

Département de LA VIENNE

Commune de CHAMPIGNY LE SEC

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1

PIECE 2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	18/09/2003	11.01.2007	22/02/2008
MODIFICATION SIMPLIFIEE	20/05/2011		20/05/2011
REVISION SIMPLIFIEE N°1	09/09/2010		21/11/2011
MODIFICATION N°1	18/04/2011		21/11/2011

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

Sommaire

1.	Présentation générale de la procédure de modification	3
2.	Modification pour favoriser la pose de panneaux photovoltaïques	3
3.	Modification pour l'extension de la zone d'activités	4
A.	modifications des orientations d'aménagement	5
B.	modifications du règlement	7
4.	Modification liée à la non extension de la zone d'activités.....	8
A.	modifications du zonage	8
B.	modifications des orientations d'aménagement	8
5.	Modification liée à la mise à jour du règlement	8
6.	Modifications liées à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitation	9
A.	La demande	9
B.	L'offre / La capacité d'accueil dans le PLU	10
C.	Modifications des pièces du PLU	15
D.	La modification par rapport au SCOT	18
E.	Le secteur concerné par rapport aux protections environnementales	18
F.	L'impact sur l'activité agricole	21

1. PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMPIGNY LE SEC a été approuvé le 22/02/2008.

La présente modification a pour objet de :

- autoriser sous condition la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures,
- modifier les orientations d'aménagement concernant la zone d'activités (AUha) et d'adapter le règlement de la zone au projet d'extension conduit par la Communauté de Communes du Mirebalais,
- réduire la zone d'activités et supprimer la zone AUhb,
- toiletter le règlement en supprimant la référence à l'arrêté ministériel du 6 Mai 1996 relatif aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif car il a été abrogé par l'arrêté du 07 septembre 2009,
- ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone AUb au Sud Est du bourg.

Une procédure de révision simplifiée et une procédure de modification simplifiée ont été lancées en parallèle avec la présente procédure de modification du PLU de façon à mettre en oeuvre des évolutions nécessaires pour adapter le PLU à des projets d'intérêt général et corriger une erreur matérielle.

2. MODIFICATION POUR FAVORISER LA POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

La commune souhaite favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire au travers de la pose de panneaux photovoltaïques. Mais pas dans n'importe quelle condition, elle souhaite autoriser cette pose à condition que les panneaux soient encastrés dans la toiture de façon à faciliter leur insertion dans le paysage.

➤ Modification du règlement

Ajout d'un nouveau paragraphe au début de l'article 11 : Utilisation d'énergie renouvelable

ENERGIE RENOUVELABLE

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition que ceux-ci soient encastrés dans la toiture.

P12 – modification de l'article 11 de la zone U

P19 – modification de l'article 11 de la zone Uh

P25 - modification de l'article 11 de la zone AUa

P36 - modification de l'article 11 de la zone AUha

P47 - modification de l'article 11 de la zone A

P53 - modification de l'article 11 de la zone N

3. MODIFICATION POUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES

La modification a pour objet de modifier les orientations d'aménagement concernant la zone d'activités (AUha) et d'adapter le règlement de la zone au projet d'extension conduit par la Communauté de Communes du Mirebalais.

Localisation de la zone d'activités



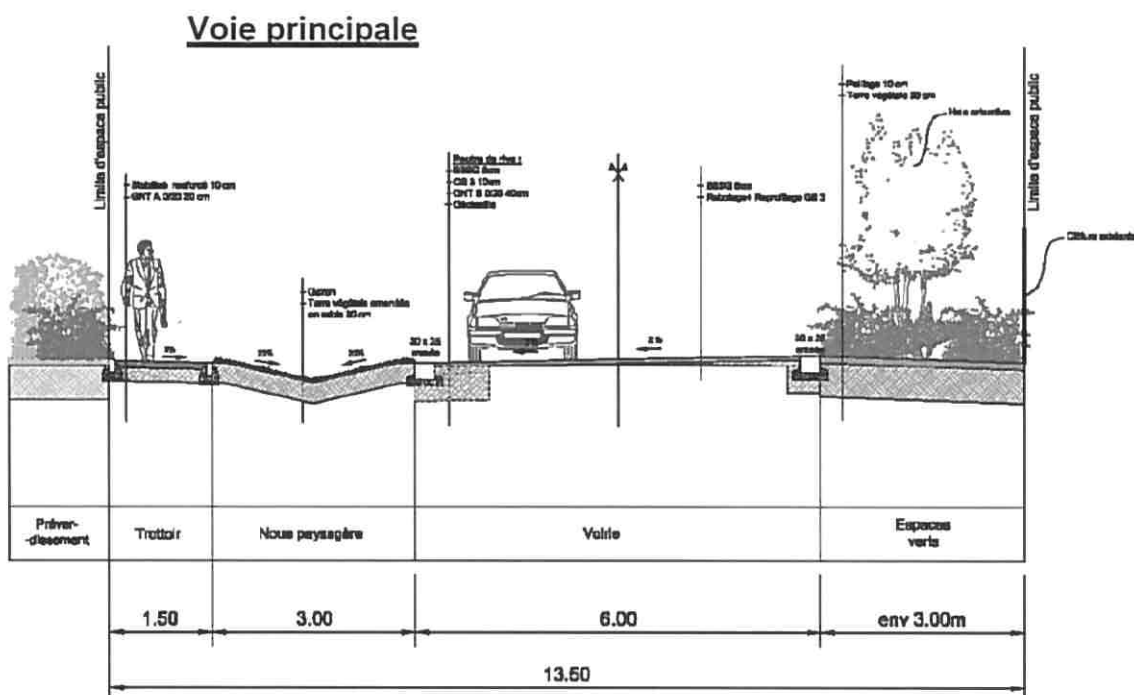
Schéma d'aménagement de la zone d'activités



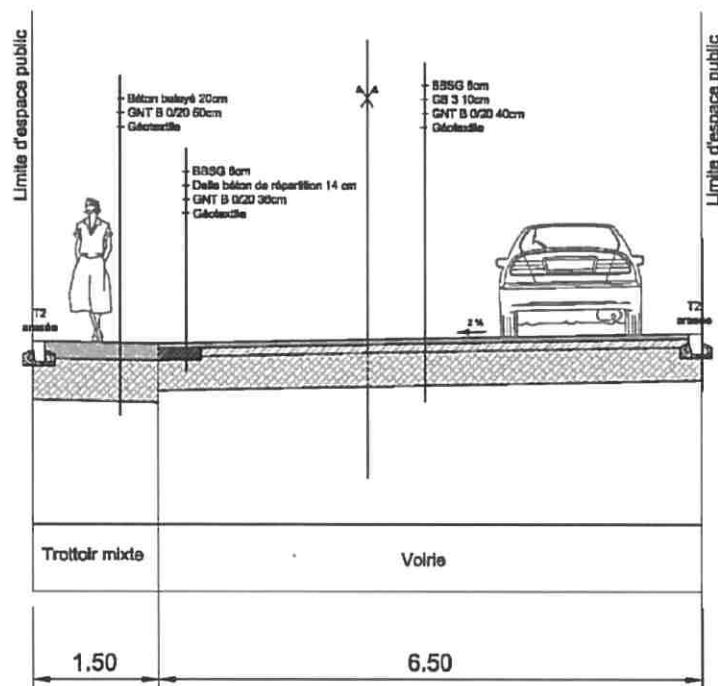
A. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Il s'agit tout d'abord de reprendre le profil de voie desservant la future zone d'activités en définissant une largeur globale plus importante que celle qui était initialement prévue. En effet, les études d'aménagement prévoient la réalisation d'une voie plus large, d'une noue plus large et une composition différente du profil de voie.

Ci-dessous : les profils envisagés pour l'aménagement de la zone d'activités



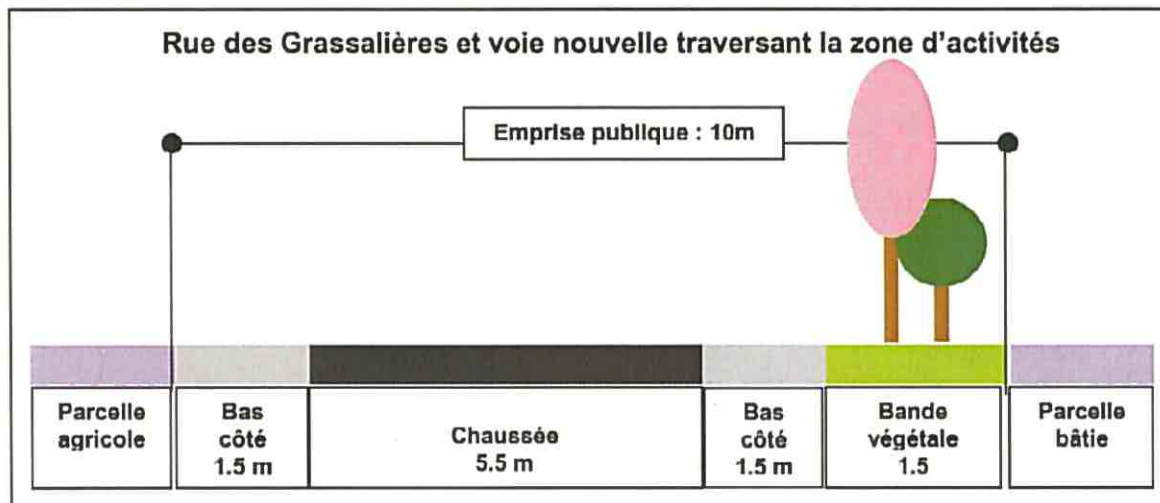
Voie de desserte



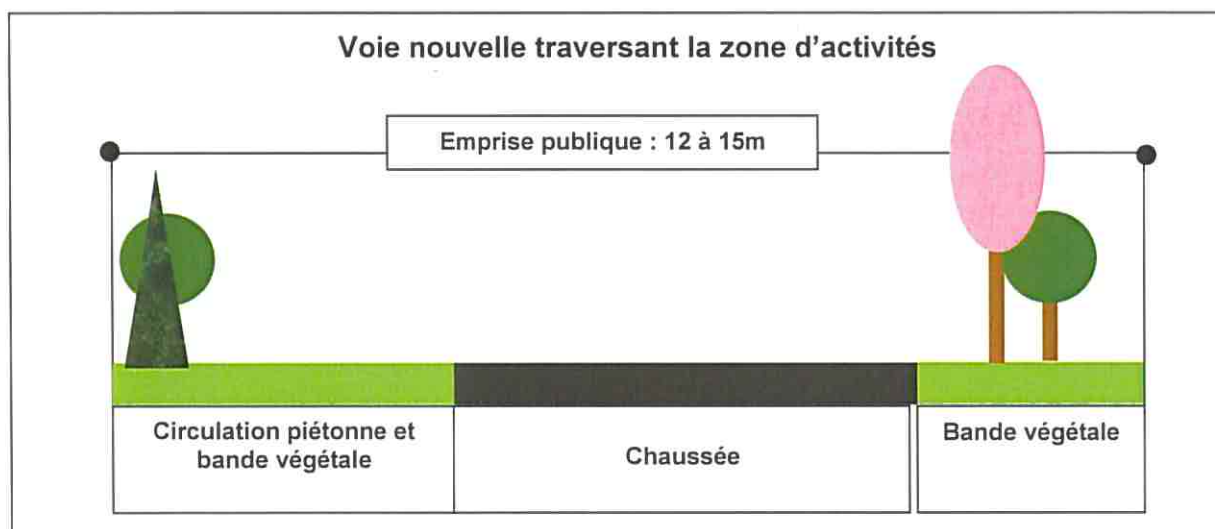
Le schéma figurant dans les orientations d'aménagement p8 est donc ainsi corrigé :

- La largeur globale passe de 10 m à une fourchette de 12 à 15 m,
- les largeurs des différents éléments composant la voie sont supprimées.

Le profil de voie dans les orientations d'aménagement du PLU approuvé le 22/02/2008



Le profil de voie dans les orientations d'aménagement du PLU modifié



Dans le PLU approuvé en 2008, il y avait un même profil de voie pour la zone d'activités et la rue des Grassalières. Suite à la modification, le profil de la voie des Grassalières reste inchangé car le nouveau profil de voie retenu pour la zone d'activités n'est pas adapté au contexte de la rue des Grassalières : Il n'est pas intéressant d'avoir un trottoir du côté de la zone agricole et il est préférable que les espaces verts plantés séparent les constructions de la voie plutôt que les terres agricoles. Une correction du texte p7 des orientations d'aménagement est donc nécessaire pour préciser que le profil de ces deux voies n'est plus le même.

B. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Ces modifications apportées aux orientations d'aménagement s'accompagnent d'ajustements du règlement :

- modification du règlement p34 : article 3 – accès et voirie : le PLU approuvé en février 2008 imposait la conformité de la voirie à créer aux profils de voie figurant dans les orientations d'aménagement. Le projet mis en œuvre étant légèrement différent, le règlement du PLU est assoupli et ne demande plus cette conformité.
- modification du règlement p35 : article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : le PLU approuvé imposait une implantation en retrait d'au moins une limite séparative de façon à assurer l'accès de l'arrière des bâtiments pour des raisons de sécurité et de défense incendie. Le sens de la règle n'est pas modifié mais elle est réécrite de façon à clarifier sa lecture.

4. MODIFICATION LIEE A LA NON EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES

A la demande du Préfet, la Communauté de communes étant contrainte de revoir la superficie et la délimitation de ses zones d'activités, le reclassement des parcelles non aménagées de la zone d'activités doit être envisagé. Il s'est avéré que la procédure de modification pourrait inclure le reclassement de ces parcelles actuellement situées en zone AUha et en zone AUhb du PLU opposable.

A. MODIFICATIONS DU ZONAGE

Reclassement en zone Agricole des terrains qui ne font pas partie du projet d'aménagement de la zone d'activités.

➤ Modification du tableau des surfaces :

Réduction de la zone AUha de 14.5 ha, suppression de la zone AUhb de 11 ha et augmentation de la zone A de 25.5 ha.

B. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Changement du plan figurant p 7 dans les orientations d'aménagement de façon à ce qu'il soit conforme à la nouvelle délimitation de la zone AUha.
Légère correction du texte d'accompagnement.

5. MODIFICATION LIEE A LA MISE A JOUR DU REGLEMENT

Il s'agit de toiletter le règlement en supprimant la référence à l'arrêté ministériel du 6 Mai 1996 relatif aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif car il a été abrogé par l'arrêté du 07 septembre 2009.

P9 et 10 – modification des articles 4 et 5 de la zone U
P18 – modification de l'article 5 de la zone Uh
P23 - modification des articles 4 et 5 de la zone AUa
P35 - modification de l'article 5 de la zone AUha
P44 et 45 - modification des articles 4 et 5 de la zone A
P50 - modification des articles 4 et 5 de la zone N

6. MODIFICATIONS LIEES A L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE D'HABITATION

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone AUb pour la reclasser en zone AUa. Elle part du constat d'une demande toujours soutenue de la part de ménages souhaitant s'installer dans la commune et d'une offre limitée dans les zones U et AUa de son PLU.

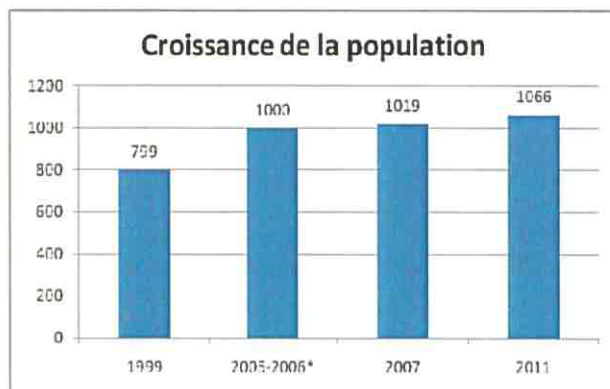
A. LA DEMANDE

De source mairie, 202 permis de construire (tous travaux confondus) ont été accordés entre 2000 et 2010 et 207 certificats d'urbanisme. Cela témoigne d'un dynamisme de l'immobilier à Champigny le Sec dans la dernière décennie.

De source Sit@del2, sur les trois dernières années (2008-2009-2010), 6 permis ont été autorisés chaque année. En 2008, 12 logements ont été construits, en 2009, 5 logements ont été réalisés et en 2010 (pas encore de données sur le mois de décembre 2010), 6 logements ont été commencés. La crise financière et immobilière a donc touché la commune en mettant un frein à la construction. La moyenne est de 6 logements par an au lieu de 10 attendus mais la demande demeure soutenue et régulière.

Si elle souhaite poursuivre son développement à un rythme régulier et atteindre les objectifs démographiques qu'elle s'était fixée dans son PLU approuvé en 2008, la commune doit pouvoir dégager un ou plusieurs secteurs constructibles **sans contrainte**.

Sur le plan démographique, la commune a connu une dynamique durant ces 10 dernières années :



(source : INSEE - RP1999 et RP2007 exploitations principales – population communale 2011)

	1999-2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+3,1
- due au solde naturel en %	+1,0
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+2,0

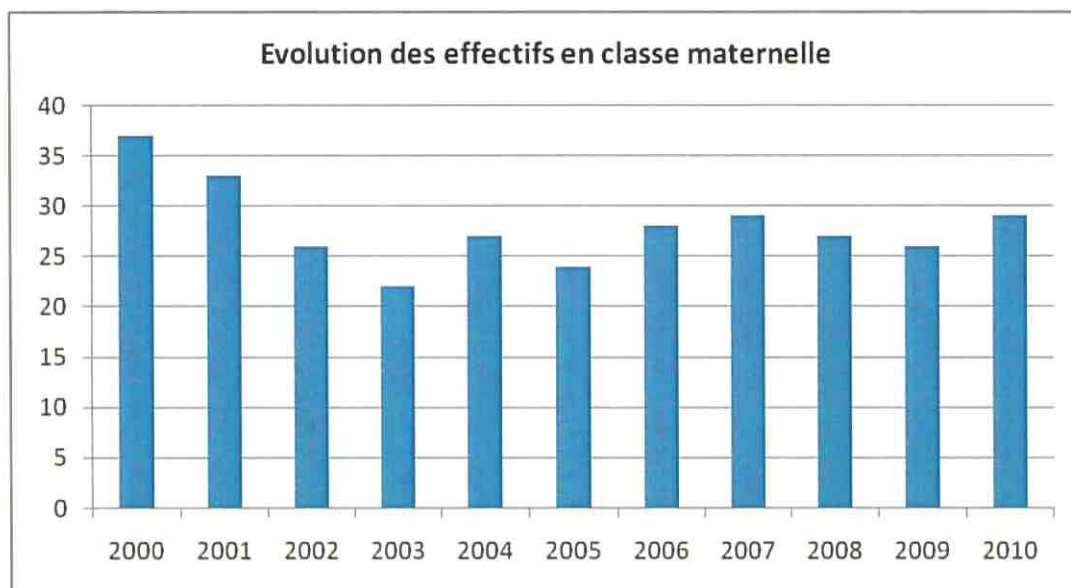
(source : INSEE - RP1999 et RP2007 exploitations principales)

La population est plutôt jeune comme en témoigne le solde naturel : 147 naissances et 67 décès en 10 ans, soit un solde naturel positif de 80 personnes en 10 ans.

Les effectifs scolaires par année et par classe montrent une tendance nette à l'augmentation des effectifs sur la décennie. Il est intéressant de voir que les effectifs en maternelle étaient en baisse jusqu'en 2003 mais que la dynamique immobilière de la décennie a amené une population avec de jeunes enfants qui a permis ensuite d'alimenter les effectifs scolaires. Cependant on remarque la stabilisation des effectifs en maternelle qui laisse supposer que les effectifs scolaires ne vont pas poursuivre leur augmentation si la commune ne renouvelle pas sa population.

Année	Classe maternelle	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	TOTAL
2000	37	9	6	8	8	6	74
2001	33	9	8	6	9	7	72
2002	26		7		14	21	68
2003	22			14	13	16	65
2004	27			25	14	12	78
2005	24		13	19	21	15	92
2006	28		6	28	19	27	108
2007	29		11	22	29	16	107
2008	27		12	20	20	26	105
2009	26		12	21	20	25	104
2010	29		27	10	28	18	112

(source : mairie - décembre 2010)



L'enjeu pour la commune est de pérenniser toutes ces dynamiques liées les unes aux autres : immobilière, démographique, scolaire de façon à rentabiliser les investissements réalisés au niveau des équipements publics : assainissement, salle polyvalente...

B. L'OFFRE / LA CAPACITE D'ACCUEIL DANS LE PLU

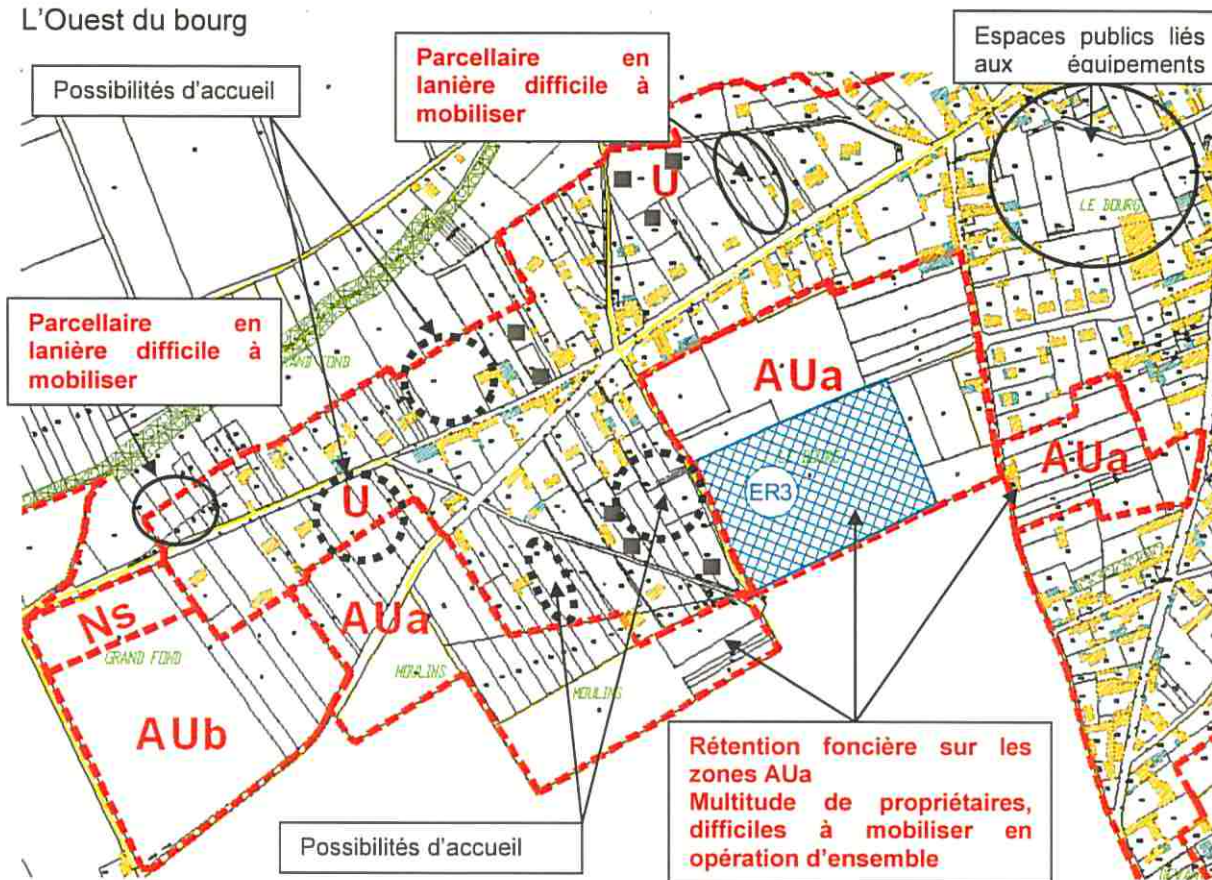
On observe malheureusement une rétention foncière sur des terrains pourtant bien situés dans le bourg, classés en zone U et en zone AUa.

D'autres secteurs sont bloqués par la proximité d'exploitations agricoles ou par un parcellaire en lanière difficile à mobiliser.

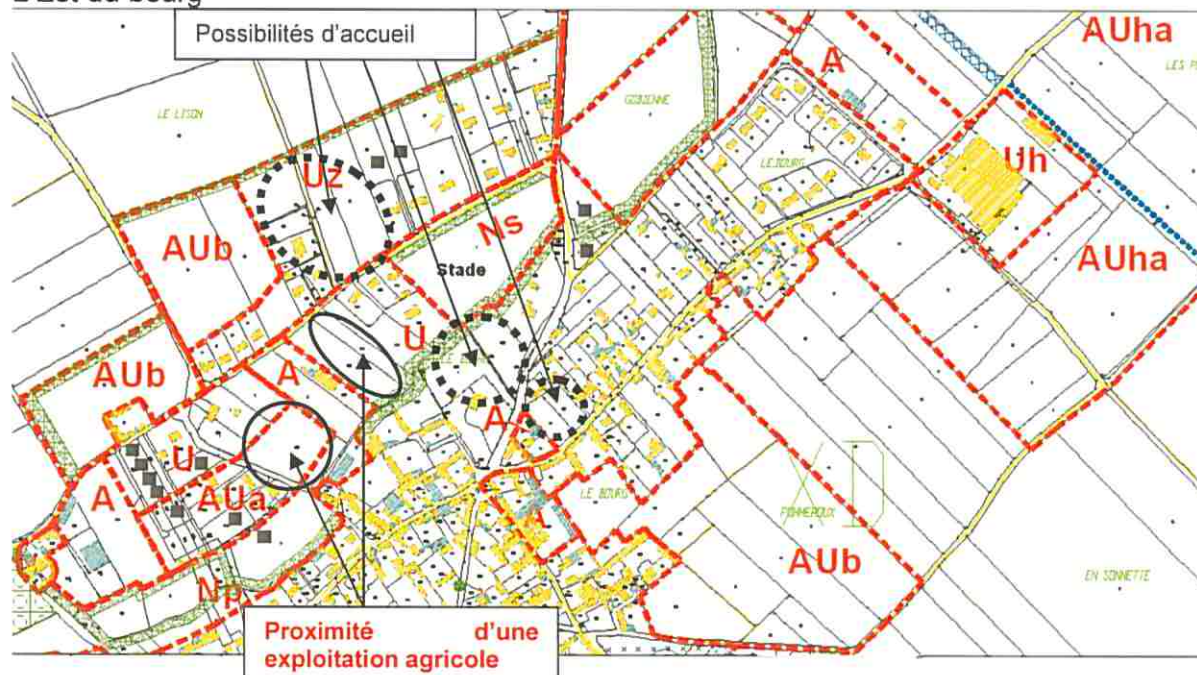
Ci-dessous le bilan des capacités d'accueil du PLU

(les carrés gris foncés symbolisent des constructions nouvelles qui ne figurent pas sur le fond cadastral)

