

E24000104/86

2^{ème} PARTIE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Conclusions motivées :

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Champniers (16)
avec la déclaration de projet n°2

[ouverture à l'urbanisation de 4.3 ha au lieu-dit Les Tuileries]

Enquête publique du 19/11/2024 à 9h au 19/12/2024 à 12h00

Commissaire enquêteur : Yveline BOULOT

Destinataires :

- M. le Président de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême
- M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers

2^{ème} partie du rapport d'enquête publique :

Conclusions

1.	Partie introductive des conclusions motivées :.....	3
1.1.	Situation et objet de l'enquête :.....	3
1.2.	Le projet de mise en compatibilité du PLU et ses enjeux :.....	4
1.3.	Le déroulement de l'enquête :.....	5
1.4.	Les enseignements de l'enquête :.....	6
2.	L'appréciation du projet de mise en compatibilité du PLU :.....	7
2.1.	Synthèse des appréciations thématiques du projet :.....	7
2.2.	Identification des sujets et problématiques :.....	8
2.3.	Appréciation de l'intérêt général et de l'acceptabilité du projet, de sa participation au développement durable et de ses effets sur l'environnement et la santé :.....	9
3.	Conclusions motivées et avis :.....	12

1. Partie introductive des conclusions motivées :

1.1. Situation et objet de l'enquête :

L'objet de cette enquête publique est le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Champniers avec la déclaration de projet n°2 visant à ouvrir à l'urbanisation 4,3 hectares au lieu-dit Les Tuileries, rue des Cerisiers, afin de répondre aux objectifs de logements sociaux requis par la loi SRU. En contrepartie deux secteurs seront reclassés en zone agricole à Viville, Les Champs du Pont, pour 2 ha, et dans le village de La Chignolle pour 3 100 m².

Champniers, commune à la fois rurale et périurbaine, est située dans le département de la Charente au nord-est de l'agglomération d'Angoulême. Le PLU communal a été approuvé le 5 juillet 2016 et c'est l'entrée de Champniers dans la communauté d'agglomération de GrandAngoulême le 1^{er} janvier 2017 qui a entraîné l'application de l'article 55 de la loi SRU. Un PLU intercommunal est en cours d'élaboration à l'échelle des 38 communes de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, mais pour l'instant la commune de Champniers est régie par le document d'urbanisme communal. Suite à l'examen des potentialités au sein des zones d'urbanisations futures ayant déjà été mobilisées ou présentant une importante rétention foncière, la commune a sollicité GrandAngoulême, afin de faire évoluer le plan local d'urbanisme dans l'objectif de satisfaire aux obligations de la loi SRU en matière de construction de logements sociaux.

Cette procédure de mise en compatibilité est portée par la communauté d'agglomération de GrandAngoulême.

L'article L.153-55 du code de l'urbanisme soumet le projet de mise en compatibilité à enquête publique.

Cet article dispose que l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (*art L.123-1 à L.123-18 du code de l'environnement*) par le président de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, établissement public compétent.

L'article R.153-8 du code de l'urbanisme précise que le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend en annexe les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Champniers a fait l'objet d'une concertation préalable (*avec réunion publique d'information*), d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale (*MR Ae Nouvelle-Aquitaine*) et d'un examen conjoint par les personnes publiques associées (*PPA*).

Comme toute enquête publique, elle vise à informer et recueillir les observations et propositions du public. Le rapport d'enquête publique, conforme aux dispositions du code de l'environnement (*articles L123-15 et R123-19*), relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Les conclusions motivées sont consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire de GrandAngoulême pourra approuver la procédure. Le dossier sera adapté en tant que besoin pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des remarques du public et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur.

Le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées seront tenus à disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, sur son site internet et en mairie de Champniers.

1.2. Le projet de mise en compatibilité du PLU et ses enjeux :

• Les évolutions du PLU liées au projet de mise en compatibilité :

- **Modification du projet d'aménagement et de développement durable du PLU (PADD) :** Le chapitre 2 « Maitriser et hiérarchiser le développement urbain », ainsi que la cartographie correspondante sont modifiés, afin de créer une nouvelle polarité « Lansac - Les Tuileries », sur l'axe zone des Montagnes – le Bourg de Champniers bien desservi par le transport collectif, à la fois proche du bourg et en connexion directe avec le cœur de l'agglomération
- **Modification du règlement graphique sur 3 secteurs :**
 - **Secteur de Viville :** Reclassement d'une zone 1AU (2ba) en zone agricole et suppression d'un espace à planter qui n'est plus pertinent.
 - **Secteur de la Chignolle :** Reclassement d'une zone UA (3170 m²) concernée par un emplacement réservé en zone agricole (*suppression de l'emplacement réservé et mise à jour de la liste des emplacements réservés*).
 - **Secteur des Tuileries :** Classement d'une partie de la zone agricole A en zone à urbaniser 1AU (43472 m²) ; Classement de l'habitat du Serpolet en élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et en zone N (4601 m² avec une bande tampon de 5 m) ; identification de haies à créer et/ou à protéger en éléments de paysage.
- **Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** Suppression des OAP 2.2 Viville-Chant du Pont et OAP 4 La Chignolle et création d'une nouvelle OAP 7 Lansac – Les Tuileries.
- **Modification du rapport de présentation :** Actualisation de la cartographie et de la liste des emplacements réservés suite à la suppression de l'ER n°1 à la Chignolle.
- **Modification de l'inventaire su patrimoine architectural et paysager :** Ajout de prescriptions sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (*protection de l'Azuré du Serpolet*).

