0,3 ha indiqués dans le rapport de présentation.

Au final, la consommation d'ENAF du projet résidentiel sur la période 2020-2035 est donc de 3,49 ha, soit un rythme de 2 300 m² par an. Pour juger de la comptabilité du projet de PLU avec les prescriptions du SCoT en matière de développement résidentiel, cette consommation est à mettre en perspective avec la consommation passée à destination de l'habitat qui a été, d'après le portail de l'artificialisation, de 3,65 ha sur la période 2011-2020, soit un rythme de 3 650 m² par an. En l'absence de vision à l'échelle de l'espace de vie de la production de logements et de la consommation d'ENAF venant justifier d'une modération inférieure à 50 %, cette modération de la consommation foncière reste insuffisante,

Enfin, le diagnostic agricole, extrêmement succinct, se résume en une carte des bâtiments agricoles sans précision sur leur usage actuel ou leur état. Sans information sur les exploitations agricoles présentes sur le territoire, la prise en compte par le projet de PLU de l'activité agricole, et de son nécessaire maintien, n'est pas garantie. Il semble ainsi que plusieurs hameaux classés en zone urbaine intègrent des exploitations agricoles, comme « Chez Marchand », « La Bourgade », « Salanzac » ou « Chez Charruau ». Si ces bâtiments agricoles sont actuellement désaffectés, ils peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme permettant leur changement de destination.

En l'état, le projet résidentiel est donc incompatible avec les objectifs du SCoT de la Haute-Saintonge visant à limiter la consommation d'espace, à réinvestir le parc de logements vacants et à limiter le développement des hameaux.

L'ensemble de ces remarques vous a été exposé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer lors de la réunion des Personnes Publiques Associées précédant l'arrêt, sans être pris en compte dans le projet arrêté. Au cours de cette réunion, des modifications vous ont été proposées, de nature à réduire substantiellement la consommation foncière du projet de PLU dans les hameaux sans

remettre en cause le cœur du projet de la commune, à savoir le développement du bourg, traduit par une OAP sectorielle.

Pour garantir sa compatibilité avec le SCoT et le PADD, et donc sa sécurité juridique, le projet de PLU doit être modifié pour :

- limiter les extensions de l'urbanisation pour l'habitat au seul secteur du bourg ;
- redéfinir le périmètre de la zone urbaine de manière à en sortir les parcelles situées en ENAF ;
- compléter le diagnostic agricole en identifiant les exploitations agricoles en activité et, le cas échéant, les classer en zone agricole de manière à permettre leur développement futur ;
- présenter une stratégie plus ambitieuse de remobilisation des logements vacants et des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

En conclusion, les éléments du dossier conduisent à formuler un avis de synthèse de l'État favorable à la condition impérative que le projet de PLU évolue, avant son approbation, de manière à intégrer les modifications demandées ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La sous-préfète de Jonzac,



Hélène Lemesle

Monsieur Georges Bertrand
Maire de Champagnolles
1 Parc de la Mairie
17240 CHAMPAGNOLLES



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

V/réf. : mairie@champagnolles.fr

Mairie de Champagnolles
À l'attention de Monsieur le Maire
Georges BERTRAND

Châteaubernard, le 20 novembre 2025

Objet : PLU commune Champagnolles 17084

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 22 septembre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champagnolles dans le département de la Charente-Maritime.

Le territoire de la commune est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) et des appellations d'origine protégées (AOP) « Cognac Bons Bois », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou », des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique » et de l'IG spiritueuse « Cassis de Saintonge ».

Les communes classées en AOC-AOP et en IG-IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.

