



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires de l'Ardèche**

**Service Urbanisme et Territoires
Unité Planification Territoriale**
Affaire suivie par : Anne-Sophie Vergne
Tél. : 04 75 65 50 91
anne-sophie.vergne@ardeche.gouv.fr

Privas, le **02 NOV. 2022**

**Le préfet de l'Ardèche
à
Monsieur le Maire
Mairie
Rue Lamartine
07340 CHAMPAGNE**

Objet : avis PPA – modification simplifiée – PLU de Champagne

Par consultation électronique du 13 septembre 2022, complétée le 4 octobre 2022, vous sollicitez l'avis des services de l'État, au titre des personnes publiques associées, sur votre projet de modification simplifiée du PLU portant sur l'évolution du règlement écrit applicable à la zone Nt.

Cette modification fait suite à une observation dans le cadre du contrôle de légalité par courrier du 22 janvier 2020, après l'approbation du PLU de Champagne. Il vous était demandé de revoir la destination des constructions autorisées et le périmètre d'un STECAL Nt dont les limites avaient évolué après l'enquête publique, sans consultation des PPA et sans avis de passage devant la CDPENAF alors qu'il impactait une terre agricole.

Par courrier du 20 mars 2020, vous vous étiez engagé à donner suite à cette demande.

Par la modification en cours, la commune souhaite faire évoluer uniquement le règlement écrit de la zone Nt du PLU afin de ne plus y autoriser les logements, ce qui répond à une des remarques.

Par contre, aucune modification du périmètre de STECAL n'a été apportée.

Le projet permettant la construction d'hébergements touristiques sur un tènement de 3650m² aurait mérité une réflexion visant à réduire la consommation d'espace à potentiel agricole. Un schéma d'aménagement aurait pu être joint au dossier ou faire l'objet d'une OAP.

Au regard de la constructibilité permise par le règlement proposé, l'impact peut être significatif sur un espace qui présente un certain potentiel agricole.

Aussi, en l'absence de projet défini, la préservation de la partie Est du périmètre, en contrebas des jardins et du parking, permettrait de conserver ce potentiel pour l'activité agricole.

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, cet avis sera joint au dossier mis à la disposition du public.

Le Préfet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' followed by a vertical line and a horizontal line at the bottom, resembling the name 'Thierry'.

Thierry DEVIMEUX



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale des
Territoires**

Commune de **CHAMPAGNE**

**Demande d'avis prévus aux articles L151-13 du code de
l'urbanisme**

**Avis du Directeur Départemental des Territoires à la
commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et
forestiers**

octobre 2022

I. Avis du rapporteur

Au titre de l'article L 151-13 du code de l'Urbanisme :

L'article L 151-13 dispose le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

La modification du règlement écrit du PLU de Champagne vise à présenter à la CDPENAF un périmètre de STECAL permettant la construction d'hébergements touristiques sur un tènement de 3650m².

Cette modification a également pour objet de supprimer la possibilité d'y faire des logements.

Aucun schéma d'aménagement n'a été joint au dossier.

Le périmètre du STECAL présente une excroissance sur une parcelle agricole actuellement exploitée.



Je vous propose d'émettre un avis défavorable sur la délimitation du périmètre.