• Les principaux enjeux de la mise en compatibilité du PLU :

L'état initial de l'environnement a précisé les enjeux environnementaux de l'aire étudiée dans le secteur des Tuileries, par grandes thématiques potentiellement sensibles aux modifications apportées :

- Le milieu aquatique (*milieu récepteur et qualité des eaux*),
- Le paysage et le patrimoine,
- Le milieu naturel (*patrimoine biologique, trame verte et bleue*),
- Les nuisances et risques naturels et technologiques.

1.3. Le déroulement de l'enquête :

- Sur le dossier d'enquête publique :

Le dossier complet a été mis à disposition du public dans de bonnes conditions de consultation sur tous les lieux de permanences, dans sa version « papier » ; et une version dématérialisée rigoureusement identique était disponible sur le site internet de GrandAngoulême. Ce dossier présente clairement l'objet de la mise en compatibilité, les pièces du PLU à modifier et s'attache à démontrer l'intérêt général du projet. L'évaluation environnementale était jointe au dossier ainsi qu'un résumé non technique qui, bien que mal placé et signalé, permettait au lecteur d'avoir une vision synthétique des enjeux environnementaux, des incidences et des mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les effets de l'ouverture à l'urbanisation. Etaient joints à ce dossier : le bilan de la concertation préalable, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), Les réponses de GrandAngoulême aux remarques de la MRAe et le procès-verbal d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA).

Je considère que ce dossier d'enquête, conforme à la réglementation, a permis une information du public correcte et suffisante sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Champniers.

- Sur la procédure et le déroulement de l'enquête :

- Après désignation par le Tribunal Administratif de Poitiers, prise de connaissance du dossier et définition des modalités de l'enquête avec le service Planification de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, j'ai effectué des **visites de terrain** le 4/11/ 2024 et le 19/12/2024 : une première visite préalable avant le début de l'enquête, afin de visualiser la topographie des lieux et la seconde après la clôture de l'enquête, pour mieux appréhender les observations du public.

- **Les permanences** tenues selon le calendrier prévu, se sont déroulées dans de bonnes conditions. 3 permanences ont été organisées : 2 en mairie de Champniers et 1 permanence au service planification de GrandAngoulême.

- **L'enquête s'est déroulée dans les formes, conditions et délais prévus par l'arrêté du président du conseil communautaire de GrandAngoulême et dans un cadre de procédure habituellement suivi en la matière. Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage de l'avis d'enquête publique à proximité du site de projet n°2 (rue des cerisiers à Champniers), ainsi que sur les panneaux d'affichages extérieurs et habituels de la mairie de Champniers et au siège de la communauté d'agglomération.** Cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête, a été vu par la commissaire enquêteuse et a fait l'objet de certificats d'affichage du maire de Champniers et du président de GrandAngoulême.

- Le dossier d'enquête publique était consultable en mairie de Champniers et au service planification de GrandAngoulême (*version papier*), ainsi que sur un poste informatique mis à disposition, et sur le site internet de GrandAngoulême.

- Le public pouvait déposer ses observations sur les registres d'enquête disponibles en Mairie de Champniers et au service planification de GrandAngoulême, par courrier postal adressé à l'intention de la commissaire au siège de GrandAngoulême (*siège de l'enquête*) ou encore par voie électronique via une adresse dédiée.

Toutes ces mesures permettent de conclure au respect de la procédure d'information du public, quant au déroulement de cette enquête.

Aucun incident notable n'est à signaler, susceptible de perturber la tenue des permanences, d'affecter ou de remettre en cause le déroulement de l'enquête publique.

Le public a été informé qu'il pouvait demander toute information concernant le projet de mise en compatibilité du PLU auprès de GrandAngoulême, dont les coordonnées figuraient dans l'avis d'enquête publique.

Ainsi, la publicité et le dossier présenté ont été de nature à permettre une information locale correcte, et une appréciation de l'objet de la mise en compatibilité du PLU de Champniers. Néanmoins, il s'avère que la procédure d'enquête publique est parfois inconnue du public. Une certaine confusion a pu s'établir sur l'objet de l'enquête qui était bien la mise en compatibilité du PLU, visant l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 4.3 ha au lieu-dit Les Tuileries et non le projet de construction de logements qui n'est pas finalisé et connu. Seules des orientations d'aménagement et de programmation (*OAP*) sont définies et devront être respectées par les futurs aménageurs.

1.4. Les enseignements de l'enquête :

Au final, **13 contributions** ont été recueillies lors de cette enquête publique, émanant d'habitants riverains du secteur des Tuileries-Lansac : il s'agit majoritairement de courriers électroniques (*9 dont 3 provenant de la même adresse électronique*) ; 1 observation écrite a été inscrite au registre de Champniers, mais le registre disponible au service planification de GrandAngoulême est resté vierge. Aucune observation n'a été transmise à mon attention par courrier postal. De plus, j'ai retenu 3 observations orales exprimées lors des permanences. Ces permanences ont été peu fréquentées par le public : 9 visites au total, malgré la publicité réglementaire. (*Cf. en annexes du rapport : procès-verbal de synthèse des observations*). Il faut signaler qu'un courrier anonyme signé « *des voisins concernés* » a été distribué à l'attention des habitants du quartier, afin de les alerter sur les nuisances potentielles d'un projet de construction de logements sociaux et de les inciter à participer à l'enquête publique. Cependant, je n'ai pas constaté une réelle mobilisation des riverains suite à ce courrier.

Les contributions du public expriment de vives inquiétudes au sujet d'une potentielle dégradation du cadre de vie, de l'augmentation du trafic routier et des nuisances potentielles générées par l'arrivée de nouveaux habitants bénéficiaires de logements sociaux. Des justifications sur l'absence de solution alternative quant au choix du site de ce projet de construction ont été demandées.

L'éventualité d'un possible effet de dépréciation des biens immobiliers situés à proximité de logements sociaux a suscité des inquiétudes.

L'intérêt général du projet a été remis en cause.

Certains contributeurs ont estimé que la concertation préalable n'était pas satisfaisante et que les éléments présentés dans le dossier d'enquête ne semblaient pas répondre à toutes les exigences de l'évaluation environnementale.

Il a été demandé des études complémentaires sur les impacts des potentielles nuisances, les mesures envisagées pour réduire les effets négatifs sur le cadre de vie et l'environnement, des réponses claires et détaillées, des garanties et engagements écrits.

Des propositions d'aménagements alternatifs ou encore des suggestions sur la circulation routière ont été évoquées ; ainsi que des questions plus précises sur le projet de construction.

Enfin, d'autres demandes et questions ont été présentées, telle que l'opportunité d'une demande de dérogation aux obligations de la loi SRU.

Les observations étant souvent redondantes, elles ont été classées par thème.

Toutes les observations du public ont été prises en compte, analysées et transmises au porteur du projet qui a adressé un mémoire en réponse dans les délais impartis (*Cf. chapitre 3 du rapport et mémoire en réponse en annexe*).

Les réponses de GrandAngoulême sont satisfaisantes et claires sur tous les thèmes et les interrogations du public. Le mémoire en réponse de GrandAngoulême est accompagné d'un courrier de M. Laville, maire de Champniers, qui explique la position de la commune, apporte des précisions et justifications supplémentaires notamment sur les questions de voirie qui sont du ressort de la municipalité. Une fiche horaire de la ligne de bus est également annexée au mémoire en réponse pour justifier d'une desserte suffisante.

2. L'appréciation du projet de mise en compatibilité du PLU :

2.1. Synthèse des appréciations thématiques du projet :

- La mise en compatibilité du PLU de Champniers avec la déclaration de projet n°2 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de 4.3 hectares au lieu-dit Les Tuileries afin notamment de répondre aux obligations de réalisation de logements sociaux au regard de la loi SRU.

En contrepartie de l'urbanisation projetée, deux secteurs constructibles sont reversés en zone agricole à Viville et à la Chignolle pour un total de 2 ha. Ces secteurs auparavant constructibles ont été classés en zone agricole pour des raisons de rétention foncière. **Ainsi, le projet prend en compte, par cette compensation, la nécessité d'économiser l'espace et de préserver les terres agricoles.**

- **Le projet a su évoluer afin de prendre en compte les résultats de l'évaluation environnementale :**

- Suite aux inventaires naturalistes révélant la présence d'une espèce patrimoniale protégée : l'Azuré du Serpolet, le projet initial qui portait sur 4.6 ha a été réduit, afin de sanctuariser l'habitat de cette espèce sur 4601 m² avec une bande tampon de 5 mètres. Cet espace est classé en zone naturelle et en élément du patrimoine à protéger pour motifs écologiques.
- Pour retrouver un foncier de nature à accueillir une opération viable, un espace de 1958 m² au sud-est du terrain est ajouté au sein du périmètre de la zone à urbaniser 1AU, notamment pour contribuer à la gestion des eaux pluviales (*bassin...*).
- Des haies à créer et/ou à protéger ont également été ajoutées aux extrémités du site et sont identifiées dans le projet de modification du règlement graphique sous la forme de prescriptions linéaires au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, visant à la fois, à créer une interface avec les habitations voisines de l'opération et à conserver la végétation périphérique existante au sud-est notamment.

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Lansac-Les Tuileries (OAP 7) ajoutée au PLU de Champniers fixe les grandes orientations que les futurs aménageurs devront suivre : axes viaires, liaisons douces, espaces à préserver, gestion des eaux pluviales, densités attendues, obligation d'une mixité sociale... Entre 80 et 100 logements seront attendus sur cette opération d'aménagement. 1/3 des logements seront privés avec une densité minimale de 20 logements/ha, soit environ 24 logements sur 11 762.3 m². 2/3 seront des logements sociaux avec une densité minimale de 25 logements/ha soit environ 29 logements sur 23524,6m². En application des densités imposées, 83 logements sont à minima attendus sur cette opération, soit des densités nettement supérieures à celle du SCoT de l'Angoumois en vigueur qui prescrit 10 logements par hectare. **Ces constructions permettront de faciliter l'accès au logement et de contribuer à répondre aux obligations de la loi SRU. Les objectifs à atteindre sont élevés pour cette commune**

rurale et périurbaine. Le PLU approuvé en 2016 n'avait pas prévu un tel rythme d'urbanisation avant son entrée dans la communauté d'agglomération en 2017. Comme l'indique GrandAngoulême, la loi SRU est venue « percuter » le PLU et les demandes sont « exorbitantes ». Ces termes employés sont assez forts, mais révèlent la lourde problématique à laquelle la commune se trouve actuellement confrontée.

- **Le dossier a étudié, pris en compte et démontré la compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes** : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Angoumois, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Charente.

(Le SCOT de l'Angoumois fait actuellement l'objet d'une révision : l'enquête publique se déroulera en février 2025)

Ce projet s'inscrit totalement dans les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de GrandAngoulême 2020-2026 et dans les objectifs à atteindre sur la période 2026-2035, fixés à 267 logements (201 locatifs sociaux et 66 privés).

Il est à souligner que la conformité du PLU à la loi SRU qui, dans la hiérarchie des normes est supérieure au SRADDET, prime sur la question de la compatibilité avec les autres documents de planification.

- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été rendu le 9 août 2024 et les réponses de GrandAngoulême aux remarques de la MRAe ont été jointes au dossier d'enquête : celles-ci apportent des précisions et justifications sur le projet. Elles me semblent satisfaisantes et démontrent **en conclusion qu'il est difficile de trouver d'autres fonciers mieux desservis par les transports collectifs que celui de la rue des cerisiers et qui ne soient ni des espaces agricoles, ni des espaces naturels sensibles.**

- Lors de la réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA), l'avis de la MRAe a fait l'objet de commentaires et d'explications. Aucun avis défavorable n'a été exprimé par les PPA. Il a été réaffirmé la nécessité de mixité sociale au sein de la zone : « *assurer une mixité physique et géographique des opérations de logements publics et privés afin de ne pas réserver un sous-quartier aux logements publics* ». **Ce point me semble un élément positif du projet afin de renforcer son acceptabilité sociale.**

2.2. Identification des sujets et problématiques :

- **Les principales problématiques émergeant de la consultation du public sont celles de la potentielle dégradation d'un cadre de vie paisible et rural, des risques et nuisances liées à l'augmentation du trafic routier (rue des Cerisiers et voies à proximité), des craintes d'incivilités et d'insécurité générées par l'arrivée de nouveaux habitants bénéficiaires de logements sociaux et par conséquence la dépréciation de la valeur immobilière des biens environnants.**

Les inquiétudes du public sont compréhensibles et légitimes, cependant l'aménagement envisagé dans le secteur de Lansac-les Tuileries ne prévoit pas exclusivement la construction de logements sociaux : L'OAP n°7 prévoit la mise en œuvre d'une opération de mixité sociale avec 1/3 de logements privés et 2/3 de logements sociaux, mais aussi un aménagement d'ensemble propre à en faire un lieu de vie respectueux des habitants et de l'environnement.

Par le biais du mémoire en réponse, GrandAngoulême et la commune de Champniers ont réaffirmé la nécessité de préserver la qualité du cadre de vie des habitants. Des prescriptions sont prévues dans l'OAP pour que l'intégration de l'opération soit optimale, sur les plans du réseau de voirie, des liaisons piétonnes,

de la trame verte, de la trame bâtie, avec une densité de logements de qualité dans une intégration paysagère respectée. **Ce projet ne me semble donc pas de nature à déprécier la valeur des biens environnants ; au contraire il pourrait accroître l'attractivité de ce secteur.**

Concernant les questions de circulation et de sécurité routière, qui relèvent du ressort de la commune de Champniers, celle-ci a indiqué qu'elle sera vigilante et travaillera sur un plan de circulation à l'échelle du secteur, afin d'éviter un flux de circulation à travers le village de Lansac pour, au contraire, le réorienter vers la rue des Cerisiers. Le trafic supplémentaire qui sera occasionné par la nouvelle urbanisation sera analysé en temps voulu, afin d'y apporter, si nécessaire, les réponses requises par la situation. **Néanmoins, je relève une contrainte dans l'aménagement de l'accès rue des Cerisiers en raison d'un talus entre cette voie et les parcelles du projet.**

Au sujet des craintes inhérentes aux conséquences induites par la présence de bénéficiaires de logements sociaux, susceptible de provoquer des troubles de voisinage voire des actes de délinquance : celles-ci ne me semblent pas réellement justifiées, étant donné qu'actuellement 70% de la population charentaise serait en mesure d'intégrer un logement social. Or, 70% de ces charentais ne génèrent pas d'incivilités. De plus, la commune participe aux commissions d'attribution des logements sociaux et veillera à l'équilibre sociologique de la population qui intégrera ces logements.

Des justifications et précisions sur le projet de mise en compatibilité, déjà présentes pour la plupart dans le dossier, ont été apportées en réponse aux observations du public notamment sur le choix du site, l'absence d'alternative, la prise en compte de l'environnement et l'intérêt général de cette déclaration de projet n°2.

2.3. Appréciation de l'intérêt général et de l'acceptabilité du projet, de sa participation au développement durable et de ses effets sur l'environnement et la santé :

- **Intérêt général :**

Selon le dossier, le caractère d'intérêt général est patent, puisqu'il permettra à un bailleur HLM de réaliser une opération de logements sociaux dans une commune largement déficitaire au sens de l'article 55 de la loi SRU. Les obligations de la loi SRU en termes de production de logements publics (*20% du parc total de logements*) sont considérables à l'échelle de la commune de Champniers : 289 logements locatifs sociaux doivent être produits entre 2025 et 2034. Si la commune n'atteint pas l'objectif assigné par la loi SRU en matière de logements publics, elle ferait l'objet d'une pénalité annuelle de 120 000 euros. L'intérêt général réside également dans le fait de ne pas faire supporter aux contribuables cette pénalité et relève de la responsabilité des élus locaux. Il faut souligner que le coût du projet ne sera pas supporté par les finances publiques, mais par les bailleurs sociaux et par les acquéreurs des lots privés.

L'intérêt général de ce projet est donc indéniable.

Enfin, **l'absence de solutions alternatives et de moindre impact a été démontrée** : Il n'existe actuellement aucun autre terrain à urbaniser sur la commune étant donné les superficies déjà mobilisées ou en cours de construction et en raison par ailleurs d'une importante rétention foncière. La vacance des logements est également très faible dans le bourg de Champniers. L'absence de friches sur la commune et la configuration du bourg de Champniers dans une cuvette avec la zone inondable du ruisseau de Champniers dans son fond et des coteaux boisés assez pentus n'a pas permis d'envisager d'autres terrains en densification.

- **Acceptabilité :**

- Les intentions de l'OAP n°7 énoncées dans le dossier, prônent un aménagement de qualité respectueux de l'environnement :

« Renforcer les trames vertes à l'échelle du territoire, créer un maillage d'espaces verts et d'espaces plantés à l'échelle de l'OAP, lutter contre les îlots de chaleur, favoriser les corridors écologiques et la biodiversité, créer des lieux de vie et de rencontre agréables, éviter la zone d'habitat de l'Azuré du Serpolet »

Les intentions du projet sont également d'intégrer les liaisons piétonnes entre les îlots bâtis et les mobilités douces dans le réseau de voirie de l'OAP. Un lieu d'échange et de rencontre est envisagé : une place insérée dans un tissu bâti plus dense, et il est proposé également une esplanade pour rassembler tous les habitants des hameaux de proximité.

Ces intentions de l'OAP renforcent, à mon avis, l'acceptabilité de ce projet.

- La mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet n°2 n'a pas suscité d'opposition massive de la part du public : seuls quelques riverains ont exprimé leurs craintes et remis en cause le choix du site.

Les propriétaires des terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation ne se sont pas manifestés pendant l'enquête publique, ni lors de la concertation préalable menée pendant près de 2 années.

- **Développement durable :**

- Ce projet prend en compte **l'équité sociale** qui est de satisfaire, de manière égalitaire, les besoins essentiels des hommes y compris en matière de santé et d'environnement. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains permettrait de contribuer à l'accès au logement et à la lutte contre le manque de logements sociaux ; et donc de satisfaire un besoin essentiel : celui de se loger et de surcroît à proximité de commerces et de services, dans un environnement de qualité.

- **L'efficacité économique**, reflet d'une gestion saine et durable, peut être atteinte en limitant les préjudices pour l'environnement et le social : Le projet est situé sur des terrains bien desservis en réseaux (*transport, assainissement...*), et permet notamment d'accéder aux lieux de vie et d'emploi. Les aménagements envisagés dans ce secteur pourraient permettre de développer l'attractivité et l'économie du territoire.

- **La qualité environnementale** du projet a été recherchée en limitant les impacts environnementaux. Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, grâce à la réduction de son emprise, au respect de la biodiversité, à la préservation des risques et des nuisances et à la prise en compte du changement climatique (*lutte contre les îlots de chaleur, limitation des surfaces imperméabilisées*) ; La démarche se veut également soucieuse de l'économie de l'espace.

Cette mise en compatibilité du PLU de Champniers avec la déclaration de projet n°2 ne me semble donc pas de nature à compromettre les intérêts des générations futures et ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Champniers.

- **Effets sur l'environnement et la santé :**

- **L'évaluation environnementale a permis de déterminer et de prendre en compte les enjeux environnementaux inhérents au projet d'ouverture à l'urbanisation.**

L'analyse de incidences sur les enjeux liés au milieu naturel, au paysage et au milieu aquatique a conduit à mettre en place des mesures d'évitement et de réduction. Ces mesures sont traduites réglementairement dans les pièces du PLU de Champniers : règlement et OAP.

Le suivi de ces mesures permettra de mesurer leur efficacité.

- Sur le milieu naturel :

Des mesures d'évitement sont prévues afin de protéger les habitats de reproduction d'espèces faunistiques patrimoniales dont la présence est avérée (*Azuré du Serpolet, Ecureuil roux*) ou potentielle (*chiroptères*). Une partie de l'habitat communautaire est protégée (4600 m²). Ces mesures se traduisent par la création de zones naturelles N et d'éléments protégés pour des motifs écologiques sur la totalité des habitats de l'Azuré du Serpolet (*avec une bande tampon de 5 m aux abords*). L'espace boisé classé (EBC) a été maintenu et la protection a même été accentuée avec la totalité du boisement identifié comme étant à préserver. **Grâce à ces mesures d'évitement visant à protéger les habitats d'espèces faunistiques protégées, l'incidence du projet est estimée positive.**

La procédure de mise en compatibilité entraîne la destruction de 1.94 ha d'habitat naturel d'intérêt communautaire (*prairie de fauche*) et de milieux à faibles et très faibles enjeux de conservation, mais l'incidence a été estimée nulle ou non significative.

- Sur le paysage :

Afin de limiter les visibilitées sur le projet depuis les habitations voisines et les routes à proximité, un important réseau de haies et d'espaces verts vont être créés et les haies déjà existantes seront protégées. Cette mesure de réduction est traduite dans le règlement et l'OAP par des prescriptions linéaires au titre du code de l'urbanisme (*Article L123-1-5, III,2°*). **Après mesure de réduction, l'incidence paysagère de la création de la zone à urbaniser est considérée comme négative faible. Même si l'incidence n'est pas totalement supprimée, la création de haies et d'espaces arborés participera incontestablement à l'intégration paysagère du projet.**

Dans l'objectif de préserver la qualité du cadre de vie des habitants, des mesures sont donc prévues pour que l'intégration de l'opération soit optimale sur les plans du réseau de voirie, des liaisons piétonnes, de la trame verte et de la trame bâtie, avec une densité de logements de qualité adaptée. Une zone de constructions plus dense (*>à 25 logements/ha*) est a été délimitée uniquement au nord-est du site et la hauteur des constructions est limitée à R+1.

Bien que le projet final ne soit pas connu, des photomontages avec des exemples de constructions et les plantations envisagées auraient permis de simuler l'insertion paysagère.

- Sur les milieux aquatiques :

Des mesures de réduction visent à réduire les impacts hydrauliques quantitatifs et qualitatifs des eaux pluviales et des effluents (*eaux usées*) qui seront générés par le projet. L'OAP prévoit des dispositions sur la gestion des eaux pluviales avec l'identification d'un secteur spécifique. Les règles de gestion des eaux pluviales et usées figurent dans le règlement écrit en zone 1AU du PLU (*article 1AU4*). **Ainsi l'incidence de la mise en compatibilité de Champniers sur les enjeux liés à l'eau est jugée non significative.**

- Sur les nuisances et risques naturels et technologiques :

La zone d'implantation potentielle du projet est entièrement concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles d'intensité importante ; des études de reconnaissance des sols seront réalisées avant tout projet de construction pour réduire les risques. Comme l'ensemble du territoire de Champniers, le site est situé en zone de sismicité modérée : il conviendra de respecter les règles de construction en lien avec ces risques. Une mesure de réduction est prévue visant à limiter l'imperméabilisation du site et à gérer de façon cohérente et adaptée les eaux pluviales accumulées sur les surfaces imperméabilisées du projet.

3. Conclusions motivées et avis :

De l'analyse du déroulement de l'enquête publique et de l'étude du dossier, je retire les conclusions suivantes :

- **Les principaux points négatifs de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Les Tuileries-Lansac sont, à mon avis, la consommation d'espaces agricoles et naturels.**
Néanmoins l'emprise foncière a été réduite suite à l'évaluation environnementale, afin d'éviter des milieux naturels sensibles et notamment l'habitat d'espèces protégées tel que l'Azuré du Serpolet. Le projet entraîne un risque de destruction de 1.94 ha d'habitat d'intérêt communautaire (*prairie*) et de milieux à faibles et très faibles enjeux de conservation. Des surfaces compensatoires auparavant en zone constructible sont remises en surfaces agricoles (*2ha*). De plus, la végétation périphérique existante au sud-est sera conservée et de nouvelles plantations sont prévues sur le pourtour de l'opération d'aménagement, afin de créer une frange végétale dense favorisant l'intégration paysagère du projet.
- **Des contraintes sont présentes sur ce site :**
 - Ces parcelles actuellement cultivées appartiennent à plusieurs propriétaires (*7 comptes de propriété différents*),
 - Le secteur est dégagé sur le plan paysager et entouré de riverains,
 - Zone centrale de l'habitat de l'Azuré (*espèce protégée*),
 - Ligne électrique surplombant le site (*effacement à prévoir*) et poste de transformation rue des Cerisiers,
 - Talus Rue des Cerisiers (*contraignant pour aménagement de l'accès à la parcelle*),
 - Zone d'implantation potentielle du projet entièrement concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles d'intensité importante (*des études de reconnaissance des sols seront réalisées avant tout projet de construction afin de réduire les risques*) et située en zone de sismicité modérée comme l'ensemble du territoire de Champniers (*respect des règles de construction en lien avec ces risques*).
- **En revanche, le site de Lansac-Les Tuileries offre des atouts :**
 - Le site s'insère dans un secteur urbanisé avec un bâti ancien de qualité avec des extensions successives depuis les années 1960, entre les hameaux des Tuileries et de Lansac et le projet contribue à densifier l'urbanisation dans une logique de comblement de « dents creuses ».
 - Le terrain présente une pente générale faible, dans une direction Nord/Sud, offrant un panorama lointain en direction du sud.
 - La desserte est facilitée par les rues des Cerisiers et de la Claire-Voie, par les transports en commun avec une ligne de bus régulière et par une piste cyclable.
 - Le terrain est desservi par les réseaux : eau, électricité, assainissement.
 - Le secteur est proche du centre-bourg et de la zone d'activités des Montagnes.
 - Le site ne présente aucun risque d'inondation ou de remontée de nappes.
 - Aucune zone humide n'a été recensée sur le site.
 - Aucun site Natura 2000 n'intersecte l'aire d'étude rapprochée et il n'existe aucune connexion hydrographique avec les sites Natura 2000 les plus proches (*à 2.5 km*).
- **Ainsi, j'estime que :**
 - **Le choix du site retenu pour un programme de construction de logements apparaît justifié et contribuera à la densification de l'urbanisation :** site du projet à proximité de hameaux, de commerces et de services et bien desservi par les réseaux.

- **L'absence de solutions alternatives a été démontrée dans le dossier :** en raison de la configuration du bourg de Champniers dans une cuvette avec la zone inondable du ruisseau de Champniers dans son fond et des coteaux boisés assez pentus, des phénomènes de rétention foncière, d'une très faible vacance des logements, de l'absence de friches et des potentielles superficies urbanisables déjà construites ou en cours de mobilisation.
Toutefois, des interrogations subsistent au sujet de possibles rétentions foncières sur les parcelles concernées par l'OAP 7 Lansac-Les Tuileries. Le recours à une procédure d'expropriation serait alors nécessaire et pourrait retarder et compliquer ce projet d'aménagement. Néanmoins, aucun propriétaire concerné ne s'est manifesté lors de l'enquête publique ou pendant la concertation préalable, afin d'exprimer une quelconque opposition au projet.
- **La mise en compatibilité du PLU de Champniers ne présente pas de risques inacceptables pour l'environnement et la santé.**
- **Les sensibilités environnementales de la nouvelle zone à urbaniser 1AU projetée ont été prises en compte.** Des mesures d'évitement et de réduction sont prises pour éviter ou réduire les incidences sur les milieux naturels, sur le paysage et sur les enjeux liés à l'eau. Ces mesures m'apparaissent adaptées et un suivi permettra de mesurer leur efficacité. Grâce à ces mesures, les incidences résiduelles sur les milieux naturels sont estimées positives.
- **Le programme de cette l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation Lansac-les Tuileries est de proposer un projet vertueux en matière de performance énergétiques et d'insertion paysagère et architecturale. Il permettra de créer de nouvelles trames vertes et continuités écologiques, ainsi qu'un maillage de places et d'espaces publics, lieux de rencontre et de détente.**
- **La mixité sociale, avec 1/3 de logements privés et 2/3 de logements publics représente également un point positif de ce projet.** La nécessité de mixité physique et géographique des opérations de logements publics et privée, a été réaffirmée afin de ne pas réserver un sous-quartier aux logements publics.
- **Les intentions de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation Lansac-les Tuileries (OAP 7) énoncées dans le dossier renforcent l'acceptabilité d'un aménagement de qualité et respectueux de l'environnement.** Il est à souligner que les constructions ne dépasseront pas le niveau R+1 (*collectif possible*) dans une zone d'habitat dense (>à 25 logements/ha) identifiée sur le plan de composition de l'OAP. En dehors cette zone, l'habitat sera moyennement dense (<25 logements/ha).
Le respect des intentions de cette OAP participera à l'image de la commune et à l'acceptation sociale du projet.
- **Au sujet de l'acceptabilité sociale du projet :** La mise en œuvre de cet aménagement pourrait rendre ce quartier plus attractif et les craintes de dévalorisation des biens environnants exprimées lors de l'enquête publique ne me semblent pas fondées. Par ailleurs, la commune de Champniers a indiqué qu'elle sera vigilante sur les questions de circulation routière et qu'elle veillera à l'équilibre sociologique de la population qui intégrera ces logements.
- **Le dossier présenté à l'enquête publique, les réponses de GrandAngoulême et de la commune de Champniers, permettent donc d'apprécier les impacts environnementaux, l'intérêt du projet pour la collectivité et pour les habitants du territoire en contribuant à répondre aux exigences de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) en matière de construction de logements sociaux.**

✓ **Sur l'intérêt général :**

L'accès au logement et le respect des dispositions de la loi SRU définissent ici l'intérêt général. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lansac-Les Tuileries permettra la construction de logements sociaux sur la commune de Champniers largement déficitaire selon l'article 55 de la loi SRU. La mise en compatibilité vise donc à la conformité du Plan Local d'Urbanisme avec la loi SRU et ainsi éviter l'application de pénalités qui pèseraient lourdement sur les finances communales et les contribuables chaniérauds. L'intérêt général du projet est indéniable et a été démontré.

✓ **Sur les pièces du PLU à modifier :**

Les modifications envisagées au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*PADD*), du règlement graphique, du rapport de présentation, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (*OAP*) et de l'inventaire du patrimoine architectural et paysager du PLU de Champniers, ont été clairement décrites et me semblent nécessaires, adaptées et réalisables sans remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*PADD*) ou l'économie générale du plan local d'urbanisme. Ces modifications traduisent réglementairement les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet d'urbanisation sur l'environnement.

Je constate donc l'intérêt général de la déclaration de projet n°2 et le bilan positif de la mise en compatibilité du PLU de Champniers pour la collectivité et les habitants du territoire.

- **Je recommande :**

- 1) D'étudier, dans le cadre du futur PLUi, le maintien en secteur constructible des parcelles n°175, 176 et 177 à Viville, difficilement exploitables sur le plan agricole en raison de leur faible largeur et de leur localisation entre des constructions existantes.
- 2) De poursuivre les démarches de concertation et d'information des riverains sur le projet de Lansac-Les Tuileries, afin de les associer pleinement à l'aménagement et à la vie du quartier.

Après avoir étudié le dossier, ses avantages et inconvénients, conduit cette enquête publique en toute impartialité, analysé et pris en compte les observations recueillies, les réponses du maître d'ouvrage, et pour toutes les raisons évoquées précédemment :

J'émet un **avis favorable** à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Champniers avec la déclaration de projet n°2.

**Fait à LONDIGNY le 14 janvier 2025,
Commissaire enquêteur : Yveline BOULOT**