La commune de Champagnolles accueille 15 sièges d'exploitation habilités pour la production de SIQO, dont 13 en AOC « Cognac », 8 en AOP « Pineau des Charentes » et 6 en IGP « Charentais ». Certains agriculteurs peuvent cumuler plusieurs productions de SIQO. Par ailleurs, la commune est viticole avec 192 hectares plantés de vignes en 2022. La majorité des vignes est destinée à la production d'AOC « Cognac ». L'Institut est attentif à ce que ces parcelles de vignes soient préservées, en raison de leur valeur économique pour les exploitations.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le diagnostic agricole fait état des principaux SIQO dont l'INAO est le garant, la place de la filière viti-vinicole et spiritueuse dans la commune est relevée. Les exploitants agricoles ont été interrogés, leurs bâtiments ont été identifiés et localisés. Les vignes en place ont été cartographiées, même si elles sont parfois situées à proximité de zones urbaines ou à urbaniser, elles ne sont pas incluses dedans.

Ainsi, après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IG-IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE

Copie : DDT(M)



Communauté de Communes de Haute Saintonge
7 rue Taillefer
CS 70002
17501 JONZAC cedex
Téléphone : 05.46.48.12.11 – Télécopie : 05.46.48.74.78

Claude BELOT
Président de la Communauté des Com-
munes de la Haute Saintonge
à
Monsieur de Champagnolles

Jonzac le 18 décembre 2025

Objet : Avis de la CDC de la Haute Saintonge sur le PLU arrêté de Champagnolles.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 septembre 2025, vous sollicitez mon avis, en tant que président de l'EPCI en charge du schéma de cohérence territoriale de la Haute Saintonge (SCoT), sur votre projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Les travaux engagés pour l'élaboration de ce document traduisent votre volonté de définir une stratégie de développement cohérente et adaptée à l'avenir de votre commune.

Votre projet communal a bien pris en compte les enjeux de votre territoire, cependant sa retranscription au travers votre document manque, par moment, de clarté.

Sur la forme, la justification de votre projet de développement aurait gagné en lisibilité si une présentation synthétique des objectifs avait été produite, notamment en matière de logements et de consommation foncière .

Votre projet de développement à l'horizon 2035 repose sur une hypothèse de croissance démographique que vous avez souhaité fixer à 1,3%/an correspondant à la dynamique constatée sur le secteur.

L'accueil de la population supplémentaire, induite par cet objectif démographique, nécessite la production de 48 logements, dont 28 en densification et 13 en extension.

S'agissant des parcelles en densification, leur constructibilité, au vu de leur taille et de l'occupation du sol, ne constituent pas de consommation foncière au sens de la loi Climat et Résilience.

Il est à noter que certaines parcelles situées dans les enveloppes urbaines semblent déjà construites, tout comme certains périmètres des enveloppes urbaines ne semblent pas correspondre à la limite de l'urbanisation.

Enfin, certains hameaux n'offrant aucune possibilité de densification n'ont pas lieu d'être repérés en secteur constructible (Uh).

Le travail de terrain que vous avez réalisé sur les logements vacants réhabilités et sur les changements de destination envisagés n'est pas suffisamment mis en valeur dans le rapport de présentation. Sans ces éléments d'analyse du tissu urbain il est difficile de justifier la nécessité de toutes les extensions urbaines que vous projetez.

Celle du centre bourg reste la plus pertinente et son orientation d'aménagement et de programmation, est de bonne qualité tant sur la prise en compte de l'environnement immédiat du site que sur la densité de logements à l'hectare préconisé par le SCoT.

Afin de relocaliser une activité artisanale (garagiste), vous prévoyez un secteur spécifique en entrée sud de votre bourg.

Ce projet est compatible avec la stratégie de développement économique du SCoT, et nous vous recommandons d'être vigilant sur l'intégration paysagère de ce nouveau bâtiment et du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation qui est attaché à ce secteur.

Enfin pour apprécier plus précisément la contribution de la commune sur les enjeux d'aménagement du territoire, le document aurait pu présenter une analyse à l'échelle de la commune, du groupement d'études et du bassin de vie.

En conclusion, votre projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT de la Haute-Saintonge et, à ce titre, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ci-avant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président

Claude BELOT

Communauté de Communes
de la Haute-Saintonge
7, rue Taillefer - CS 70002
17501 JONZAS Cedex