

COMMUNE DE
CHAMPAGNAC
 (CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION D'UN P.L.U.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 29/09/2011	Le 17/07/2019	Le 14/11/2019	Le 29/06/2021
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

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



EAU-MEGA, Conseil en environnement

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

SOMMAIRE

Rappel du diagnostic et des orientations de développement..... 3

- A. Les enjeux de la commune 3
- B. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement 7

Objectif 1 : Rester une communale rurale vivante 8

- Axe 1 : Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2031 8
- Axe 2 : Etre économe des sols 8
- Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages 9
- Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité 11

Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local 13

- Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité 13
- Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal 13
- Axe 3 : Maintenir des activités de loisirs et détente 14
- Axe 4 : Développement des communications numériques..... 14

Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine bâti et paysager 15

- Axe 1 : Préserver l'environnement 15
- Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage 16
- Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti..... 16

Un projet qui s'inscrit dans une démarche durable 17

- Modérer la consommation foncière et intensifier l'urbanisation..... 17
- Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre..... 18

Rappel du diagnostic et des orientations de développement

A. Les enjeux de la commune

Thèmes	Atouts	Contraintes	Enjeux
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> • Située dans une zone rurale : cadre de vie et paysage préservés. • Secteur attractif, à proximité de plusieurs pôles de services, commerces et emplois de diverse importance : Jonzac, Montendre, Saintes, Cognac, Barbezieux... • Bonne desserte routière par le réseau départemental secondaire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Commune essentiellement résidentielle • A l'écart des grands axes routiers 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux personnes attirées par cette localisation de s'installer sur la commune • Préserver la qualité du cadre de vie.
Population	<ul style="list-style-type: none"> • Un dynamisme démographique qui s'essouffle 	<ul style="list-style-type: none"> • Un vieillissement de la population difficile à enrayer • Une population active dépendante d'activités non présentes sur la commune. • Des trajets domicile/travail de plus en plus fréquents. • Un nombre de personnes par ménage en diminution : 2,4. Cela signifie la nécessité d'augmenter le parc immobilier et de promouvoir sa diversification avec de petits logements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Relancer la croissance en accueillant de jeunes familles afin de renouveler la population. • Rester en adéquation avec les structures et équipements communaux. • Répondre aux besoins d'une population ayant des rythmes de vie et des attentes à la fois similaires à ceux des « urbains » et à ceux des « ruraux ». • Répondre aux besoins d'une population jeune tout en anticipant et gérant le vieillissement d'une part de la population.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc immobilier qui s'agrandit : 2,5 constructions neuves en moyenne par an ces 10 dernières années. • Un parc immobilier qui rajeunit et de plus en plus confortable. • Offre en locatif développée (29%). • Demande en terrains constructibles et en logements locatifs. • Proximité d'une station thermale. • Présence d'un foyer d'accueil pour adolescents. 	<ul style="list-style-type: none"> • Développement urbain en rupture avec les caractéristiques traditionnelles d'implantation et d'architecture, déconnectées du bourg. • Un parc vacant qui s'agrandit et difficilement réinvestissable. • Les abords du foyer peuvent être bruyants. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réfléchir aux façons les mieux adaptées pour poursuivre l'accueil d'une nouvelle population. • Favoriser le réinvestissement du parc immobilier vacant et la transformation d'anciennes dépendances agricoles en habitations. Cela signifie de prendre en compte ce potentiel réhabilitable dans le choix d'ouverture de terrains à la construction. • Encourager le développement et la diversification du parc locatif. • Proposer une offre attractive en terrains constructibles pour