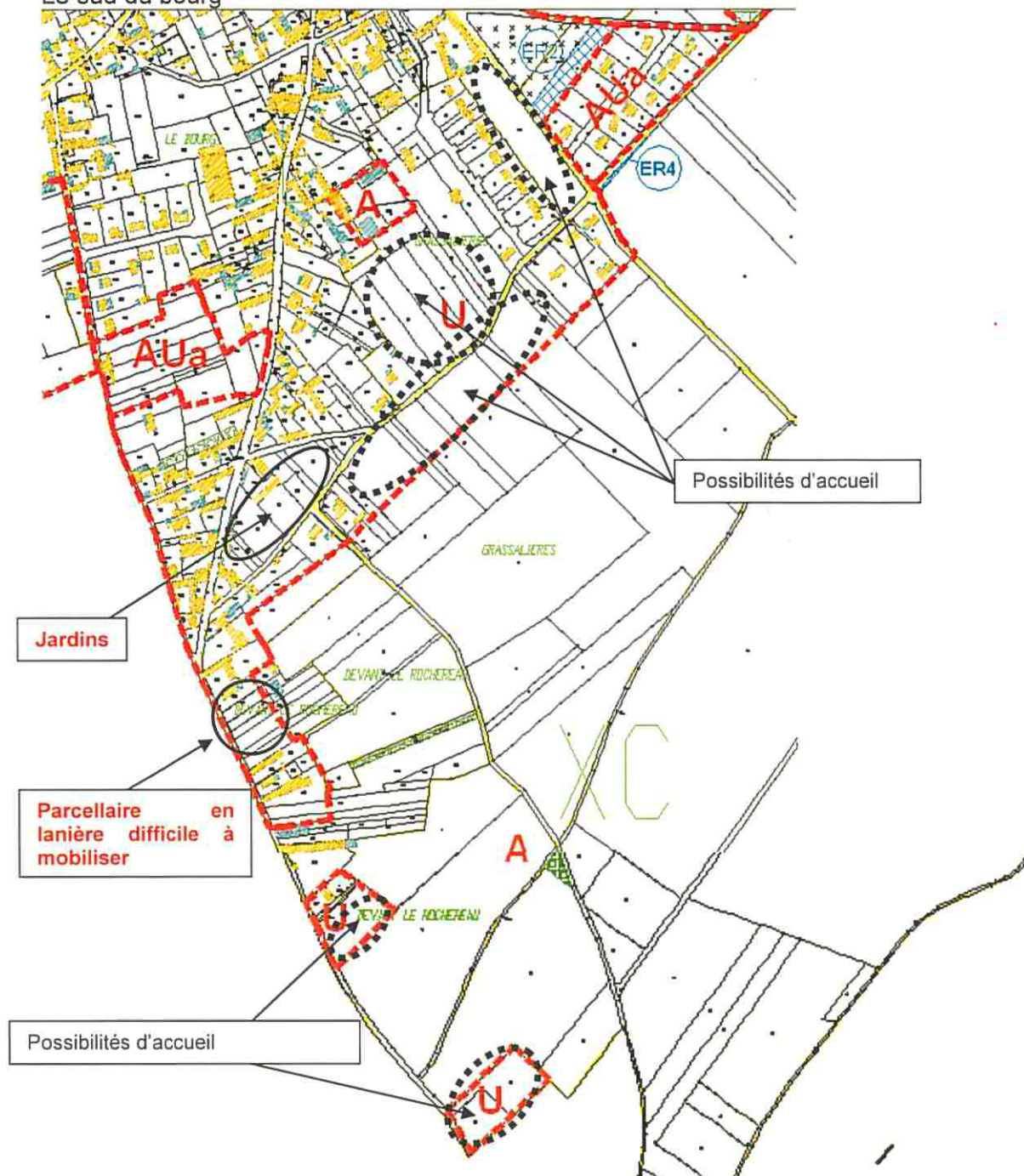
L'Ouest du bourg



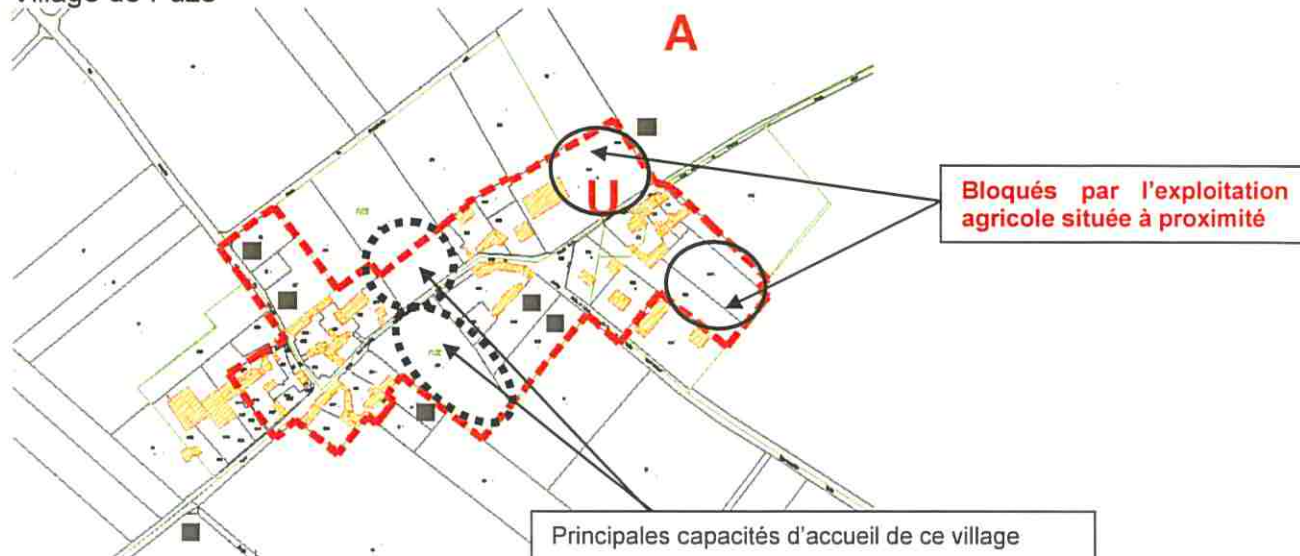
L'Est du bourg



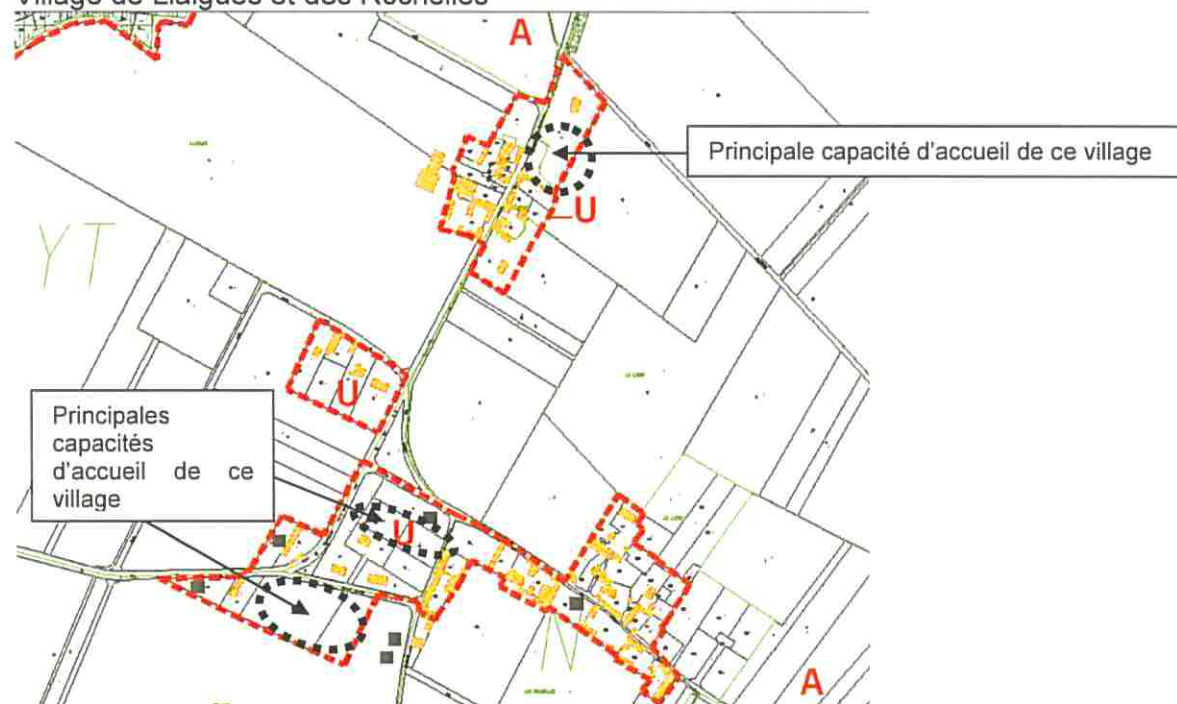
Le sud du bourg



Village de Puze



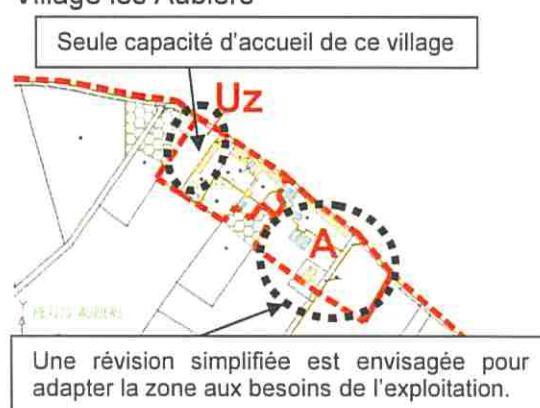
Village de Liaigues et des Rochelles



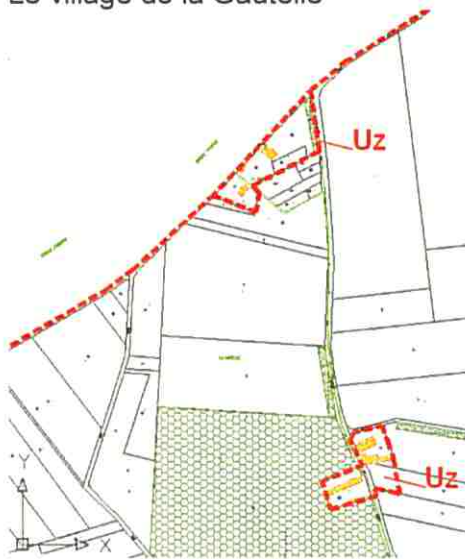
Village La Bruère



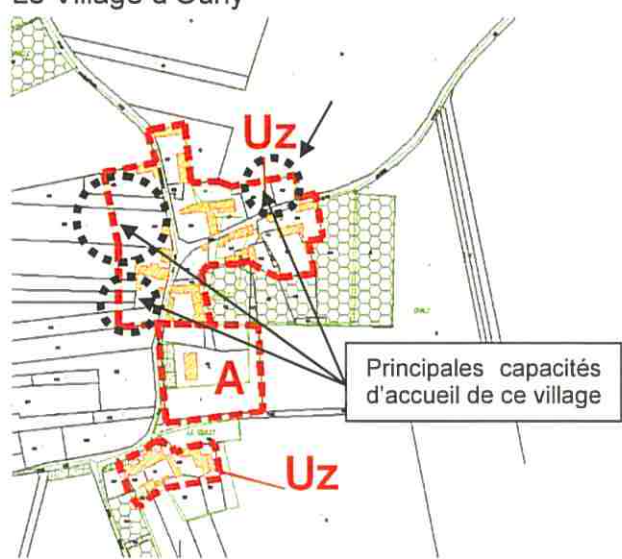
Village les Aubiers



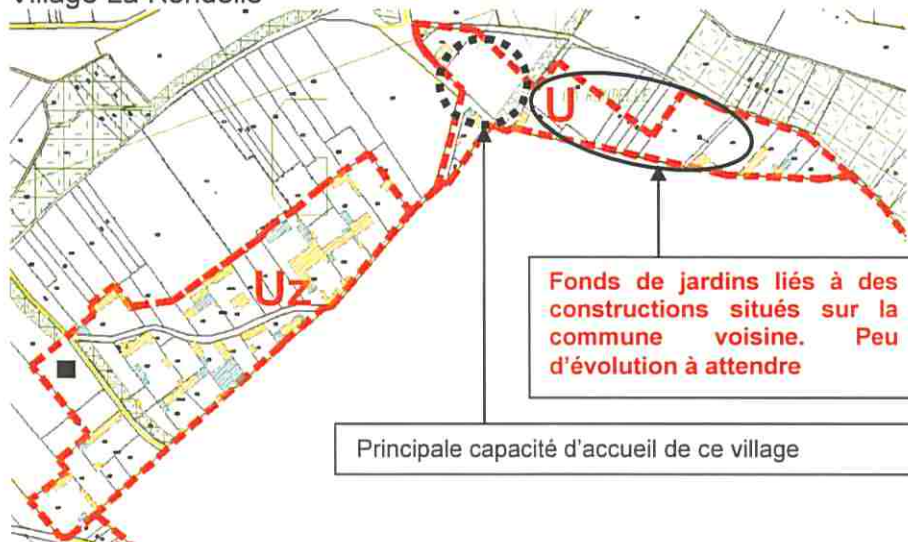
Le village de la Gautelle



Le Village d'Ourly



Village La Rondelle



Conclusion :

Dans les zones U, la capacité d'accueil est estimée à environ 75 logements :

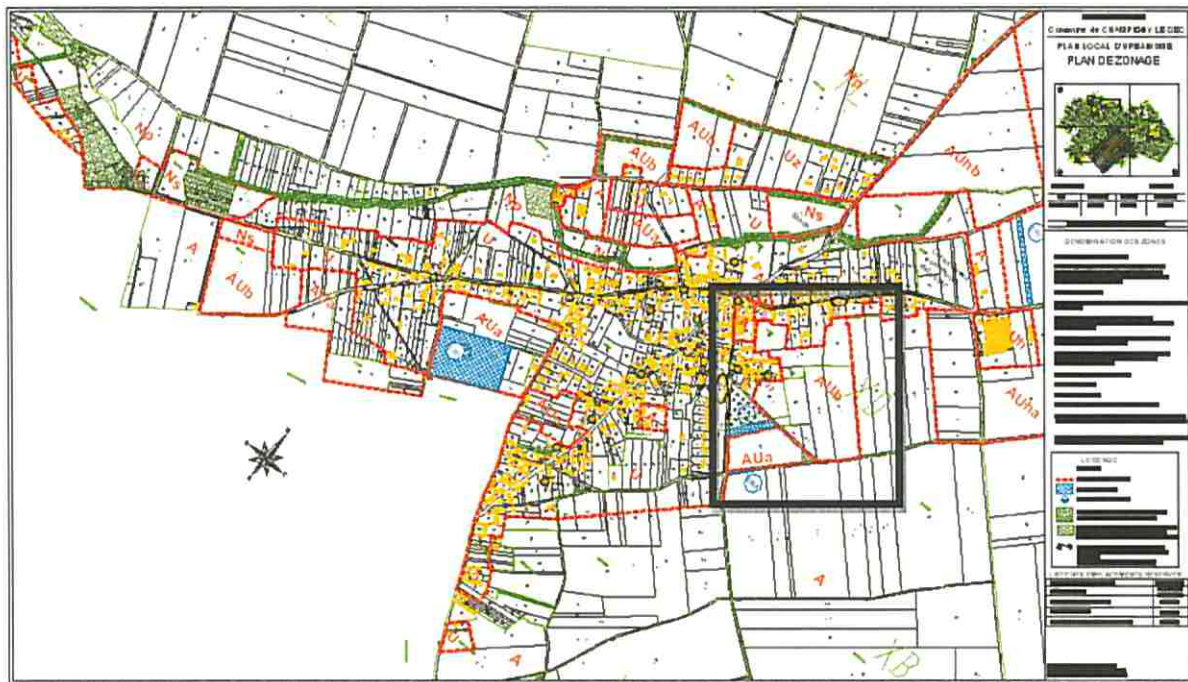
- Capacité résiduelle dans les zones U du bourg : environ une cinquantaine hors jardins, parcellaires en lanière difficile à mobiliser et terrains proches d'une exploitation agricole
- Capacité résiduelle dans les villages : 25 environ hors jardins, parcellaires en lanière difficile à mobiliser et terrains proches d'une exploitation agricole

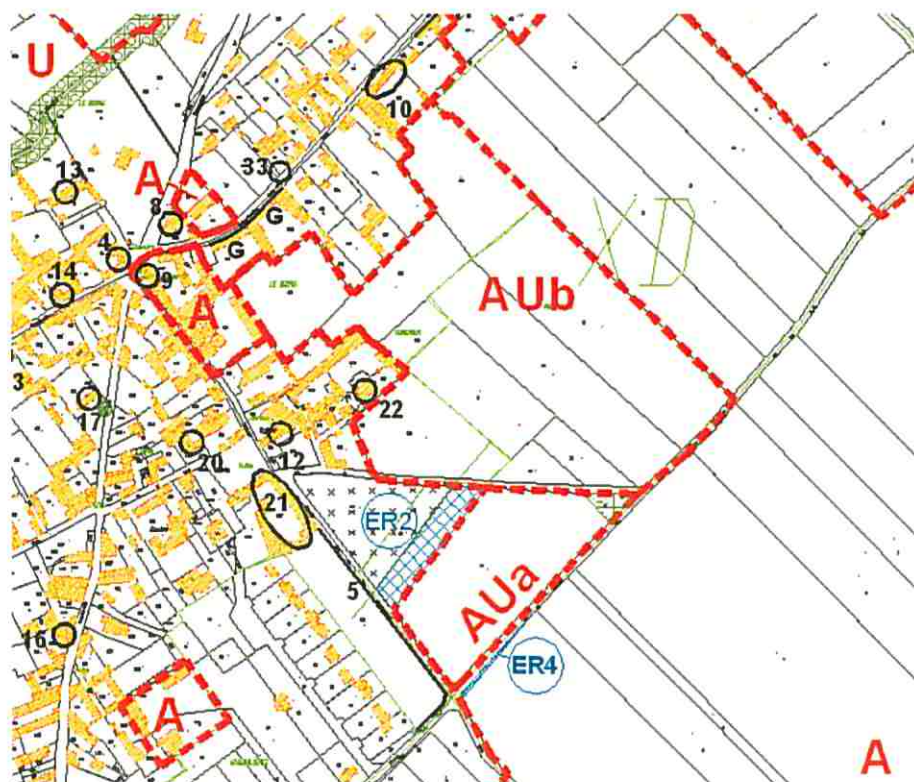
Même si en zone U, il n'y a pas de blocage lié à l'exigence de conduire l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble comme on peut le voir en zone AUa, une forte rétention est notable. En effet, la plupart des terrains encore libres dans les zones constructibles du PLU sont dans des parties actuellement urbanisées et le PLU a confirmé leur vocation à être urbanisés. Si ces terrains ne sont pas construits aujourd'hui, c'est que leurs propriétaires ne veulent pas ou sont dans l'incapacité de vendre ou de construire. Les propriétaires qui souhaitent urbaniser ont déjà vendu ou fait construire comme en témoigne l'évolution des permis de construire. Il est difficile de quantifier précisément la rétention foncière ; il n'est pas possible de la prouver scientifiquement ou juridiquement mais c'est l'observation des terrains qui nous amène à cette conclusion.

Dans les zones AUa, 3.2 ha ont été consommées depuis l'approbation du PLU en 2008 et il reste donc 10.8 ha classé en zone AUa. Cependant, le potentiel constructible est nul car les surfaces résiduelles font l'objet de rétention foncière ou sont bloquées en raison des difficultés à s'organiser pour de multiples propriétaires. De plus, environ, 0.5 ha sont situés à côté d'une exploitation agricole en plein coeur du bourg.

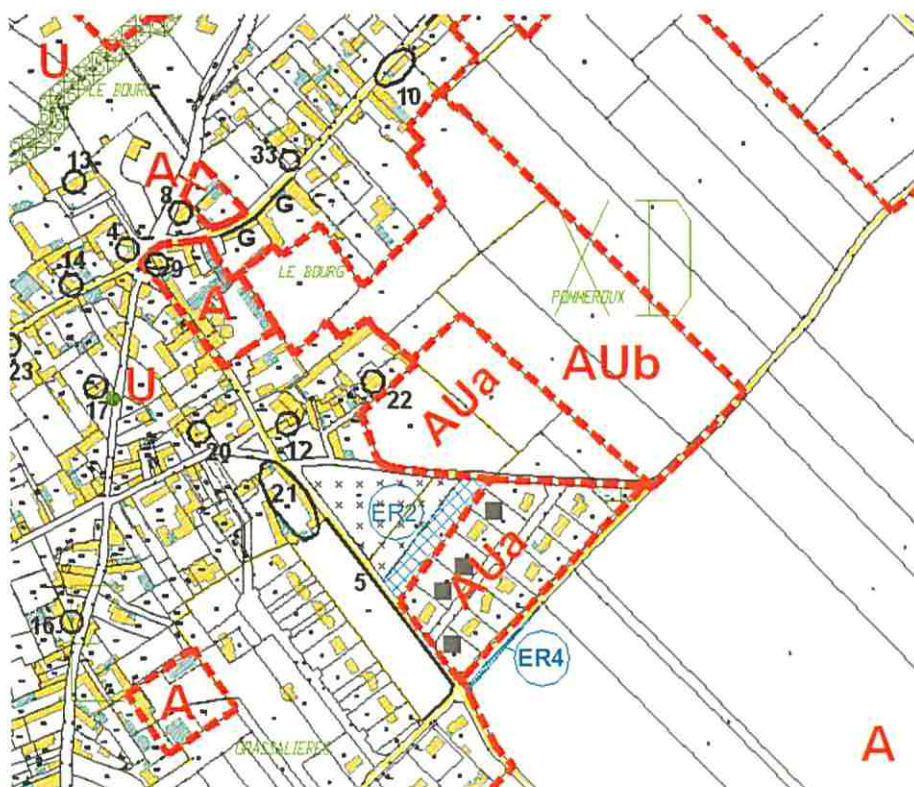
C. MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU

➤ Modification du plan de zonage





Zoom sur le plan de zonage approuvé le 22 février 2008 (planche 5.4)



Extrait du zonage après la modification

Modification également du plan 5.2 au 1/5000 sur le même secteur.

➤ **Modification du tableau des surfaces :**

Réduction de la zone AUb de 1,9 ha et augmentation de la zone AUa de 1,9 ha.

➤ **Modification des orientations d'aménagement**

Modification du plan de localisation de toutes les zones AUa à la page 3 des orientations d'aménagement : la nouvelle zone est ajoutée à ce plan.

La réflexion sur les principes d'organisation de la zone demeure inchangée. Pas de modification des orientations d'aménagement p 5 et 6.

D. LA MODIFICATION PAR RAPPORT AU SCOT

La commune de CHAMPIGNY LE SEC qui se situe dans le périmètre des 15 kilomètres des limites de la périphérie de l'agglomération de Poitiers est concernée par la règle d'urbanisation limitée, prévue par l'article L 122.2 du code de l'urbanisme.

Depuis 2008, un périmètre du SCOT incluant la commune de CHAMPIGNY LE SEC a été arrêté par le Préfet. En application de l'article L122.2 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb de Pomeroux ne peut se faire sans l'accord du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) chargé de l'élaboration de ce SCOT.

Rappel du contenu des 3 premiers alinéas de l'article L 122.2 du code de l'urbanisme modifiés par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

Dans le cas présent, l'ouverture à l'urbanisation porte sur une superficie de 1.9 ha et représente un potentiel compris entre 15 et 20 constructions. Cela permettrait à la commune de répondre à ses besoins pendant 2 à 3 ans mais ne porte pas préjudice aux orientations en matière d'habitat qui pourraient être définies à l'échelle du SCOT dont le périmètre recouvre 130 communes.

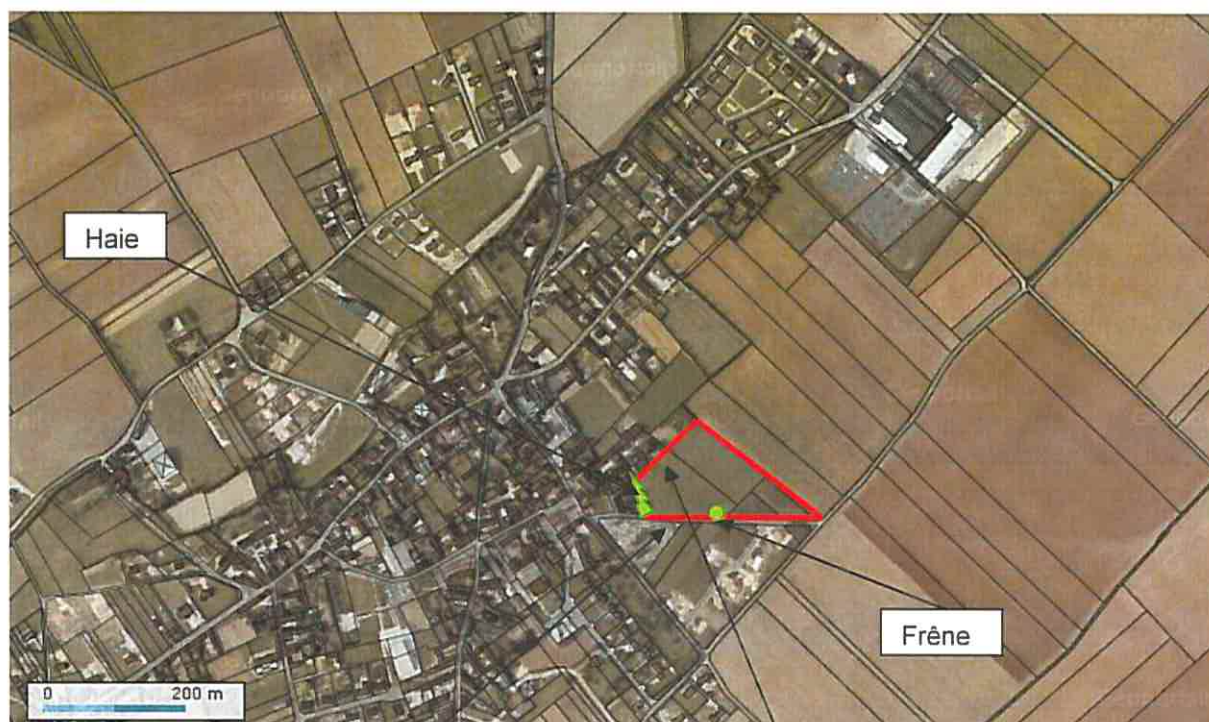
E. LE SECTEUR CONCERNE PAR RAPPORT AUX PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Le secteur du Pomeroux est situé à plus de 2 km des monuments historiques les plus proches : le dolmen de Fontenaille à Champigny le Sec et le dolmen de la Bie au Rochereau.

Ce secteur n'est pas situé dans la ZNIEFF de type I n°857 Plaine de Vouzailles, ni dans la ZPS Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois. Par contre, ce secteur est dans la ZNIEFF de type II n°8845 dite Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois qui recouvre le territoire de plusieurs communes dont celui de Champigny le Sec.

Situé à l'Est du bourg, en continuité immédiate de celui-ci, le secteur du Pomeroux n'est pas à proximité de la ZPS et n'a pas d'impact direct.

➤ Etat initial de l'environnement du secteur ouvert à l'urbanisation



Source : www.geoportail.fr



Comme on peut le voir sur les photos ci-dessus, le secteur ouvert à l'urbanisation est situé à l'Est du bourg de Champigny le Sec, en continuité immédiate de celui-ci. A noter que la photo aérienne n'est pas à jour et que le lotissement voisin est complet. De fait, 2 des 3 limites de la zone sont déjà urbanisées.

Les terrains ont aujourd'hui une occupation agricole. Plantation fourragère sur les 2 grandes parcelles et jachère sur les deux petites.

Ils sont bordés dans leur limite ouest par une haie de feuillus que l'on aperçoit sur la photo de gauche ci-dessus et qui assure la transition entre l'espace agricole et le village. Un arbre isolé (le frêne au premier plan de la photo de gauche ci-dessus) anime le paysage.

Du fait de l'utilisation agricole des sols, ce secteur présente assez peu d'intérêt sur le plan floristique.

Sur le plan faunistique, la ZNIEFF de type II « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » a pour enjeu principal la préservation des oiseaux de plaine parmi lesquels l'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard, le Bruant ortolan et les Busards cendré et Saint-Martin. On peut ajouter également au nombre des espèces patrimoniales deux espèces hivernantes (Vanneau huppé et Pluvier doré).

Une étude avifaune a été réalisée par la Ligue pour la Protection des Oiseaux, délégation Vienne pour la Communauté de Communes du Pays Mirebalais dans le cadre des études préalables à l'extension de la zone d'activités de Champigny le Sec.

Le secteur de Pomeroux est situé dans le périmètre de l'étude avifaune, plus précisément dans le périmètre d'influence où a été étudié le contexte ornithologique. Les éléments concernant ce secteur ont été extraits de cette étude.

Rappel de l'objet et de la méthodologie de l'étude : L'objectif était d'apporter des informations récentes sur les espèces patrimoniales fréquentant le site d'étude et ses abords, lors de la période de reproduction et d'hivernage.

Pour cela, la LPO a défini différents périmètres d'étude afin de considérer :

- L'impact direct sur les oiseaux : définition d'un périmètre rapproché (bande de 100 m autour de la future zone d'activités).
- L'impact indirect sur les espèces patrimoniales nicheuses à proximité, avec l'établissement d'un périmètre d'influence (bande de 2 km autour de la future zone d'activités) qui permet de mieux cerner le contexte ornithologique des parcelles concernées par le projet.

L'étude a été réalisée avec un protocole adapté aux enjeux Natura 2000 (prospections de terrain effectuées durant le printemps 2009 et l'hiver 2009-2010) tout en capitalisant le savoir acquis par la LPO Vienne sur ce territoire. Ainsi 6 demi-journées de prospection sur le terrain ont été réalisées. Les 6 sorties de prospection ont été réalisées dans de bonnes conditions d'observation et d'écoute (temps calme et beau).

L'étude avifaune n'a pas recensé d'espèces sur le secteur de Pomeroux destiné à être ouvert à l'urbanisation. On peut supposer que la proximité de zones habitées est à l'origine de l'absence de fréquentation de ces terres par les espèces patrimoniales évoquées ci-dessus. Par contre, deux espèces remarquables fréquentent le périmètre de la future zone d'activités : le Faucon émerillon et le Traquet motteux (espèce rare en Poitou-Charentes).

(source : évaluation des incidences au titre de Natura 2000 pour l'extension de la zone d'activités de Champigny le Sec, réalisée par ADEV Environnement pour le compte de la Communauté de Communes du Mirebalais)

➤ Impacts du secteur ouvert à l'urbanisation sur l'environnement

La même étude évalue l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées dans ces secteurs sur l'environnement.

Si l'on poursuit le parallèle entre la zone d'activités et le secteur du Pomeroux, l'impact principal est la disparition des parcelles de culture, favorables à l'accueil de l'avifaune pour l'alimentation et la reproduction.

Diverses mesures compensatoires peuvent être envisagées telles que :

- Mesure 1 : la création de surfaces enherbées, accompagnée d'une gestion de ces milieux (fauche tardive, gestion différenciée des espaces verts),

- Mesure 2 : La création de haies en cohérence avec les essences déjà existantes, favorables aux espèces patrimoniales de passereaux notamment comme le Bruant ortolan,
- Mesure 3 : La mise en place par la commune de conventionnements avec des agriculteurs pour garantir une bonne gestion de certaines parcelles,
- Afin de favoriser la reproduction du Traquet motteux et pour compenser la disparition de son habitat, intégrer au projet d'aménagement la mise en place de tas de pierres. Les pierres utilisées doivent être d'une taille suffisante pour créer des cavités et des passages permettant à l'oiseau de nicher. Deux ou trois tas peuvent être mis en place ; la littérature précise une densité d'un couple pour environ 1.5 ha mais il paraît utile de laisser un choix possible à l'espèce.

➤ Traduction de ces mesures dans le PLU :

Les orientations d'aménagement définies dans le PLU approuvé en 2008 et applicables au secteur de Pomeroux prévoyaient la préservation des haies existantes et la création de nouvelles haies en limite de l'opération.

Par ailleurs, le règlement de la zone AUa du PLU approuvé en 2008 précise à l'article 13 que :

« En limite de zone A, des plantations devront être réalisées sous forme de haies d'essences locales et variées. Le choix des essences s'inspirera de la liste indicative proposée par la DDAF et annexée au présent règlement. »

Dans le paragraphe relatif aux Espaces libres et plantations, le règlement prévoit que :

« La moitié de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

En cas d'opération d'ensemble, 10 % de la surface de l'opération doivent être traités en espaces verts communs. »

Ainsi le PLU approuvé en 2008 prévoyait déjà les dispositions pour permettre la mise en place des mesures compensatoires n°1 et 2. Le PLU n'est pas le bon outil pour mettre en œuvre les mesures n°3 (gestion agricole) et n°4.

F. L'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Sept propriétaires différents sont recensés sur l'ensemble de la zone AUB et 3 propriétaires différents sur la partie que la commune veut ouvrir à l'urbanisation :

- Parcelles XD 17 et OE586 représentant un ensemble de 14750 m², faisant partie d'une EARL n'a pas voulu donner la superficie utile de son exploitation, ni la superficie qu'il exploite sur la commune. Il est donc difficile d'apprécier si l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains affecte la pérennité de son exploitation.
- XD 19, cette propriété de 1615 m² n'est pas exploitée.
- XD 18, cette propriété de 2187 m² n'est pas exploitée. Elle est en jachère.

Compte tenu des faibles superficies exploitées (1,475 ha) du secteur concerné, il est vraisemblable que cela a peu d'incidence sur l'exploitation agricole.

Département de LA VIENNE

Commune de CHAMPIGNY LE SEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1



PIECE 2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	18/09/2003	11.01.2007	22/02/2008
REVISION SIMPLIFIEE N°1	09/09/2010		
MODIFICATION N°1	18/04/2011		

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

Sommaire

1.	Présentation générale de la procédure de Révision simplifiée	3
2.	Intérêt général de la révision simplifiée	4
3.	Objet de la révision simplifiée	4
4.	Modification des pièces du PLU	10
5.	La révision simplifiée par rapport au SCOT	11

1. PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMPIGNY LE SEC a été approuvé le 22/02/2008.

L'article L121-10 du code de l'urbanisme dit que « *Font l'objet d'une évaluation environnementale (...) les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.* »

L'article R 121.14 du code de l'urbanisme précise que :

« II. - *Font également l'objet d'une évaluation environnementale :*

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; »

⇒ Le PLU de Champigny le Sec approuvé en février 2008 a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R 121.14 du code de l'urbanisme car il a ouvert des droits à construire dans le périmètre de la ZPS Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois qui couvre une partie de son territoire.

L'article L121-10 du code de l'urbanisme dit aussi que « *Sauf dans le cas où elle ne prévoit que des changements mineurs, la révision de ces documents donne lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.* ».

⇒ Il convient donc de déterminer si la révision simplifiée du PLU de Champigny-le-Sec constitue un changement mineur.

1/ la révision simplifiée ne remet pas en cause le PADD et les grands équilibres du PLU. La présente révision simplifiée a pour objet de permettre à une exploitation agricole située dans le village des Aubiers de réaliser de nouveaux bâtiments agricoles. Elle porte sur le reclassement d'une superficie réduite de zone naturelle en zone agricole.

2/ la révision simplifiée porte sur un secteur inclus dans le périmètre de la ZPS Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois. Par conséquent, il a été procédé à une étude d'incidences au titre de Natura 2000 suivant l'article R 414-23 du code de l'environnement. Cette étude est annexée au dossier de révision simplifiée du PLU. Selon cette étude, le projet aura un impact sur les habitats de l'Oedicnème criard et des busards mais il est qualifié de faible dans l'étude d'incidences sur Natura 2000,

3/ L'étude d'incidence sur Natura 2000 propose quand même des mesures de réduction d'impact qui doivent permettre une bonne intégration dans le paysage et ainsi atténuer l'éventuel dérangement occasionné par les activités agricoles. Pour des raisons techniques, (voir observations faites par la DDT lors de la réunion d'examen conjoint), le PLU ne prévoit pas de dispositions particulières sur ce point mais une convention pourra être passée entre la commune, les agriculteurs et une structure naturaliste (association ou autre) connaissant parfaitement les peuplements des différentes espèces à préserver (Outardes,...) de façon à contribuer à l'amélioration de la qualité de l'habitat favorable à l'avifaune.

⇒ Par conséquent, on peut considérer la révision simplifiée comme un changement mineur du PLU et on peut donc en conclure qu'il n'est pas nécessaire de procéder soit à une nouvelle évaluation environnementale du PLU de Champigny le Sec, ou à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de son élaboration.

2. INTERET GENERAL DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La révision simplifiée n°1 du PLU de Champigny le Sec présente un intérêt général pour la commune car elle permet le maintien d'une activité économique sur son territoire. Elle permet en effet, à un jeune exploitant agricole de s'installer et de construire des bâtiments agricoles nécessaires à son activité. Ce projet présente donc un **intérêt général sur le plan économique**.

3. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Il s'agit de permettre la réalisation d'un ensemble de bâtiments agricoles pour une exploitation existante située dans le village les Aubiers au Nord du territoire communal.

Localisation du village

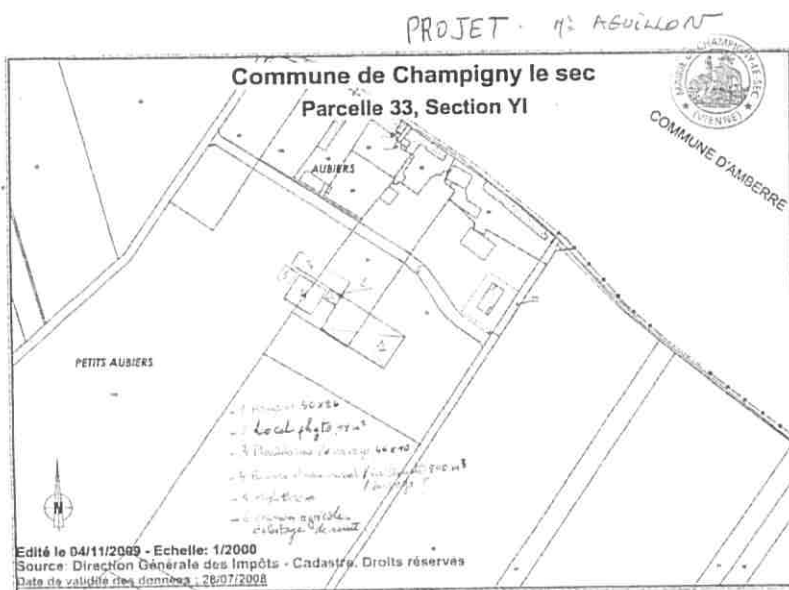


Descriptif du projet

Le projet comprend :

- un hangar (50 x 26 m)
- un local phytosanitaire (18 m²)
- une plateforme de lavage (40 x 10 m)
- une réserve d'eau pluviale (800 m³)
- un phytobac
- un chemin agricole.

Les bâtiments et installations techniques occupent une emprise d'environ 3600 m².



Justification du projet :

Ce projet d'installation se fait sur le village des Aubiers car le père de l'exploitant est déjà installé dans ce village. L'installation du jeune homme préfigure la reprise de l'exploitation de son père. La nouvelle exploitation utilisera une partie des bâtiments existants et il est plus simple d'avoir sur le même site l'ensemble des bâtiments et des installations plutôt que de les disséminer sur un vaste territoire. **Ce projet qui inclut la reprise de bâtiments ne peut donc pas se faire ailleurs.**

D'autre part, le village des Aubiers comporte peu d'habitations (nombre = 4). Ses possibilités d'extension dans le PLU sont extrêmement réduites (nombre = 1). Cette extension possible à usage d'habitat est située à l'autre extrémité du village par rapport à l'exploitation. Le projet de construction agricole est éloigné des habitations existantes. Il est prévu au-delà des bâtiments agricoles existants. Ainsi le bâtiment projeté et les nouvelles installations agricoles envisagées peuvent demeurer dans ce village sans causer ni subir de contraintes et de nuisances supplémentaires par rapport au voisinage humain. **Il n'est donc pas nécessaire ou intéressant de délocaliser l'exploitation sur un autre site**, ni sur un autre site déjà habité où les conflits ou risques de conflits seraient au moins aussi importants (dans le bourg, ni dans un autre village), ni sur un site isolé dans la plaine agricole où l'impact environnemental pourrait être aussi ou plus important.

Le projet ne peut pas se faire autrement car l'exploitant doit respecter des normes en matière de protection de l'environnement (plateforme de lavage, réserve d'eau pluviale, phytobac) et il a prévu les bâtiments et les installations nécessaires à ses besoins pour assurer la viabilité de son exploitation et disposer des surfaces réglementaires. L'ensemble des bâtiments et installations représentent une surface de 3600 m². L'extension de la zone A couvre une surface supérieure (surface = 1.2 ha) car elle comprend également le chemin d'accès ainsi que les haies, vignes et vergers à créer destinés à assurer l'intégration paysagère. Le bâtiment agricole ne peut pas être implanté plus près des limites actuelles de la zone constructible car il ne respecterait pas le recul prévu par le PLU par rapport au verger protégé dans le PLU, ni le recul préventif de 100 m environ des habitations du village pour éviter tout conflit de voisinage. C'est pourquoi l'extension de la zone constructible **ne peut pas occuper une emprise moins grande.**

Justification de la révision simplifiée

Cette exploitation est classée en zone A mais elle est bordée à l'Est, au Sud et en partie, à l'Ouest par une zone Np qui recouvre la partie du territoire communal, couverte par la ZPS n°FR5412018 Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois.

Dans ce secteur, le PLU approuvé en 2008, avait repéré dans et autour des villages, des jardins et des vergers à protéger au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme en vigueur à l'époque : repérage sur le plan de zonage assorti de prescriptions à l'article 7 et 13 du règlement. Le règlement approuvé en 2008 disait à l'article A7 : Les bâtiments doivent s'implanter à 10 mètres minimum des espaces boisés classés et des jardins et vergers à conserver, repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123.1.7^{ème}.

De fait, lorsque l'exploitant agricole a voulu implanter ses nouveaux bâtiments sur le terrain classé en zone A, la surface disponible n'était pas suffisante pour implanter l'ensemble des bâtiments projetés d'une part. D'autre part, compte tenu des marges de recul par rapport au verger à conserver situé sur la parcelle voisine (10 m minimum), la réalisation du projet n'était pas possible avec le PLU actuel.

L'exploitant a donc envisagé de relocaliser son projet au sud du village, à l'écart du verger protégé et en recul préventif de 100 m environ des habitations du village pour éviter tout conflit de voisinage. Cependant ce terrain était classé en zone Np dans le PLU approuvé en 2008. Aussi il est nécessaire de revoir son classement.

Le terrain concerné par le projet étant situé dans le périmètre de la ZPS Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois, il a été décidé de procéder à une étude d'incidences au titre de Natura 2000 pour ce projet de construction. Cette étude a été réalisée par le cabinet ADEV Environnement au mois de mars 2011 et complétée au mois de septembre 2011 suite aux observations de la DREAL lors de la réunion d'examen conjoint. Elle est annexée au présent dossier.

➤ L'état initial du site :

(ce chapitre est développé dans l'étude d'incidences sur Natura 2000 annexée au dossier)

Le terrain d'assiette du projet est une terre de culture céréalière, sans relief prononcé. Sur le plan floristique, il ne fait aucun doute que ces parcelles ne constituent pas un habitat d'exception.

L'intérêt écologique du site est principalement composé de l'avifaune des grands oiseaux de plaine.

Un inventaire a été réalisé par la Ligue des Protection des Oiseaux au cours d'un cycle annuel en 2009-2010, sur les espèces désignées au titre de la directive Oiseaux (espèces de l'annexe 1 et les espèces migratrices atteignant des pourcentages significatifs d'effectifs sur la commune, en reproduction au passage ou en hivernage). Cet inventaire a été fait dans le cadre d'une étude relative à un projet de zone d'activités à Champigny le Sec. Le périmètre de l'inventaire s'arrêtant à 150 m du site d'implantation du bâtiment agricole aux Aubiers, on peut donc considérer que cette étude fournit des renseignements importants sur les espèces susceptibles de fréquenter le secteur. Selon cet inventaire, il a été constaté la présence de plusieurs espèces patrimoniales à proximité du projet de ZA mais d'autres espèces n'ont pas été observées en 2009 alors que les habitats présents dans la zone d'étude sont potentiellement favorables : outarde canepetière, oedicnème criard, Busard Saint-Martin, Busard cendré, Bruant Oortolan, Pluvier doré et Vanneau Huppé.

Vu l'homogénéité des milieux dans cette zone, le cabinet ADEV a estimé que les espèces identifiées lors de l'étude de la Zone d'Activité, pouvaient être potentiellement présentes dans la zone d'étude du projet des Aubiers. Toutefois les éléments de connaissance du site

du projet ont été complétés par les inventaires ornithologiques réalisés lors de l'élaboration du DOCOB.

Par ailleurs, une sortie a été réalisée le 10 février 2011 par ADEV Environnement. Elle avait plusieurs objectifs :

- Le premier était de découvrir le site, de prendre des photographies et d'identifier les différents habitats situés à proximité concernés par le projet ainsi que ceux situés à proximité.
- Le second était de définir si le site était, ou non, favorable pour les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaires. Les espèces ont été définies en fonction des études présentées (étude LPO complétée par étude pour l'établissement du DOCOB)
- Le troisième objectif était d'identifier les espèces d'oiseaux présents sur le site

La période où a été réalisée cette sortie, ne correspond pas à la période de nidification des oiseaux, mais compte tenu de ses observations et des données provenant de l'étude « avifaune » de la zone d'activité (extrapolation justifiée précédemment) complétées par les inventaires ornithologiques préalables à l'établissement du DOCOB, ADEV dans sa mission confiée avait suffisamment d'éléments pour fournir une expertise cohérente du site étudié.

Les conclusions de l'ensemble de ces investigations : Les espèces observées sur le site au cours de cette sortie sont très communes et ne présentent pas de sensibilités particulières.

➤ **Les enjeux**

(ce chapitre est développé dans l'étude d'incidences sur Natura 2000 annexée au dossier)

Il ressort de l'ensemble de ces études, que les parcelles concernées par le projet sont potentiellement favorables pour l'Oedicnème criard notamment pour l'alimentation et les rassemblements migratoires. Par contre, la proximité des habitations du lieu-dit « les Aubiers » rend ces parcelles peu favorables à la nidification de cette espèce. Les parcelles concernées par le projet sont favorables comme terrain de chasse pour les deux espèces de busard, mais aussi potentiellement favorables pour la nidification de ces espèces.

Au contraire, la zone du projet est située trop près des secteurs urbanisés pour être favorables à la reproduction de l'Outarde canepetière.

La réalisation du projet va probablement générer des impacts sur l'avifaune, ces incidences sont analysées, et des mesures sont proposées pour atténuer et compenser ces impacts, si nécessaire.

➤ **Les effets sur les habitats et les espèces**

(ce chapitre est développé dans l'étude d'incidences sur Natura 2000 annexée au dossier)

Les effets sur les habitats et les espèces ont été mesurés en phase travaux et en phase d'exploitation. Il s'agit surtout de la disparition de surfaces agricoles, donc d'une perte d'habitat pour l'Oedicnème criard et les busards ; cet impact est qualifié de faible dans l'étude d'incidences.

➤ **Les mesures d'atténuation**

(ce chapitre est développé dans l'étude d'incidences sur Natura 2000 annexée au dossier)

Des mesures d'atténuation ont été définies en phase travaux et en phase d'exploitation. Elle consiste principalement en :

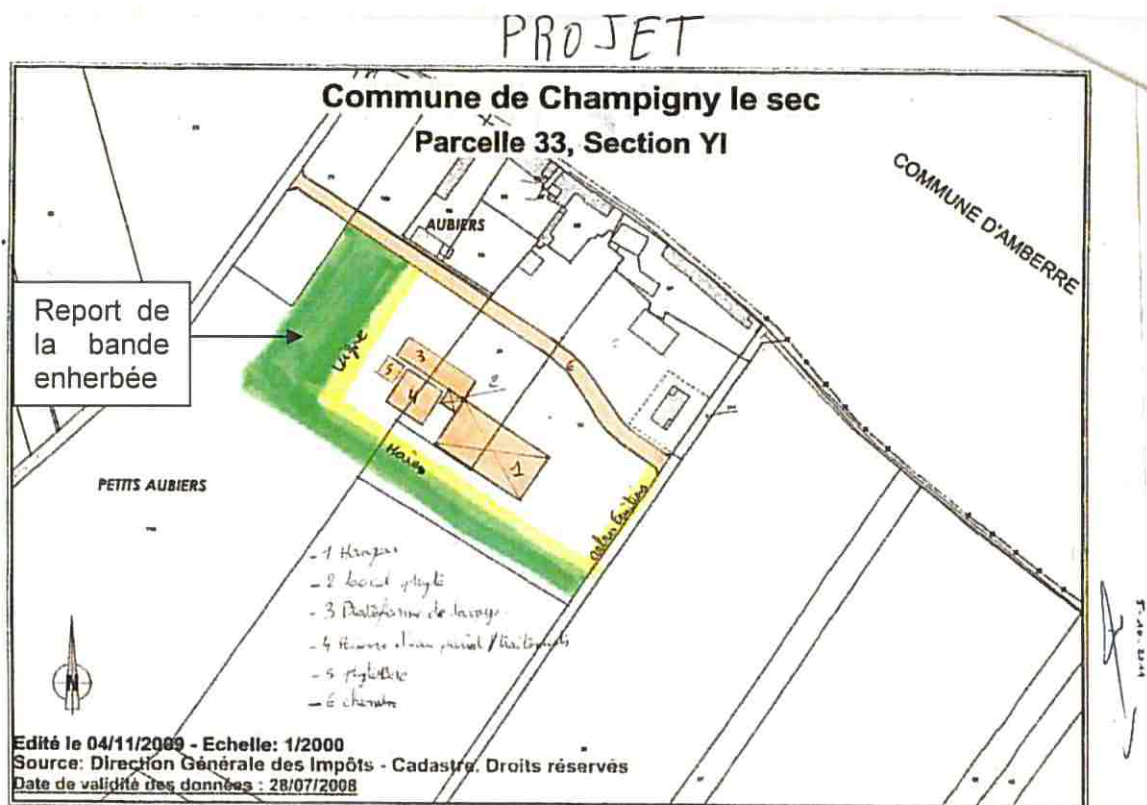
- la réalisation des travaux en dehors des périodes de nidification,
- la création de surfaces enherbées, avec une gestion en fauche tardive, sur une bande de 30 m en périphérie des bâtiments,
- la création d'une haie, de vignes, d'un verger en périphérie des bâtiments,
- la mise en place de conventions entre la commune et les agriculteurs,
- un suivi environnemental.



Evaluation des incidences au titre de NATURA 2000

47

Lors de l'enquête publique, l'exploitant agricole a rencontré le commissaire enquêteur et a proposé un ajustement du plan ci-dessus. En effet, la création d'une bande enherbée du côté Est rendrait l'accès difficile aux bâtiments qui ont besoin d'une grande zone de manoeuvre. Il propose en contrepartie que soit reporté la zone enherbée à côté de la plantation de la vigne (côté Nord-Ouest), que la haie soit prolongée jusqu'au chemin (côté Sud-Est), la plantation d'arbres fruitiers soit reporté le long du chemin (côté Sud-Est). D'autant que « la zone enherbée ainsi reportée aura une meilleure qualité d'accueil des oiseaux car ils seront moins dérangés par les accès fréquents venant du chemin du côté Sud-Est » et des habitations existantes dans ce secteur.



Dans un contexte de faible impact environnemental où les mesures d'atténuation sont néanmoins prises en compte, les arguments de l'exploitant ont paru recevables au commissaire enquêteur, notamment, en ce qui concerne la nécessité d'espace de travail des engins agricoles et d'aménagement futurs éventuels. Le projet a été présenté au bureau d'études en charge de l'étude d'incidences qui a donné son aval à cet ajustement dans la mesure où les plantations de la vigne, de la haie et des fruitiers sont maintenus et dans la mesure où la bande enherbée est reportée du côté ouest. Le commissaire enquêteur a donc donné son avis favorable à une extension de la zone constructible jusqu'en limite du chemin à l'Est.

L'étude d'incidences conclue :

Le diagnostic a démontré une biodiversité à prendre en compte, liée à la présence d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire au statut de conservation défavorable.

Tous ces éléments justifient la mise en place de mesures afin d'atténuer les impacts liés à la réalisation du projet.

La mise en place de ces mesures réduira les impacts du projet sur l'avifaune. Ces mesures contribueront aussi à créer de nouveaux habitats favorables à l'avifaune et au final, le projet ne devrait avoir qu'un impact très limité sur les espèces d'intérêt communautaire identifiées à proximité.

4. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

➤ Modification du zonage

Elargissement de la zone Agricole A

La surface intègre à la fois :

- l'emprise des bâtiments,
- la haie, la vigne et le verger à planter en périphérie des bâtiments,
- les marges de recul de 10 m, par rapport à la haie, la vigne et le verger à planter,
- la marge de recul des bâtiments par rapport aux habitations du village classées en Uz,
- et enfin le verger situé au centre du village précédemment classé en zone Np.

Justification :

La haie, la vigne et le verger sont classés en zone A car cela permet de mettre en évidence le lien entre les bâtiments et ces mesures d'atténuation.

Dans un premier temps il a été proposé que le plan de zonage précise leur localisation et leur nature et que le règlement impose leur plantation et précise la nature des essences à planter pour la haie. Cependant lors de la réunion d'examen conjoint, les représentants de la DDT ont expliqué que l'indication sur le plan de zonage d'éléments paysagers au titre de l'article L 123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme ne peut être utilisée que pour repérer et protéger des éléments remarquables du paysage existants mais pas pour en créer. En conclusion, il est apparu préférable de retirer ces dispositions du zonage et du règlement du PLU.

Quant à la bande enherbée, elle est classée en zone naturelle Np. De fait, cela ferait une surface trop importante à classer en zone A alors qu'elle doit rester naturelle, enherbée, non plantée et non bâtie. Le classement en zone A n'est pas adapté pour la bande enherbée.

La zone A intègre également la marge de recul entre les futurs bâtiments agricoles et le village. Dans cette configuration, ces espaces ont plutôt vocation à servir à la circulation, au stationnement et au stockage à des fins agricoles qu'à la reconstitution d'un milieu naturel.

Le petit verger existant situé dans le centre du village est reclassé en zone A pour ne pas créer une enclave Np au milieu du village les Aubiers. De fait, il est protégé par son repérage au titre de l'article L 123.1.5.7^{ème} (ex L 123.1.7^{ème}) du code de l'urbanisme et par l'article 13 du règlement qui prescrit qu'il doit être conservé. Dès lors, même s'il est reclassé en zone A, on ne peut pas le faire disparaître.

➤ Modification du règlement

Dans un premier temps, le règlement de la zone A était complété sur deux points faisant référence aux plantations à réaliser (la vigne, à la haie et au verger définis comme mesures d'atténuation). Mais suite à la réunion d'examen conjoint et à la suppression des indications sur le plan de zonage, il n'est plus nécessaire d'apporter ces précisions au règlement. Donc pas de modification du règlement.

➤ Modification du tableau des surfaces

Réduction de la zone Np de 1.5 ha et augmentation de la zone A de 1,5 ha.

5. LA REVISION SIMPLIFIEE PAR RAPPORT AU SCOT

Le classement en zone A d'une partie de la zone Np ne relève pas de l'article L 122.2 du code de l'urbanisme.