			<p>répondre à la pression foncière tout en encadrant le développement urbain de ces zones.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les besoins en logement liés au tourisme thermal : plutôt réinvestissement du bâti vacant pour créer des gîtes ou chambres d'hôtes. • Pérenniser le foyer d'accueil pour adolescents en évitant de l'inclure en zone urbaine et favoriser ainsi la mixité sociale.
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> • Une activité agricole qui façonne l'économie et le paysage de CHAMPAGNAC. • Plusieurs entreprises, artisans qui constituent des emplois. • Quelques activités de loisirs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre en commerces de proximité inexistante – Mais à quelques minutes de Jonzac, où se trouve une offre diversifiée. Population habituée à faire ses courses sur son lieu de travail. • Les activités de loisirs sont peu compatibles avec l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'activité agricole en évitant des problèmes de voisinage et en laissant des conditions viables aux exploitations présentes. • Prendre en compte les autres activités existantes, notamment de loisirs. Leur permettre d'évoluer. • Permettre aux activités existantes de se développer sur leur emprise. • Les zones d'activités sont définies par la politique intercommunale. Il n'est pas envisagé de création de zone d'activités à Champagnac.
Equipements/ Services	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements de base présents : mairie, école, salle des fêtes... • Equipements sportifs : terrains de sports (foot, tennis) et de loisirs • Ces équipements se situent principalement dans le bourg. • Une vie associative qui fait vivre ces équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de commerces ou services de proximité mais une offre commerciale, sportive, culturelle, médicale... développée à moins de 10 minutes. • Couverture incendie à améliorer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuer à faire vivre et optimiser les équipements communaux tout en restant en adéquation avec leur capacité. • Maitriser l'urbanisation de manière à ne pas engendrer des investissements trop importants pour l'extension des réseaux. • Mettre en valeur les espaces et équipements publics. Faciliter les circulations douces entre ceux-ci et les zones d'habitats.
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Un relief marqué. Des vues panoramiques à préserver • Une occupation essentiellement agricole • Un maillage de haies qui permet d'intégrer les constructions dans le paysage et qui présente un 	<ul style="list-style-type: none"> • Quelques contraintes liées à la nappe phréatique peu profonde et au risque inondation le long de la Seugne. • Certains secteurs de la commune sont inclus dans 	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les relations entre le relief et l'occupation du sol dans les choix d'ouverture à l'urbanisation. • Ne pas exposer de nouvelles populations au

	<p>intérêt écologique indéniable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des boisements à préserver. • Un Espace Naturel Sensible (coteau). • Une vallée, celle de La Seugne, zone d'intérêt écologique (site Natura 2000) , constituant la trame verte et bleue du département. 	<p>les périmètres de protection éloignée ou rapprochée de captages.</p>	<p>risque inondation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les impacts paysagers afin de les minimiser. • Eviter toute pollution des eaux - Prendre en compte les prescriptions des captages. • Repérer, préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune (Natura 2000, haies boisées, arbres remarquables, boisements, zones humides...) • Utiliser l'arbre pour insérer les futures constructions dans le paysage. • Préserver la vallée de La Seugne de tout type de pollution. • Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors. • Préserver les zones humides.
<p>Patrimoine bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un patrimoine bâti de qualité avec une église classée monument historique et des éléments du petit patrimoine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des développements urbains récents en rupture avec le paysage urbain ancien (tissu urbain, densité, étirements, clôture, architecture, mitage...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver et créer des ensembles urbains de qualité en : <ul style="list-style-type: none"> - respectant l'organisation traditionnelle du bâti et les caractéristiques identitaires - Veillant au traitement simple des espaces publics - Permettant la densification des ensembles - Affirmant les entrées des espaces urbains (coupures vertes à préserver, panorama, traitement des espaces publics) • Veiller à créer des transitions harmonieuses entre l'espace agricole et l'espace urbain. • Accentuer les connections entre bourg ancien, zones résidentielles récentes et espaces publics. • Sensibiliser à l'architecture traditionnelle et aux modes de faire pour inciter à des restaurations harmonieuses • Préserver les abords de

			<p>l'église et les vues sur le patrimoine bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à la mise en valeur et conservation des éléments du petit patrimoine.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Des paysages de qualité et diversifiés. Le cadre de vie, l'ambiance, les paysages de qualité sont des atouts pour continuer à attirer de nouvelles familles. • Un relief ondulé qui apporte des ouvertures visuelles et co-visibilité à préserver (vue sur l'église et vue depuis et sur le moulin à vent...) • Des boisements, haies, alignements d'arbres qui ponctuent le paysage et permettent d'intégrer les constructions dans le paysage. • Un paysage ponctué d'éléments bâtis de qualité. • Une urbanisation récente assez regroupée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des développements urbains récents, plus ou moins bien intégrés et qui banalisent le paysage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments d'intérêt écologique et les paysages en maintenant leurs caractéristiques : <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les boisements qui recouvrent les sommets et le maillage de haies qui ponctuent l'espace agricole. - Préserver la continuité arborée le long de La Seugne - Eviter le mitage. • Préserver l'identité communale en préservant son patrimoine naturel, culturel et paysager. • Travailler les transitions espaces urbains/espaces agricoles de manière harmonieuse.
Risques et nuisances		<ul style="list-style-type: none"> • Risque inondation • Risque sismique • Aléa argileux • Risques industriels liés à la présence de distilleries et stockages d'alcool. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ne pas exposer de nouvelles familles à ces risques ou nuisances. • Ne pas aggraver ces risques ou nuisances.

B. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Face à ces enjeux, la politique de la commune a pour objectifs :

- **OBJECTIF 1 :**
Rester une communale rurale vivante

- **OBJECTIF 2 :**
Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local

- **OBJECTIF 3 :**
Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine bâti et paysager

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

Objectif 1 : Rester une communale rurale vivante

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

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

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

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

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

Axe 1 : Un objectif d'environ 591 habitants d'ici 2031

Les élus souhaitent que Champagnac demeure une commune rurale. Il s'agit de relancer l'accueil de nouvelles familles attirées par la périphérie jonzacaise. Ainsi, il est retenu un objectif de 591 habitants d'ici 2031, soit un accroissement annuel pour les 10 prochaines années de l'ordre de 0,8%. Cela correspond à une reprise de la croissance, tout en restant inférieure à celles observées entre 1990 et 2010 (entre 0,9% et 1,2%), afin de se rapprocher du taux de croissance annuel moyen que la commune connaît depuis plus de 30 ans (0,9%), en accord avec le SCOT de la CCHS qui prévoit un accroissement annuel moyen de 0,9 à 1%.

Axe 2 : Etre économe des sols

L'objectif d'accroissement de la population et le desserrement des ménages nécessitent la création supplémentaire de 37 résidences principales en 10ans.

• Prise en compte du potentiel réhabilitable :

Afin d'inciter au réinvestissement du bâti vacant, la municipalité affiche comme objectif la réhabilitation **de 7 logements d'ici 2029**. A cela s'ajoutera la **transformation de 2 bâtiments en logement** pour accueillir une nouvelle famille.

Parallèlement d'autres logements vacants pourront être réinvestis et des bâtiments transformés mais plutôt pour le développement de gîtes ou chambres d'hôtes à destination des curistes et touristes.

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

Réduire environ de moitié la surface ouverte à l'urbanisation pour de l'habitat et intensifier l'urbanisation en prévoyant **une densité minimale de 10 logements/ha** dans les zones d'extension urbaine.

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

• **Favoriser la mixité sociale**

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

Axe 3 : Développer le bourg, les villages proches du bourg et contenir l'évolution urbaine des autres villages

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

Le but est de rééquilibrer l'armature urbaine de la commune en limitant l'extension des villages éloignés du bourg et en stoppant le mitage de l'espace agricole ou naturel.

Il s'agit de rapprocher les futurs résidents des espaces regroupant les équipements et services publics pour les animer et les pérenniser mais également d'optimiser les réseaux existants.

La prise en compte des enjeux agricoles, patrimoniaux, paysagers et environnementaux réduit fortement les potentialités de développement urbain du bourg.

Le développement en extension devra se faire en épaisseur.

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

Il s'agit de conforter les lieux de vie de la commune :

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

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

Il s'agit de contenir l'évolution urbaine de villages plus éloignés du bourg, mais qui présentent moins d'enjeux agricoles, environnementaux, patrimoniaux ou paysagers. Le développement sera en comblements d'interstices, notamment des villages de :

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

	Hypothèse de développement
Population au 1er janvier 2017	529
Taux de variation annuelle	0,8%
Estimation population au 1er janvier 2021	546
Objectif de population en 2031	591
Variation de population 2021-2031	45
Taux d'occupation	2,25
Besoin en résidences principales pour répondre à la croissance	20
Besoin en résidences principales pour répondre au desserrement des ménages	17
Total du besoin en logements	37
Besoin en résidences secondaires ou touristiques : besoin couvert par le réinvestissement du parc vacant ou par le changement de destination de bâtiments moins propices à la vente	1
Logements vacants à réinvestir	7

Changements de destination	2
Total à construire	29
Besoin en surface en divisant par 2 la consommation foncière et avec une densité d'environ 10 logements/ha	Environ 2,9 ha

=> Ces critères engendrent un besoin en superficie d'environ 2,9 ha; soit deux fois moins que la superficie urbanisée ces dernières années et beaucoup moins que la superficie libre offerte à la construction par la carte communale actuellement en vigueur (environ 22,4 ha).

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

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

Axe 4 : Offrir un cadre de vie de qualité

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

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

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

- promouvoir des aménagements urbains simples, en lien avec le caractère rural de la commune.

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

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

Les principales zones ouvertes à l'urbanisation seront, autant que possibles, en continuité du bourg ou proches de celui-ci, à proximité des équipements et services qu'il offre.

Les déplacements doux seront intégrés dans l'aménagement des principales zones à ouvrir à l'urbanisation.

Afin de conforter le réseau de bus, le développement urbain se fera à proximité des arrêts existants du bourg et de ceux situés sur la RD 142 (chez Chauvreau) et la RD 2 (chez Barrand).

En terme de développement du co-voiturage, il n'est pas ressenti de besoin particulier. L'espace de stationnement, au sud du bourg, suffisant pour être utilisé à cet effet et faciliter le co-voiturage en direction de Jonzac, sera conservé.

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

En complément, la municipalité souhaite poursuivre son action pour réduire et sécuriser les déplacements dans le bourg, notamment en poursuivant l'aménagement de la traversée du bourg qui en réduisant les vitesses de circulation, réduit les émissions de gaz à effet de serre.

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

Objectif 2 : Préserver l'activité agricole et le tissu économique local

Axe 1 : Préserver l'activité agricole, dans toute sa diversité

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

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

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

Axe 2 : Préserver et diversifier le tissu artisanal

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

Axe 3 : Maintenir des activités de loisirs et détente

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

Axe 4 : Développement des communications numériques

- L'objectif de la municipalité est celui de la CCHS d'accompagner le déploiement numérique complet (fibre optique, internet mobile wifi...), à l'horizon 2020 (SDAN).
- Il s'agit de faciliter l'accès au haut débit à toutes les personnes qui vivent ou travaillent sur la commune, notamment pour le développement des activités économiques et touristiques.

Objectif 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement, le patrimoine bâti et paysager

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

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

Axe 1 : Préserver l'environnement

• Protéger les milieux naturels et le patrimoine végétal

- Prendre en compte les trames vertes et bleues qui sont définies au niveau des politiques supracommunales.
- Protéger la zone Natura 2000 (Vallée de la Seugne).
- Préserver le coteau de pelouses semi-naturelles, site Espace Naturel Sensible.
- Préserver les espaces naturels boisés et les haies les plus significatives

• Préserver la qualité des eaux

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

• Ne pas exposer de nouvelles familles aux risques naturels identifiés

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

Axe 2 : Préserver et mettre en valeur le paysage

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

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

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

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

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

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

⇒ Promouvoir les espèces locales.

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

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti

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

Un projet qui s'inscrit dans une démarche durable

Face à la raréfaction des énergies fossiles, aux évolutions du changement climatique et à l'étalement urbain, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche durable et bâtir un projet communal permettant de modérer la consommation foncière, lutter contre le changement climatique et réduire la consommation des énergies fossiles.

Modérer la consommation foncière et intensifier l'urbanisation

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, la municipalité souhaite stopper le mitage du territoire et intensifier l'urbanisation au niveau du bourg et des principaux villages.

En terme de logements, le développement futur se concentrera sur les principales zones urbaines de la commune, proches du bourg ou ayant connu un développement significatif ces dernières années. Le projet prévoit de passer de 6,6 ha urbanisés pour de l'habitat à 2,9 ha, soit plus que moitié moins.

Parallèlement, elle intensifie l'enveloppe urbaine en fixant un objectif minimum de 10 logements/ha contre 5,5 logements/ha observé précédemment. Il s'agit d'une densité minimale et globale intégrant les espaces communs des opérations d'ensemble et la rétention au niveau des dents creuses. Elle pourra être un peu plus élevée au niveau des opérations d'ensemble. De manière générale, les superficies moyennes des terrains à bâtir seront réduites (passant de 1868m² à 800/1000 m²).

En terme d'équipements publics, la commune prévoit de renforcer le pôle d'équipements publics présent dans le bourg. Ces dernières années, la municipalité a restructuré le pôle (aménagement de la cantine, stationnement, évolution de la salle des fêtes...) situé autour de la mairie en le confortant, sans urbaniser sa réserve foncière. Dans les 10 prochaines années, l'évolution des besoins pourrait nécessiter l'urbanisation de cette réserve. Pour autant, la municipalité souhaitant toujours conforter au lieu d'étendre, cette réserve est conservée mais réduite à 2,5 ha.

En terme d'activités, le développement passé des entreprises, s'est fait essentiellement avant 2005, sur leur emprise respectives, éparpillées sur le territoire communal. La commune souhaite que les entreprises puissent poursuivre leur évolution sur leur emprise. Elle désire également limiter le mitage. Les futures entreprises s'installeront soit en zone constructible

(activités compatibles avec l'habitat) soit dans les zones d'activités économiques intercommunales situées à proximité de Champagnac. Aussi, aucune surface n'est ouverte à l'urbanisation pour un nouveau développement des activités économiques.

Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre

La commune souhaite agir simplement dans ce sens en permettant une intensification urbaine : formes urbaines plus compactes (mitoyenneté possible, étage autorisé, limitation du recul par rapport à l'alignement...) s'inspirant du tissu urbain ancien.

Parallèlement, en réduisant les distances entre nouvelles zones d'habitat et espaces d'équipements et services publics et en favorisant une alternative au tout voiture (créations de liaisons douces dans les nouveaux quartiers, réflexion sur la possibilité de mettre en place des liaisons douces entre ces futures quartiers et les zones d'équipements et loisirs, sécurisation des abords des arrêts de bus, maintien d'une zone de stationnement pouvant être utilisée pour le co-voiturage...) la commune concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre.