

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Projet d'abrogation de la carte communale,
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
et de création d'un périmètre délimité des abords de l'église
Saint Sauveur
de la commune de Jarnac Champagnes (17)

Enquête Publique Unique
du 01 juin au 30 juin 2026 inclus

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Le Commissaire Enquêteur

HUCTEAU HERVE

Sommaire

Première Partie : Rapport	3
1-Organisation de l'enquête.....	3
1.1-Désignation du commissaire enquêteur	3
1.2-Modalités de l'enquête	3
1.3-Publicité de l'enquête	4
1.3.1-Publications	4
1.3.2-Affichage	4
1.4-Dossiers mis à la disposition du public.....	5
2-Déroulement de l'enquête	6
2.1 Phase préparatoire et visite des lieux	6
2.2 Examen du dossier	6
2.3 Déroulement général de l'enquête.....	6
2.4 Clôture de l'enquête.....	6
2.5 Modalités de transfert du dossier et des registres	6
3-Objet de l'enquête	7
3.1 Le Projet PLU	7
3.1.1 Concertation en amont du projet de PLU	7
3.1.2 Cadre réglementaire du projet de PLU.....	8
3.1.3 Description du projet PLU	12
3.1.4 Synthèse des avis des parties publiques associées concernant le PLU	23
3.1.5 Avis de la MRAE concernant le PLU.....	24
3.2 Enquête du classement des abords de l'église.....	24
3.2.1 Cadre réglementaire du projet de classement des abords de l'église	24
3.2.2 Présentation du projet de classement des abords de l'église.....	26
4-Observations du public	29
4.1 Registre d'enquête et correspondance adressés au commissaire enquêteur	29
4.2 Synthèse et analyse des observations	29
4.3 Observations du commissaire enquêteur	35
ANNEXE 1-Désignation du commissaire enquêteur par le TA	40
ANNEXE 2-Arrêté d'enquête publique	41
ANNEXE 3-Publications journaux.....	44
ANNEXE 4-Attestation affichage.....	48
ANNEXE 5-Delibération du conseil municipal (Arrêt du projet de PLU).....	49
ANNEXE 6-Delibération du conseil municipal (Arrêt du projet de délimitation des abords de l'Eglise St Sauveur).....	51
Deuxième Partie : CONCLUSIONS ET AVIS MTIVES	52

Première Partie : Rapport

1-Organisation de l'enquête

1.1-Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 13-04-26 (N°E26000039/86), rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers (**Annexe 1**), j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique et recueillir les observations des personnes pouvant être intéressées par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Par arrêté du 6 mai 2026, Madame Christelle NEAU, maire, de la commune de Jarnac Champagne, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique (**annexe 2**).

1.2-Modalités de l'enquête

Ses principales dispositions sont :

Durée de l'enquête : **du 01-06-26 au 30-06-2026**

Lieu de consultation du dossier : Mairie de Jarnac Champagne

Permanences tenues par le commissaire enquêteur :

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - -Mardi 9 juin 2026 | de 8h30 à 12h |
| - Mardi 16 juin 2026 | de 13 h30 à 16 h30 |
| - Jeudi 23 juin 2026 | de 13 h30 à 16 h30 |

1.3-Publicité de l'enquête

1.3.1-Publications

Elle a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires par affichage et parution dans la presse locale (**Annexe 3**) complétées par la mise en ligne de l'avis et du dossier

Haute Saintonge :	22-05-26	05-06-26
Sud-Ouest :	20-05-26	02-06-26

1.3.2-Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes et délais prévus. (**Annexe 4**)

1.4-Dossiers mis à la disposition du public

Durant toute cette période, le dossier composé des pièces ci-dessous et le registre d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Jarnac Champagne

Dossier PLU

Pièce n°1 -Rapport de présentation (Partie 1 et 2)

Pièce n°2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce n°3-Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce n°4 Inventaire du patrimoine

Pièce n°4.1 Règlement graphique (Planche Bourg, Ouest, Est)

Pièce n°4 .2 Règlement

Pièce n°4 .3 Inventaire du Patrimoine

Pièce n°5.2 Annexes sanitaire

Périmètre délimité des abords de l'Eglise de Saint-Sauveur

Liste des servitudes publiques

Avis Personnes Publiques Associées (PPA)

Bilan des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2-Déroulement de l'enquête

2.1 Phase préparatoire et visite des lieux

Afin d'avoir une connaissance exacte du projet, j'ai rencontré Madame Aurélie BALLIN, Co-gérante et juriste Urbanisme de l'Agence Uh, et Madame Christelle NEAU, maire, de la commune de Jarnac Champagne. De plus j'ai procédé à la visite des lieux après ma première permanence.

2.2 Examen du dossier

Les dossiers présentés à l'enquête sont complets et argumentés. Madame Christelle NEAU, maire, de la commune de Jarnac Champagne-m'a donné toutes les informations souhaitées.

2.3 Déroulement général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Tous les documents demandés ont été mis à la disposition du commissaire enquêteur et du public.

2.4 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le 30 juin 2026, le registre signé et récupéré par mes soins.

Un procès-verbal de synthèse a été communiqué à Madame Christelle NEAU, maire de la commune de Jarnac Champagne le 2 Juillet 2026 et un mémoire en réponse m'a été transmis le 12 juillet 2026.

2.5 Modalités de transfert du dossier et des registres

Enfin, le présent rapport, sa conclusion ont été transmis à :

- Madame Christelle Neau, maire de la commune de Jarnac Champagne
- Monsieur le Président du Tribunal administratif

Le registre d'enquête a été transmis à Christelle NEAU, maire de la commune de Jarnac Champagne

En conséquence, je suis en mesure d'attester de la régularité de la procédure et du bon déroulement de l'enquête.

3-Objet de l'enquête

Par délibération du 13-01-26, le conseil municipal de la commune de Jarnac Champagne a arrêté le projet d'élaboration de son Plan Local d'urbanisme (**annexe 5**)

Par délibération du 13-01-26, le conseil municipal de la commune de de Jarnac Champagne a arrêté le projet d'élaboration du périmètre délimité des abords de l'Eglise de Saint-Sauveur (**annexe 6**)

3.1 Le Projet PLU

3.1.1 Concertation en amont du projet de PLU

Publications :

Des articles ont été publiés dans les bulletins municipaux éditions 2021-2024-2025

Une permanence en vue d'échanger avec les exploitants agricoles a été conduite lors de la phase de diagnostic et tout au long de la procédure, les élus communaux ont également reçu des courriers et accueilli les administrés qui souhaitaient leur faire part directement de leurs projets ou demandes. Les élus ont ainsi pu expliquer les choix opérés et la procédure du PLU, et ont relayé ces demandes lors des réunions de travail ce qui a permis d'ajuster le plan de zonage et le règlement, sans remettre en cause l'intérêt général du projet

Réunions publiques :

Deux réunions publiques ont été organisées :

- le 21 janvier 2025, à la salle des fêtes de la commune,
- le 13 octobre 2025, à la salle des fêtes de la commune,

Les questions ont principalement porté sur la constructibilité des terrains et les possibilités d'aménagement en zone N et A

Affichage en mairie :

Une affiche est demeurée en mairie pendant toute l'étude en expliquant la « procédure », puis le PADD a été mis à disposition à l'accueil de la mairie

Registre de concertation :

Un registre de concertation a été mis à disposition du public au secrétariat de la mairie et a fait l'objet de 13 observations (7 lettres et 6 écrits directement dans le registre). Elles concernent principalement des demandes de passage de terrain non constructible en terrain constructible, elles ont pu donner lieu à des ajustements mais pas de remise en cause des orientations du projet ni de l'intérêt général

Associations des personnes publiques associées (PPA) :

Les Personnes publiques associées, conformément à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme ont été associées tout au long de la procédure, notamment lors de réunions :

-le 4 décembre 2024 à la Maison des associations

-le 4 novembre 2025 à la Maison des associations

Dans les deux cas, les questions ont principalement porté sur la constructibilité de terrains ou sur les possibilités d'aménagement en zone N

3.1.2 Cadre réglementaire du projet de PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol. Dans le cadre de l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est composé (en application de l'article L 151-2):

- D'un rapport de présentation

Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- Du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

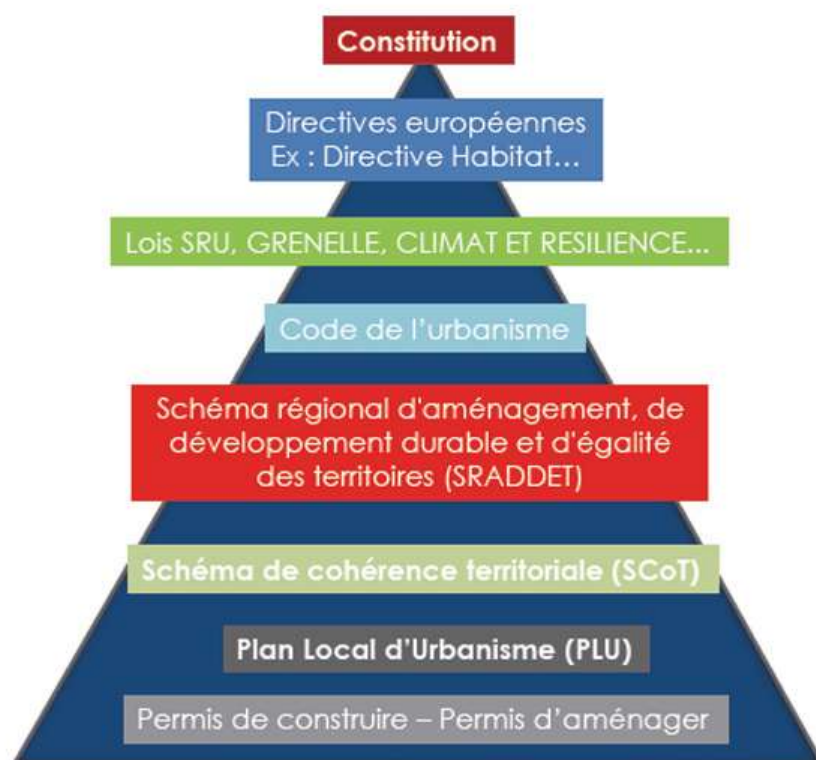
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

précisant le projet de la commune sur certains secteurs ;

- D'un règlement, d'un zonage et de documents graphiques. Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

- Des annexes

Le PLU est un document d'urbanisme qui doit participer à la poursuite d'objectifs fixés à des échelles supra-communales. Ces derniers s'imposent le plus souvent dans un rapport de compatibilité au PLU.



PLU et Pyramide de normes

Les documents de rangs supérieurs à prendre en compte pour le projet de PLU sont :

A l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Nouvelle-Aquitaine a été approuvé en mars 2020. Il fixe les ambitions de la Région Nouvelle-

Aquitaine pour l'horizon 2030 au niveau de l'habitat, l'énergie, la consommation d'espaces, la pollution de l'air.

Les ambitions pour la Région Nouvelle-Aquitaine qui émergent du SRADDET sont les suivantes :

- une consommation foncière divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine
- la fin de l'étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs
- la réduction de la consommation énergétique des bâtiments
- de nouvelles solutions de transport pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours
- la Nouvelle-Aquitaine prépare dès à présent son adaptation aux dérèglements climatiques ainsi que la prévention des risques auxquels elle est exposée
- un modèle de développement qui respecte la nature, les paysages et favorise la restauration de la biodiversité

A l'échelle du bassin Adour Garonne :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), document de référence de la politique de l'eau pour les six prochaines années, approuvé en 2022. Élaborer à l'échelle du grand Sud-Ouest, le SDAGE fixe 4 grandes orientations :

- Créer des conditions de gouvernance favorables
- Réduire les pollutions
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

A l'échelle de la communauté de Communes de Haute Saintonge (CDCHS)

Le 19 février 2020, la CDCHS a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Son périmètre est celui de la communauté de communes et comprend 129 communes. C'est dans la foulée de ce document que les communes se sont engagées avec le soutien de la CDCHS, dans la procédure de révision ou d'élaboration de leur PLU.

Le SCoT précise la répartition de l'augmentation attendue entre les six espaces de vie définis sur son territoire : Jonzac (+2500 habitants), Pons (+1100 habitants), Montendre (+3500 habitants), Mirambeau Saint Genis de Saintonge (+4000 habitants), Montlieu-Lagarde-Montguyon (+4700 habitants), Saint-Aigulin (+700 habitants). La commune de Jarnac Champagne est identifiée comme une centralité dans l'armature urbaine du SCoT



3.1.3 Description du projet PLU

La commune de Jarnac-Champagne (878 habitants en 2023, 40 habitants /km²) est située dans le département de la Charente Maritime, en région nouvelle aquitaine. La commune est dotée d'une carte communale révisée en 2009

La commune de Jarnac-Champagne se situe dans les bassins versants de :

- La Charente du confluent de la Seugne (incluse) au confluent de la Boutonne (95,9%)
- La Charente du confluent du Né (inclus) au confluent de la Seugne (4,1%)

Le projet doit donc intégrer et poursuivre les objectifs du SDAGE Adur Garonne et du SAGE Charente.



La commune contient environ 13 km de cours d'eau s'agissant du Nobla qui traverse le cœur du territoire, du Chillot petit affluent du Nobla et du Mortier en limite Ouest du territoire. Le bourg appartient au bassin versant de la Seugne. ses eaux s'écoulent naturellement en direction du Nobla. Le Nobla est un cours d'eau naturel de 10.13 km. Il prend sa source sur la commune et se jette dans Le Trèfle au niveau de la commune de Neuillac. Le territoire est exposé au risque inondation tel que cartographié par l'atlas départemental des risques. Le bourg est d'ailleurs pour partie exposé au risque d'inondation par débordement du Nobla. Cela impacte le cœur de bourg ancien. Il convient de souligner que le parc Barabeau, grand espace vert du bourg, joue un rôle essentiel dans la régulation des eaux et du risque.

Selon l'OCS, le territoire se compose de 1938 ha de terres agricoles ce qui représente près de 90% de la commune, tandis que les surfaces artificialisées occupent 169ha et les forêts et milieux semi naturels 68ha. Jarnac Champagne figure historiquement comme une commune rurale à forte vocation agricole avec une urbanisation diffuse même si le bourg s'impose clairement en tant que centralité et pôle d'habitat principal. Les surfaces artificialisées découlent donc de l'urbanisation résidentielle en priorité même si la commune se caractérise aussi par la présence de grands sites d'activités (deux grandes distilleries, une grande entreprise de matériel agricole, deux coopératives). La plus grande infrastructure correspond à la RD700. A noter l'absence de friche. Le territoire ne présente pas de surfaces en eau significatives mais dans un contexte très viticole, le cours d'eau et leurs vallons notamment le Nobla se retrouvent au cœur des principaux enjeux environnementaux. Les surfaces boisées quant à elles ne s'étendent que sur 3% du territoire, mais tout comme les haies, elles apportent un peu de biodiversité et dans un environnement très homogène, méritent une attention particulière en vue de les conserver et renforcer

Occupation des Sols à l'échelle de la commune

Type	Surface (ha)	%
Forêt et milieux semi naturels	68	3.1
Milieux Humides		
Terres agricoles	1938	89.1
Surface artificialisée	169	7.8
TOTAL	2175	100

Sur la commune de Jarnac-Champagne sont installées des entreprises artisanales et industrielles (46 établissements selon INSEE)

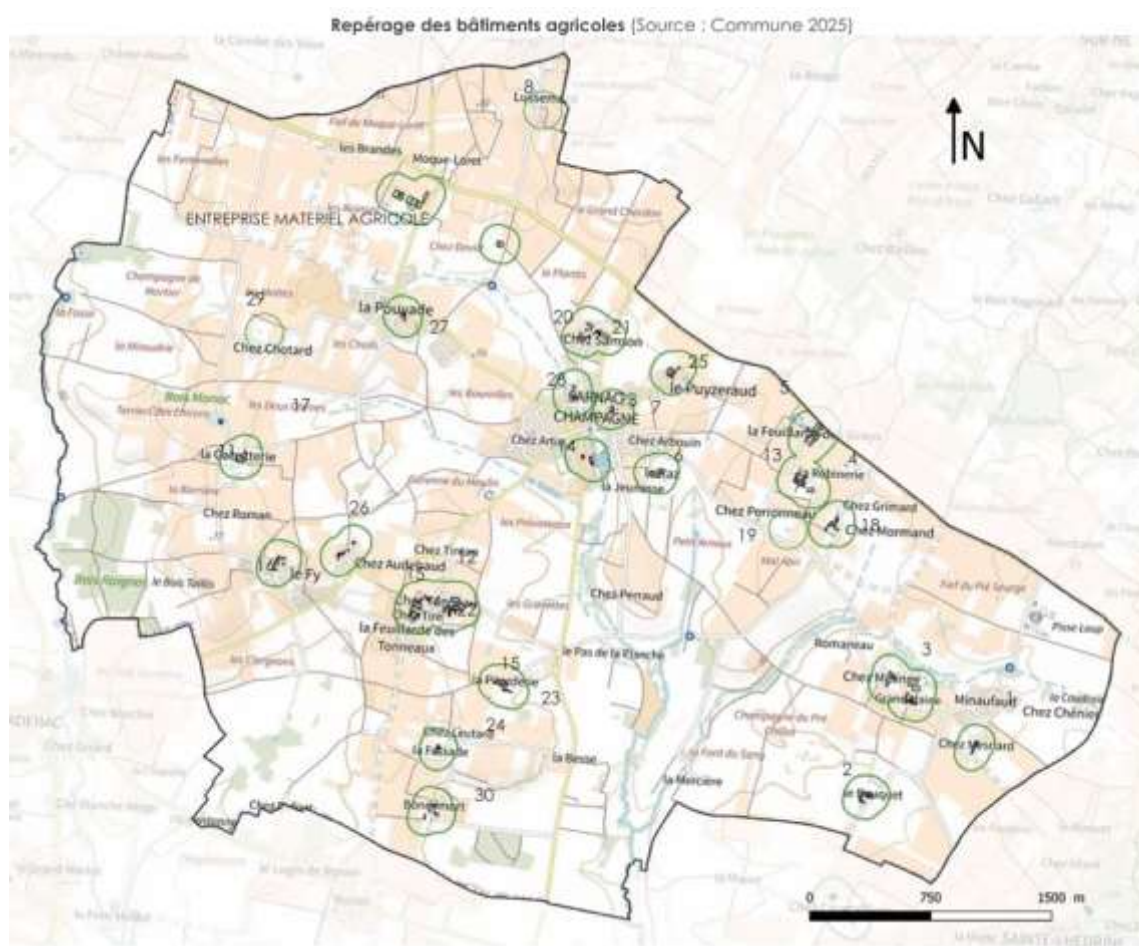
Entreprises artisanales et industrielles sur Jarnac-Champagne



La commune accueille par ailleurs des services et des commerces dans son bourg : épicerie, multiservices, restaurant, salon de coiffure et cabinet d'esthétique, ainsi que plusieurs commerces ambulants: pizzas, poissonnier, épicier. La commune dispose également d'une offre médicale avec son pôle médical et sa pharmacie (médecin, kinésithérapeutes, ostéopathe, infirmières, pédicure-podologue, psychologue et diététicienne exercent sur la commune). La commune de Jarnac-Champagne accueille plusieurs activités artisanales dont 1 dinandier, 1 carreleur, 1 chauffagiste, 1

installateur de panneau Photovoltaïque, 1 réparateur appareil électroportatif, 1 menuisier, 1 électricien, 2 entreprises de travaux agricoles, 1 garage auto, 1 station-service. Au sein du PLU, certaines de ces activités pourront se voir attribuer un zonage spécifique compte tenu de leur emprise et besoins en termes de bâtiments ou encore de leur activité et nuisances

L'agriculture participe à l'économie locale, au maintien des paysages ouverts et à l'identité rurale de la commune. La viticulture domine, complétée par des cultures céréalières et des productions maraîchères localisées. Il n'y a plus d'élevage sur la commune. Malgré une chute du nombre d'exploitations depuis les années 1980, en 2025, 31 exploitations agricoles sont encore en activité sur le territoire.

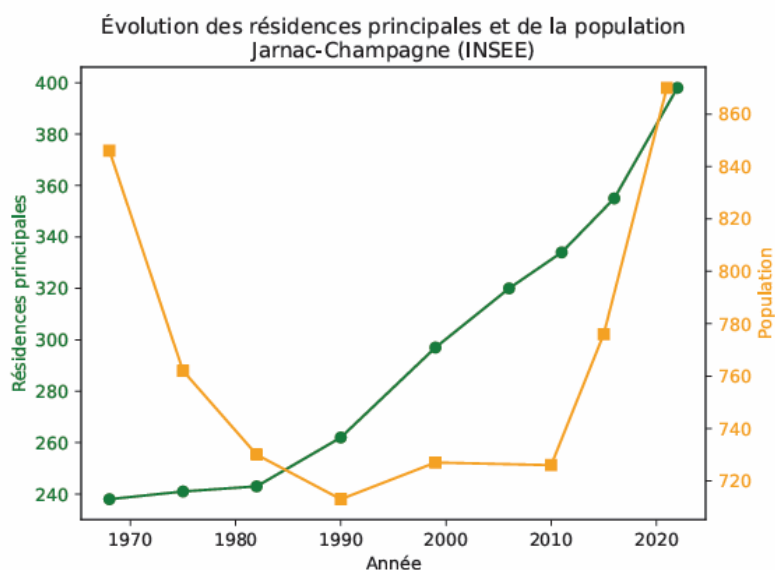


Depuis la fin des années 1960, la commune de Jarnac-Champagne a connu plusieurs phases d'évolution démographique distinctes.

Entre 1968 et le début des années 1990, la population communale diminue de manière régulière, traduisant les effets de l'exode rural. Après une période de stagnation, entre 2000 et 2022, la commune a gagné 149 habitants. Depuis le début des années 2010, la commune enregistre une croissance démographique plus soutenue (avec des taux de croissance annuelle au-dessus de +1.5%), permettant de retrouver, voire de dépasser, les niveaux de population observés à la fin du XXème siècle. Cette dynamique positive s'explique par un solde migratoire favorable, traduisant un regain d'attractivité résidentielle mais aussi un solde naturel positif témoignant de la présence encore de jeunes ménages familiaux sur le territoire.

D'ailleurs, le nombre de personnes par ménage évalué à 2.2, demeure plus élevé que sur le reste de l'espace de vie de Jonzac. La population communale atteint aujourd'hui près de 880 habitants

selon l'INSEE et aurait dépassé les 900 habitants selon la commune confirmant l'inscription de Jarnac-Champagne dans une trajectoire démographique globalement positive confortant sa posture de polarité locale.



Le projet de la commune vise à privilégier l'intensification en travaillant dans l'enveloppe urbaine. Cette dernière est définie sur la base du bâti (cadastre 2025) via un traitement SIG (érosion-dilatation) qui permet d'appréhender l'empreinte du bâti et ses abords immédiats. Cette enveloppe a ensuite fait l'objet d'une analyse au regard notamment des contraintes en présence ou du contexte (notamment des exploitations agricoles) permettant de la hiérarchiser. Au final, sur le territoire de Jarnac-Champagne, le potentiel de densification se focalise sur le bourg et dans les 4 principaux hameaux. Il s'agit d'une orientation qui vise à permettre la densification des hameaux sans pour autant pénaliser le potentiel de développement de la centralité qu'incarne le bourg. Le projet consiste en effet à assurer le maintien de l'offre en équipements et en services sur le bourg et ainsi promouvoir le cadre de vie. Il ne s'agit plus de tolérer un développement résidentiel diffus. Le potentiel de densification est plus ou moins fort en fonction du contexte. Le travail a été opéré à la parcelle (extrait du repérage ci-joint). Au final, le projet mise sur la construction d'un minimum de 30 nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine. A noter que la densité escomptée pour ces projets serait de l'ordre de 11.1log/ ha. Enfin, le projet mise également sur le réinvestissement de 7 constructions existantes (logements vacants et changement de destination d'anciennes granges). Au total, cela signifie qu'à minima 37 des 65 logements projetés (soit 57%) n'engendreront aucune extension de l'enveloppe.

Bilan des capacités de production de logements en extension et intensification

PLU - PROJETS EN EXTENSION			PROJETS EN INTENSIFICATION	
SECTEUR	LOCALISATION	NBRE DE LOG.		NBRE DE LOG.
1AUh	Rue de la Croix Basse	9		
1AUh	Rue des Silos à Grain	12	Densification	30
2AUh	Rue des Alambics	7	Changement de destination/mutation	2
			Vacance	5
TOTAL		28	TOTAL	37
REPARTITION		43%		57%

Le projet de PLU s'inscrit dans la poursuite du législateur et du SCOT de Haute Saintonge en contenant l'étalement et la consommation d'espace.

Le développement résidentiel :

Pour rappel, entre 2011 et 2020, la consommation d'ENAF s'élevait à 7.45ha soit 7450m²/ an. Les projections de la loi Climat et Résilience visant à modérer la consommation de 51% sur le territoire de la CDCS (objectif du SRADDET de Nouvelle Aquitaine pour la Haute Saintonge) conduiraient donc à contenir la consommation d'ENAF à moins de 3650m² par an.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, sous l'égide de la carte communale, environ 6000m² ont été consommés soit une moyenne de 1100m² par an. Le projet de PLU quant à lui contient **la consommation à 2.2ha** (cf tableau ci-dessous). Cela porterait au total la consommation d'ENAF sur la période 2020-2035 pour le développement résidentiel à 2.8ha soit 1866m²/an. Les objectifs du législateur sont donc largement atteints.

Le développement économique :

Pour rappel, entre 2011 et 2020, la consommation d'ENAF pour l'économie s'élevait à 6.35ha soit 6350m² par an. Les projections de la loi Climat et Résilience visant à modérer la consommation de 51% sur le territoire de la CDCS (objectif du SRADDET de Nouvelle Aquitaine pour la Haute Saintonge) conduiraient donc à contenir la consommation d'ENAF à moins de 3110m² par an.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, sous l'égide de la carte communale, environ 3.3ha ont été consommés. Le projet de PLU en lui-même prévoit des possibilités d'extension à hauteur de 1.3ha (cf tableau ci-dessous). Cela porterait au total la consommation d'ENAF sur la période 2020-2035 pour le développement économique à 4.6ha soit 3066m² par an. Cette projection est plus ambitieuse que le SCOT de la CDCS et surtout permet de respecter l'objectif global de modération de 51% du SRADDET. A noter, il n'existe pas de projet d'équipements, de carrière ou de parc photovoltaïque sur la commune d'ici 10 ans. Les projections de consommation d'ENAF du PLU sur la période 2020-2035, portent sur un total de 7.4ha soit 4930m² par an, là où la loi climat et résilience se fixe une trajectoire de l'ordre de moins de 6520m² par an.

Les chiffres du développement résidentiel

CONSUMMATION D'ENAF POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE	SURFACE
1AUh	Rue de la Croix Basse	0.7	13	AGRICOLE
1AUh	Rue des Silos à Grain	0.9	13	AGRICOLE
2AUh	Rue des Alambics	0.6	12	AGRICOLE
TOTAL PLU		2.2	12.7	AGRICOLE
Surface déjà consommée 2020-2025		0.6		AGRICOLE
TOTAL PROJETE 2020/2035		2.8 Soit 1866m²/an		

Les chiffres du développement économique

LA CONSOMMATION D'ENAF POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE			
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	NATURE
Uy	COOPERATIVE	0.2	AGRICOLE
Uy	RD 700 - route d'Archiac	0.5	AGRICOLE
Uyv	CHAISSISSELOUP	0.6	AGRICOLE
TOTAL PLU		1.3	
Surface déjà consommée 2020-2025		3.3	AGRICOLE
TOTAL PROJETE 2020/2035		4.6 Soit 3060m²/an	

LE PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE				
Développement résidentiel				
Consommation	Surface de référence 2011-2020 = 7.45ha soit 7450m²/an			
Objectifs	Projection loi Climat et Résilience (51%)	Projection PLU 2026-2035	déjà consommée 2021-2025	TOTAL D'ICI 2035
Surface	3650m²/an	2.2 ha soit 2200m²/an	0.55 ha soit 1080m²/an	2.8 ha soit 1866m²/an
Développement économique				
Consommation	Surface de référence 2011-2020 = 6.35ha soit 6350m²/an			
Objectifs I	Projection loi Climat et Résilience (51%)	Projection PLU 2026-2035	déjà consommée 2021-2025	TOTAL D'ICI 2035
Surface	3110m²/an	1.3 ha soit 1300m²/an	3.3 ha soit 6600 m²/an	4.6 ha soit 3066m²/an

Le PLU se montre plus vertueux que l'ancienne carte communale dans le sens où il parvient à une meilleure maîtrise de l'urbanisation et permet de lutter contre l'étalement urbain. Les secteurs de la zone U qui ceinturent les parties urbanisées existantes potentiellement densifiables, ne couvrent plus que 77ha soit 3.5% seulement du territoire communal contre 118 dans l'ancienne carte communale. Le projet parvient à contenir l'urbanisation notamment dans les hameaux et à épargner plus de 40 ha.

Le profil de commune rurale agricole se traduit par une zone A largement prépondérante avec 1859ha, s'étendant sur plus de 85% du territoire. Au total, la zone Naturelle et la zone Agricole recouvrent plus de 2100 ha soit 96.2% du territoire

Destination des zones	Surface (ha)		%	CARTE CO	Surface (ha)
Zone « urbaine » (U)	Ua	9.4		U	89.6
	Ub	44.2			
	Ue	2.6			
	Uy	10.8		Ux	29
	Uyv	10.0			
	TOTAL	77.0	3.5	Ux et U	118.6
Zone « à urbaniser » (AU)	1AUh	1.6			
	2AUh	0.6			
	TOTAL	2.2	0.1		
Zone « agricole » (A)	A	1784.4			
	Ap	75.3			
	TOTAL	1859.9	85.2	N	2071.4
Zone « naturelle et forestière » (N)	N	118.9			
	Np	117.5			
	Ne	5.3			
	Nf	0.5			
	TOTAL	242.6	11.2		
TOTAL		2182	100		2190

Règlement graphique (planche Ouest)



Règlement graphique (planche Est)



Règlement graphique (Planche Bourg)



Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP) constituent le relais opérationnel du PADD au sein du PLU

AOP résidentielle n°1 (rue de la Croix Basse)

1.1. Secteur 1 : Rue de la Croix Basse

1.1.1 Constat et enjeux

Secteur 1 - Champagne Projet de PADD 2020-2025		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Espace agricole - vignes
	Topographie / hydrographie	Léger relief Site en retrait du cours d'eau Pas de fossé
	Sensibilité environnementale (Règles 2000, article, zone naturelle pré-localisée)	En retrait des zones protégées Absence de zone humide
	Risques et pollution	Pas de présomption de site classé ni de risque
PAYSAGE PATRIMOINE	Périère de protection	Le terrain appartient au périmètre de protection de 500m de l'église Saint-Sauveur de Jarmac-Champagne et intègre le projet de PDA justifiant l'avis de l'AM
	Points de vue et perceptions	Fronte urbaine très dégagée avec un léger dénivelé offrant un beau coin de rue sur l'église
	Éléments d'intérêt patrimonial	Coïncidence avec l'église Coin au carrefour des voies communales
ÉTAT DES LIEUX	État urbain	Interface entre le bourg ancien et une zone pavillonnaire
	Desserte	Depuis l'avenue de la Croix Basse (voie communale)
	Assainissement Eau usée	Raccordement possible immédiat depuis la Croix Basse + obligation de raccordement
	Défaillance incendie	Risque de proximité
Accessibilité, mobilité douce	Accessibilité, mobilité douce	Proximité du parc communal

Légende des enjeux :

Aucun (vert) Faible (jaune) Moyen (orange) Fort (rouge)

1.1.2 Programmation

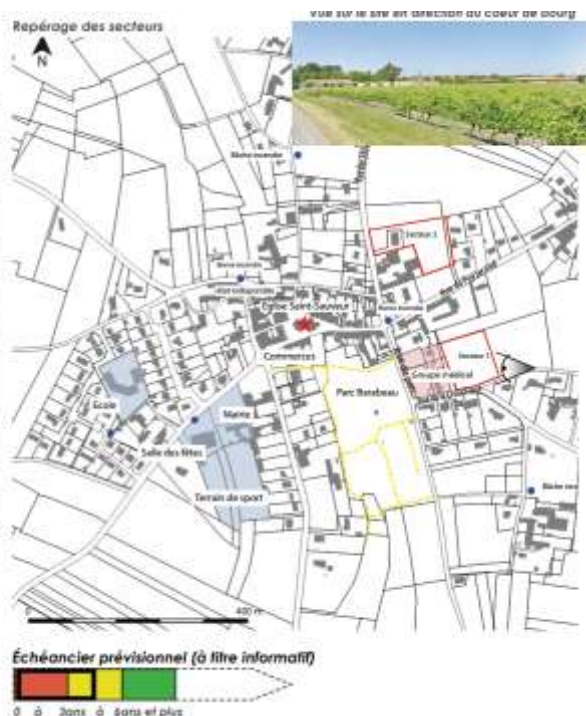
- Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg par le biais d'une petite opération au plus près du groupe scolaire et du parc
- Diversifier l'offre de logements en proposant du locatif

1.1.3 Le parti d'aménagement

- Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements :** Le site pourra être desservi depuis l'impasse Borelles et depuis un accès groupé à hauteur du carrefour de la rue de la Croix Basse et du chemin des Borelles. Au regard de l'importance de l'opération un sens de circulation devra être privilégié pour réduire les surfaces de voirie. Le tout devra permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons et des cycles (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).
- Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine :** Ce futur quartier sera à minima structuré autour d'un ou deux espaces communs multifonctionnels et paysagers. Il devra en outre respecter une densité minimale (en compatibilité avec les estimations ci-dessous) tout en proposant un programme avec une diversité de taille de lots, voire de typologie des logements (se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).
- Opter pour une gestion durable des eaux pluviales :** Chaque projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements déviés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts. Le site présente un dénivelé à bien intégrer (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- Végétaliser l'opération :** Pour conserver un cadre champêtre notamment, il conviendra de planter et de fleurir les espaces communs (se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).
- Traiter la frange agricole :** Il s'agira de créer un espace naturel tampon, à l'interface avec les terrains agricoles périphériques en plantant à minima une haie bocagère (multistrat) jouant le rôle de pare-vent et pare-vue. Cette haie devra intégrer les espaces verts communs de l'opération (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux plantations).

Prévisions des capacités d'accueil des sites (résumées)			
Zone A1b1	Surface (ha)	Taux de densité projeté	Nombre de logements
Secteur 1A1b1	11,7	13 log/ha	152

Le champ des projets, des lots, des espaces publics ou privés de développement au sein des zones A1b1 et A1b2. Les aspects techniques d'opération et d'aménagement de topographie ou autres, peuvent varier des implantations différentes dans une même zone ou dans une même zone de projet.



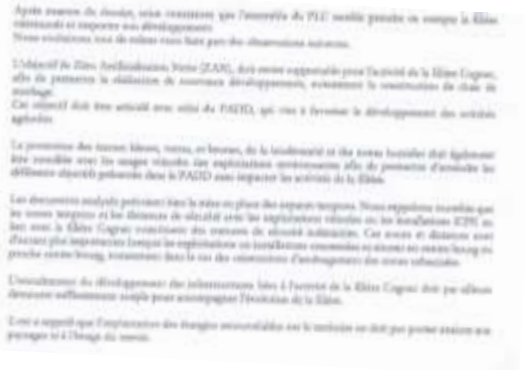
Légende

Contexte :	Desserte :	Destination :	Paysage :
Voie principale	Zone à dominante résidentielle	Espace vert	Haie bocagère
Voie secondaire	Accès groupé	Clôture végétale, haie basse	Arbres
Haie basse	Voie de desserte interne		
Arbre	Cheminement doux		

Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP) thématique « Continuité Ecologique »



3.1.4 Synthèse des avis des parties publiques associées concernant le PLU

PPA	Date	Avis	Principales Recommandations/observations
CAUE	16-02-26	Non formulé Avec Observations	OAP 1.1 Rue Croix basse -repérer cheminement doux OAP 1.2 Rue des silos à grain -remplacer la légende « Bâtiment à démolir » par « bâtiment pouvant être démoli » Remarque -Définition « architecture contemporaine et bioclimatique »
BNIC	12-03-26	Non formulé Avec observations	
Département Charente Maritime	17-03-26	Favorable	Sans observation
DDTM	03-04-26	Favorable avec une observation	Projet non conforme aux trajectoires définies dans le ScoT haute Saintonge
Communauté de communes de Haute Saintonge	10-04-26	Favorable	Sans observation
Chambre agriculture	13-04-26	Favorable avec des remarques	-conditionner l'implantation des locaux techniques et industriels au fait que leur implantation ne saurait techniquement être réalisable en d'autres lieux (sous-entendu, lieu déjà artificialisé) -réfléchir à une traduction réglementaire visant à reculer les annexes (qui peuvent devenir des gîtes ou chambres d'hôtes) des fonds de parcelles en interface avec l'espace agricole afin d'éviter par la suite des tensions -revoir hauteur de construction (11 m max actuellement) en cas de nécessité technique -le secteur 1 est en revanche à proximité d'une exploitation viticole : des distances de recul s'imposeront -la parcelle 1AUH s'implante sur une parcelle vigne. L'activité agricole doit être prise en compte en intégrant une zone non constructible équivalente à « une zone de non traitement » à l'intérieur de la zone 1AUH d'au moins 10 m. L'action de la zone « tampon » peut être renforcée, comme prévu dans l'OAP, par la présence d'une haie bocagère -pour les zones AU en interface avec une activité viticole il semble nécessaire d'imposer un recul de 10 m
Eau 17	14-04-26	Favorable Avec observations	<u>Rapport de présentation</u> -Corriger paragraphe 2.7.1 concernant la compétence assainissement -Les commentaires relatifs à la carte d'aptitude des sols peuvent être complétés selon les techniques d'assainissement individuel adaptées à chaque catégorie de sol <u>Règlement :</u> Eau 17 attire l'attention sur le fait qu'elle possède des conduites de distribution sur le territoire de Biron en amiante-ciment, fonte et PVC de diamètre 100 à 125 mm -l'interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1.5 m de part et d'autre de la conduite -l'interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1.5 m de part et d'autre de la canalisation

			-l'autorisation de laisser libre accès aux agents d'eau17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse)
--	--	--	---

3.1.5 Avis de la MRAE concernant le PLU

PPA	Date	Avis	Principales Recommandations/observations
MRAE	26-02-26		III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission environnementale La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de l'accueil de 90 habitants, la production de 65 logements et la consommation si d'espaces NAF selon le dossier de 2025 à 2035. La MRAE relève la volonté de privilégier un développement de l'urbanisation urbaines et sur des secteurs présentant de moindres enjeux environnementaux. La MRAE recommande toutefois : • d'expliquer la cohérence du PLU de Jamac-Champagne avec les autres de vie et sur le territoire de la communauté de communes ; • d'intégrer les enjeux de confortement et de récréation des continuités territoire qui se caractérise par une trame verte et bleue fragmentée ; c règlement, un niveau de protection adapté pour la tête de bassin du N • d'approfondir l'évaluation des incidences de l'urbanisation du bourg précisant les enjeux de ruissellement des eaux pluviales. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à dossier et son résumé non technique.

3.2 Enquête du classement des abords de l'église

3.2.1 Cadre réglementaire du projet de classement des abords de l'église

Cadre réglementaire : Code du patrimoine

Article L.621-30- Protection au titre des abords

« I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de **cinq cents mètres** de celui-ci. »

Article L. 621-31 – Création d'un PDA, généralités

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en

matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique. Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.» La décision de création d'un PDA est prise par arrêté du préfet de Région. La servitude d'utilité publique doit être annexée au document d'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.153.60 et L.163.10 du code de l'urbanisme.

Article R621-92 – Création d'un PDA à l'initiative de la collectivité

Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale entend proposer un périmètre délimité des abords conformément au premier alinéa de l'article L. 621-31, il transmet cette proposition à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale, l'organe délibérant de l'architecte des Bâtiments de France afin de recueillir son accord.

NOTA : Conformément au I de l'article 4 du décret n° 2019-617 du 21 juin 2019, ces dispositions sont applicables aux procédures de création ou de modification d'un périmètre délimité des abords initiées à compter du lendemain de la publication du présent décret.

Article R621-92-1 du Code du patrimoine – Création d'un PDA simultanément à l'inscription d'un monument historique
Préalablement à l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques, le préfet de région saisit l'architecte des Bâtiments de France et informe la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale afin qu'ils proposent, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

NOTA : Conformément au I de l'article 4 du décret n° 2019-617 du 21 juin 2019, ces dispositions sont applicables aux procédures de création ou de modification d'un périmètre délimité des abords initiées à compter du lendemain de la publication du présent décret.

Article R621-93 du Code du patrimoine – Création d'un PDA conjointement à l'élaboration ou la modification d'un document d'urbanisme

I– Sans préjudice de l'article R. 621-92, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 163-5 du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de carte

communale et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

III. – Lorsque le projet de périmètre délimité des abords concerne plusieurs départements, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des préfets concernés pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est désigné conformément aux dispositions de l'article 69 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées.

A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

3.2.2 Présentation du projet de classement des abords de l'église

La commune présente un riche patrimoine architectural composé de maisons traditionnelles saintongeaises, de logis et de beaux corps de fermes viticoles... Le bourg ancien présente une emprise relativement limitée autour d'un îlot central (carrefour) où domine l'église protégée au titre des monuments historiques.



La commune a initié un projet de périmètre des abords à l'occasion de l'élaboration du PLU (enquête publique unique) suite avis favorable de l'architecte des bâtiments de France, dans son courrier du 6 janvier 2026. **Le périmètre nouvellement délimité remplacera l'actuel périmètre d'un rayon de 500 m**

Périmètre actuel des abords (rayon 500 m)



Périmètre du projet



4-Observations du public

4.1 Registre d'enquête et correspondance adressés au commissaire enquêteur

Au cours de mes permanences j'ai rencontré cinq personnes souhaitant s'informer du projet

- Le registre de la mairie de de Biron a fait l'objet de **3 observations**
- **1 lettre** adressée au commissaire enquêteur
- **0 mail adressé** au commissaire enquêteur

4.2 Synthèse et analyse des observations

4.2.1 Observations du registre

Obs n° 1 -Monsieur Racaud Dominique

Souhaite que les parcelles n°283,284, 285, lieu-dit « le Fy » soient placées en zone constructible, ainsi que la parcelle 281

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Ces requêtes (obs n° 1 et 2) portent sur le même hameau. Il est proposé de les traiter ensemble.

Pour rappel, voici les orientations du PADD

- Modérer la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers
- Se donner les moyens de conforter les capacités d'accueil du bourg au plus près des équipements et des services
- Renforcer le bourg en priorité et densifier ponctuellement les principaux hameaux.

S'agissant de la requête n°1, une partie des parcelles indiquées (dont le découpage a d'ailleurs évolué) figurent déjà bien en zone urbanisée (Ub).

S'agissant de la requête n°2, les terrains indiqués n'appartiennent pas à l'enveloppe urbaine actuelle du hameau. Ils se situent en extension. Il ne s'agit donc pas de dents creuses dont l'aménagement permettrait de densifier le hameau (au contraire logique d'étalement)

Analyse du commissaire enquêteur

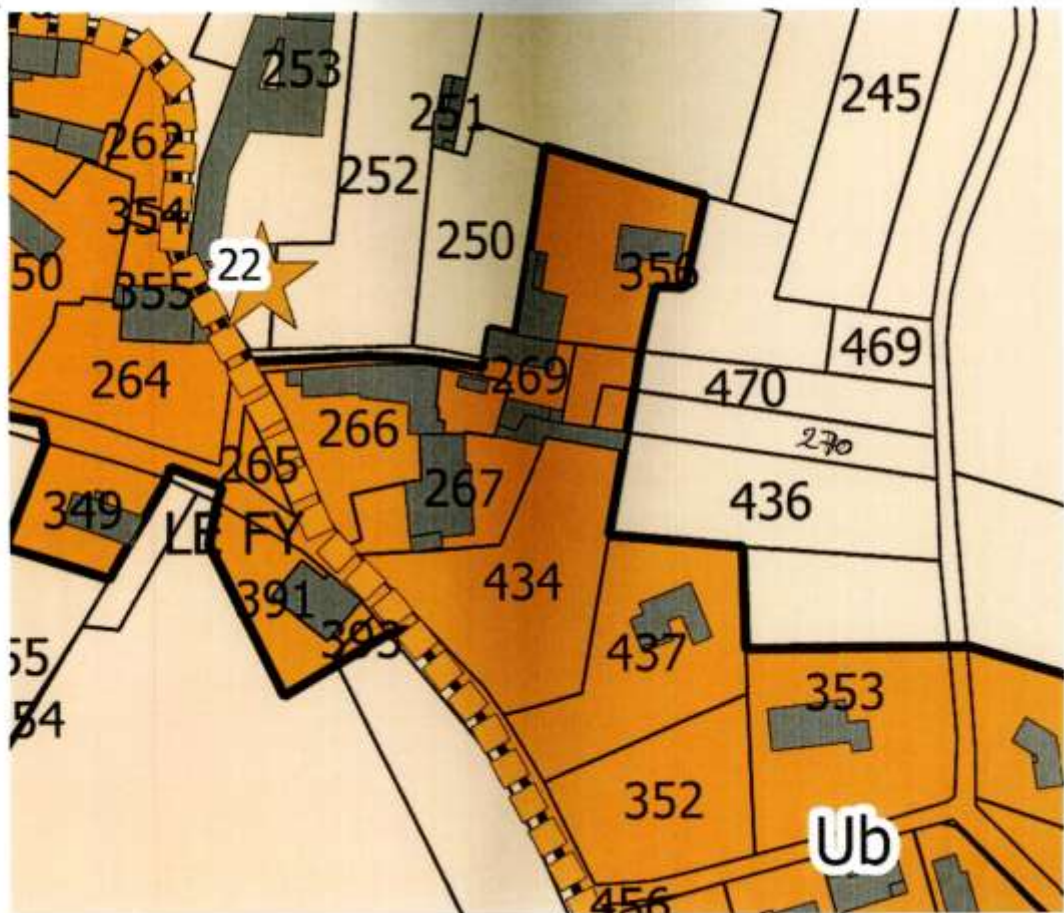
Les terrains figurent bien en zone urbanisée (Ub)



Obs n° 2 Messieurs Dominique POTUT, Guy POTUT et Madame Michelle BOUVIER

Souhaitent que les parcelles AT 270, AT 469, AT 470 et AT 436 au lieu-dit le Fy soient placées en zone constructible (Ub)

Section AT
le FY.



Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Ces requêtes (obs n° 1 et 2) portent sur le même hameau. Il est proposé de les traiter ensemble. Et 22à

Pour rappel, voici les orientations du PADD

- Modérer la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers
- Se donner les moyens de conforter les capacités d'accueil du bourg au plus près des équipements et des services
- Renforcer le bourg en priorité et densifier ponctuellement les principaux hameaux.

S'agissant de la requête n°1, une partie des parcelles indiquées (dont le découpage a d'ailleurs évolué) figurent déjà bien en zone urbanisée (Ub).

S'agissant de la requête n°2, les terrains indiqués n'appartiennent pas à l'enveloppe urbaine actuelle du hameau. Ils se situent en extension. Il ne s'agit donc pas de dents creuses dont l'aménagement permettrait de densifier le hameau (au contraire logique d'étalement)

Analyse du commissaire enquêteur

Dans un esprit de modération des espaces, toutes les surfaces ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation

Obs n° 3 Mr et Mme PERRAUD Gilles, 29 rue du Puyzerourd 17520 Jarnac Champagne

Nous constatons que les parcelles AH24 et 25 sont dans le plan de zonage du bourg dans le cadre du PLU. Nous ne trouvons pas pertinent de placer ces parcelles dans le secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel (1AUh) pour les raisons suivantes :

- nous sommes propriétaires pour ¼ et fermier depuis 30 ans sur ces parcelles en indivision avec 3 autres indivisaires
- de plus une parcelle comporte un hangar agricole, à long terme l'exploitation est amenée à perdurer avec la possibilité d'installer un jeune
- enfin à proximité se trouve une zone artisanale d'activité

Précédemment ces parcelles avaient été classées en zone inondable

Par conséquent nous confirmons que nous ne sommes pas vendeur de ces parcelles et en tant que fermier nous nous opposerons à cette vente si ces dernières sont classés constructibles



Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Ces requêtes (obs n°3 et lettre 1) portent sur le même sujet. Il est proposé de les traiter ensemble.

Le site pour partie enclavé mérite bien réflexion dans le cadre du projet de PLU mais au regard de ces remarques et de la situation actuelle, il peut être proposé de classer ce secteur en réserve d'urbanisation à moyen / long terme c'est-à-dire en 2AUh et non à court terme.

Analyse du commissaire enquêteur

Il serait plus prudent de classer cette zone en 2AUH afin de ne pas bloquer l'urbanisation, vu que l'indivision n'est pas d'accord sur son évolution

4.2.2 Observations du public déposées au commissaire enquêteur par courrier

Lettre n°1 (PERRAUD Marie France)



Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Ces requêtes (obs n°3 et lettre 1) portent sur le même sujet. Il est proposé de les traiter ensemble.

Le site pour partie enclavé mérite bien réflexion dans le cadre du projet de PLU mais au regard de ces remarques et de la situation actuelle, il peut être proposé de classer ce secteur en réserve d'urbanisation à moyen / long terme c'est-à-dire en 2AUH et non à court terme.

Analyse du commissaire enquêteur

Il serait peut-être prudent de classer cette zone en 2AUH afin de ne pas bloquer l'urbanisation, vu que l'indivision n'est pas d'accord sur son évolution

4.2.3 Observations du public déposées au commissaire enquêteur par mail

Aucun mail

4.3 Observations du commissaire enquêteur

4.3.1 Observations du commissaire enquêteur concernant le PLU

Obs n°1- Commissaire enquêteur

Suite à la nouvelle note DGALN du ministère de la transition écologique (DGALN/DHUP/UP3 de Mars 2026) il serait opportun que les règlements intègrent cette nouvelle interprétation de la DGALN concernant la sous destination bureau afin de permettre par exemple qu'une agence d'architecture ou un cabinet d'avocats soit autorisé dans un secteur U

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

En effet, le règlement des secteurs U mérite d'être ajusté avec cette nouveauté

Analyse du commissaire enquêteur

En effet, le règlement des secteurs U mérite d'être ajusté avec cette nouveauté

Obs n°2- Commissaire enquêteur

Afin d'être complètement transparent vis-à-vis de la population, pouvez-vous préciser les critères qui vous ont amenés à exclure certaines habitations déjà construites des enveloppes Ua et Ub et donc de les classer en zone A

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Aujourd'hui dans le cadre du PLU, il convient de définir en priorité la zone agricole et la zone naturelle. La question mérite d'être inversée. La zone U est définie par défaut correspondant à des ensembles suffisamment bâtis constituant des regroupements d'habitation organisés et assez compacts.

Extrait du rapport de présentation sur la définition des parties urbanisées page 210 : *Il convient de souligner que l'étude de l'enveloppe urbaine implique d'analyser la composition du bâti puisqu'il faut qu'il soit «groupé» au profit d'une organisation que l'on peut opposer à une urbanisation diffuse, qui ne fonctionne pas ensemble et ne présente qu'une très faible densité...*

Bon nombre d'écarts et de hameaux se situent dans un contexte agricole (cernés de terres de cultures et de vignes) ou proches d'exploitations et n'ont pas vocation à donner lieu à un nouveau développement résidentiel (accueil de population avec de nouvelles habitations). C'est alors le classement en zone A qui l'emporte mais les habitations existantes sont bien prises en compte. Le législateur a prévu la possibilité de les valoriser avec des extensions et des annexes sans avoir à les pastiller en zone U. Le PLU présente bien des dispositions à cet effet dans le règlement.

Obs n°3- Commissaire enquêteur

Sous forme d'un tableau pouvez-vous préciser les aménagements possibles ou non entre une habitation classée en zone Ua ou Ub et A.

Est-il toujours possible d'implanter un assainissement non collectif en zone A, si ce dernier n'est plus aux normes ?

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Il convient de se référer au règlement

Pour un particulier souhaitant construire une habitation, la différence essentielle est la suivante :

En Ua ou Ub, une maison individuelle est une destination normale de la zone.

En zone A, une habitation n'est autorisée que si elle est **nécessaire à une exploitation agricole** et respecte plusieurs conditions strictes (lien avec l'exploitation, proximité des bâtiments agricoles, intégration paysagère, justification de la présence permanente de l'exploitant).

La mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif pour une habitation existante est toujours possible sauf contraintes techniques

Tableau de comparaison

Thème	Zones Ua / Ub	Zone A
Vocation de la zone	Secteurs urbanisés destinés à l'habitat (Ua : cœur de bourg, Ub : quartiers résidentiels)	Protection des terres agricoles et de leur potentiel agronomique
Construction d'une maison neuve	Autorisée	Interdite sauf si elle est directement liée et nécessaire à une exploitation agricole et répond à plusieurs conditions (exploitant, implantation, intégration paysagère...)
Extensions d'une habitation existante	Autorisées	Autorisées sous réserve de respecter les seuils et de ne pas générer de mitage (objectif valoriser le bien)
Rénovation / Réhabilitation	Autorisée	Autorisée sous réserve de préserver l'activité agricole et le paysage Possibilité de créer des logements, chambres d'hôtes... dans l'existant
Changement de destination	Généralement possible selon les règles de la zone	Uniquement pour certains bâtiments (anciens, ayant perdu leur vocation agricole) et sous conditions – A noter de nouvelles dérogations hors PLU sont désormais possibles
Commerces	Autorisés en Ua ; limités en Ub (services accueillant du public)	Non autorisés sauf activités directement liées à l'exploitation agricole (transformation, vente...)
Activités agricoles	Possibles mais la vocation principale reste l'habitat	Activité principale de la zone

Thème	Zones Ua / Ub	Zone A
Bâtiments agricoles	Peu adaptés à la vocation de la zone	Autorisés
Hauteur maximale d'une habitation	7 m à l'égout du toit (4,50 m pour les annexes)	Pas de hauteur générale spécifique aux habitations, les constructions autorisées doivent rester compatibles avec leur destination agricole
Implantation	Pas de règle sur l'unité foncière En limite séparative, continuité ou retrait minimum de 3 mètres sauf petites annexes (plus souple)	Sur l'unité foncière, Implantation des annexes à moins de 25 mètres de la construction principale pour ne pas générer de mitage En limite séparative, continuité ou retrait minimum de 3 mètres sauf petites annexes (plus souple)

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse permet d'éclairer le public

Obs n°4- Commissaire enquêteur

La lutte contre le réchauffement climatique est une priorité nationale et par conséquent du SCoT Haute Saintonge. Le règlement précise p 20 (dispositions applicables aux zone U et AU) que « les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des styles architecturaux contemporains et bioclimatiques » Cependant je déplore que la rédaction du règlement écrit préfère privilégier l'esthétisme au confort thermique des habitants. En effet le règlement précise p20 article 3 (dispositions applicables aux zone U et AU) « la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou d'aspect similaire » interdisant du coup les teintes claires permettant un gain important de température dans les habitations en été ; ainsi que des économies d'énergie sachant que du coup de nombreux foyers risquent à terme de s'équiper de climatiseurs renfermant de puissants gaz à effet de serre et énergivores.

De même le règlement précise p 35 (Zones A et N) « les toitures des nouvelles constructions principales doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme » ce qui peut aller à l'encontre du bien être animale en cas d'élevage

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Zones U :

Les teintes traditionnelles sont bien claires. Le règlement prévoit des possibilités de réaliser des toitures terrasses (végétales) et s'oppose bien au recours aux tuiles noires, grises, bleues dans le sens où il ne s'agit pas des teintes s'apparentant au style traditionnel.

Zones A et N :

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation (cf. règlement Biron p.34)

Analyse du commissaire enquêteur

Merci pour ces précisions. La rédaction du règlement n'est pas claire et mériterait d'être revue

Obs n°5- Commissaire enquêteur

Afin de favoriser la biodiversité, de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et d'aider les habitants à supporter les périodes de fortes chaleurs, le règlement pourrait imposer la plantation d'un minimum d'arbres ou d'arbustes (zones U et AU), si le propriétaire fait le choix de ne pas implanter de haie végétalisée en clôture

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

En effet, cette proposition sera étudiée avec les élus

Analyse du commissaire enquêteur

En espérant que cette mesure simple soit retenue par le conseil municipal

Obs n°6- Commissaire enquêteur

Corriger l'article 4 (les clôtures) du règlement p 12. Il fait référence à la délibération XXXX du conseil municipal. Préciser le n° de la délibération

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Il est coutume de prendre une nouvelle délibération sur les clôtures en même temps que l'approbation du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Intégrer le numéro du règlement dès l'approbation du PLU

Obs n°7- Commissaire enquêteur

Pendant les phases de consultations (hormis les réunions publiques) avez-vous rencontré les potentiels vendeur de terrain à urbaniser. En effet c'est surprenant de découvrir à ce stade du projet que Monsieur et Madame Peraud Gilles et Michèle ne sont pas vendeurs de ces parcelles placées en 1AUh. Sont-ils les seuls ?

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Dans ce cas de figure, il s'agit d'une indivision. Cas complexe qui peut évoluer dans le temps, la situation familiale est bien connue de la collectivité, les 2 parties ont été rencontrées hors réunion publique. Par ailleurs, « la propriété » n'est pas d'un critère au regard du code de l'urbanisme. Le projet urbanistique considère en priorité la situation (proximité du cœur de bourg), la sensibilité paysagère et environnementale, la desserte, les réseaux... Il s'avère que la définition de nouvelles surfaces à urbaniser à hauteur du bourg de Jarnac-Champagne est particulièrement contrainte compte tenu de la présence d'exploitations et de terres agricoles qui cernent ce dernier. Cet espace pour partie artificialisé mérite réflexion. Enfin, il faut insister sur le fait que le projet de PLU porte sur plusieurs années.

Analyse du commissaire enquêteur

En effet la situation peut évoluer dans le temps mais Il serait plus prudent de classer cette zone en 2AUH afin de ne pas bloquer l'urbanisation, vu que l'indivision n'est pas d'accord sur son évolution

4.3.2 Observations concernant le périmètre délimité des abords de l'église Saint Sauveur

Obs n°8 Commissaire enquêteur

Dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint Sauveur, quelles sont les possibilités et les interdits en matière de rénovation énergétique. Matériaux (Bois, Alu, PVC...) ? Equipements (Pompe à chaleur, panneaux photovoltaïque...)

Réponse de la mairie de Jarnac-Champagne

Le nouveau périmètre ne s'accompagne pas d'un règlement. Ces points feront l'objet d'une analyse des services de l'Architecte des Bâtiments de France et d'une décision au cas par cas

Analyse du commissaire enquêteur

Je regrette que les décisions soient prises au cas par cas. Un certain nombre de règles devraient être précisées en amont afin d'éclairer de futurs acheteurs



Guimps, le 27/07/2026

Le Commissaire Enquêteur

Hervé HUCTEAU

ANNEXE 1-Désignation du commissaire enquêteur par le TA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

10/04/2026

N° E26000039 /86

Le président du tribunal administratif

E- Désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 03/04/2026, la lettre par laquelle la maire de la commune de JARNAC-CHAMPAGNE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet de la commune de Jarnac Champagne d'élaboration de son plan local d'urbanisme, d'abrogation de sa carte communale et de création d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint Sauveur ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-I et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Hervé HUCTEAU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Guy HUMBERT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à la maire de la commune de JARNAC-CHAMPAGNE, à Monsieur Hervé HUCTEAU et à Monsieur Guy HUMBERT.

Fait à Poitiers, le 10/04/2026.

le président,



signé

Antoine JARRIGE

ANNEXE 2-Arrêté d'enquête publique

AR Prefecture

017-211751926-20260506-MAI2026PLUAR-AR
Recu le 13/05/2026

Arrêté de mise à l'enquête publique du plan local d'urbanisme

- - - - -

Le maire,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-31 à 33 et R.153-8,

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants,

VU la délibération du conseil municipal de Jarnac-Champagne en date du 21 Janvier 2020 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU),

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) au conseil municipal de Jarnac-Champagne en date du 3 décembre 2024;

Vu la délibération du conseil municipal de Jarnac-Champagne en date du 13 janvier 2026 présentant le bilan de la concertation publique ;

Vu la délibération du conseil municipal de Jarnac-Champagne en date du 13 janvier 2026 arrêtant le projet de PLU ;

VU les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique,

VU la décision en date du 10 avril 2026 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers désignant Mr Hervé HUCTEAU en qualité de commissaire-enquêteur,

ARRETE

ARTICLE 1

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Jarnac-Champagne sera soumis à une enquête publique dans les formes fixées par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, pour une durée de 30 jours à compter du 1^{er} Juin 2026, soit du 1^{er} juin au 30 juin 2026

Cette enquête publique portera également sur la création d'un périmètre des abords pour l'église Saint-Sauveur et l'abrogation de la carte communale.

S'il le juge utile, le commissaire-enquêteur, pourra, par décision motivée, prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision de prorogation sera notifiée au maire au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête. Elle sera portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R.123-11 du code de l'environnement, ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

L'avis de prolongation de l'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Jarnac-Champagne,

En cas de réunion d'information et d'échange avec le public, son compte-rendu ainsi que les observations de la commune produites à l'issue de la réunion seront annexées au rapport de fin d'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique seront à la charge de la commune.

ARTICLE 2

Mr Hervé HUCTEAU a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du tribunal administratif.

ARTICLE 3

Les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Jarnac-Champagne pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

AR Prefecture

01-001171134-20240104-PA13724REGJAN-AR
Reçu le 13/03/2024

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur, lequel les annexera au registre.

Le public pourra également communiquer ses observations par voie électronique via le courriel : mairie@jarnac-champagne.fr

ARTICLE 4

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il tiendra à la Mairie de Jarnac-Champagne

Dates et heures des permanences

- Mardi 9 juin 2026 de 8h30 à 12h00
- Mardi 16 juin 2026 de 13h30 à 16h30
- Mardi 23 juin 2026 de 13h30 à 16h30

ARTICLE 5

L'évaluation environnementale dont a fait l'objet le plan local d'urbanisme, ainsi que l'avis émis sur le projet par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, sont consultables dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public en mairie de Jarnac-Champagne

ARTICLE 6

Les informations relatives à l'enquête pourront être obtenues auprès de la commune de Jarnac-Champagne à l'adresse suivante 8 place de la mairie 17520 Jarnac-Champagne ainsi que sur le site internet Jarnac-Champagne.fr

ARTICLE 7

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune.

ARTICLE 8

Un avis au public au public faisant connaître le contenu de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché au tableau d'affichage extérieur de la mairie au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête publique sera également publié sur le site internet de la commune.

ARTICLE 9

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de... le dossier avec son rapport unique dans lequel figurent ses conclusions motivées et ses avis favorables ou défavorables, au titre du projet PLU.

Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à Mme La Sous-Préfète de Jonzac.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur en mairie de Jarnac-Champagne et à la sous-préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 10

Au terme de l'enquête publique et selon les résultats de l'enquête, le plan local d'urbanisme et le périmètre des abords pourront faire l'objet d'une approbation par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 11

Copie du présent arrêté sera adressée à :

Madame La Sous-Préfète de Jonzac,

AR Prefecture

017-21170192b-20240506-MA12024ELJAP-AR
Recu le 13/05/2024

Monsieur Le commissaire-enquêteur

Fait à Jarnac-Champagne , le 6 Mai 2026

Le Maire,
Madame Christelle NEAU



HAUTE SAINTONGE
Vendredi 22 mai 2026

ANNONCES LEGALES 41

HAUTE
Saintonge

**Journal habilité
actes SAFER**
Société d'Aménagement
Foncier et d'Etablissement
Rural

mn.martini
@hautesaintonge.fr

05 46 48 00 48

**Dernier détail
des parutions
d'annonces légales
le mercredi
à 17 heures**

COMMUNE D'EXPREMONT AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE concernant le projet d'abrogation de la carte communale et le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

De l'avis n° 2026-07 du 26/04/2026, le Maire d'EXPREMONT a sollicité l'avis de l'enquête publique unique concernant le projet d'abrogation de la carte communale et le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'EXPREMONT.

A cet effet, M. Hervé BOUQ a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de POITIERS.

L'enquête publique unique se déroulera du **jeudi 21 mai 2026 à 9h00 au mardi 23 juin 2026 à 16h00**, sur une durée de 36 jours.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

A l'issue de l'enquête publique unique, le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront soumis à la disposition du public en Mairie pendant un an.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARCHIAC

La commission de l'avis n° 2026-07 du 26/04/2026, le Maire d'ARCHIAC a sollicité l'avis de l'enquête publique unique concernant le projet d'abrogation de la carte communale et le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'ARCHIAC.

A cet effet, le Tribunal Administratif de POITIERS a désigné Monsieur Hervé BOUQ, Commissaire enquêteur et Monsieur Guy HUMBERT, Commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique unique se déroulera du **jeudi 21 mai 2026 à 9h00 au mardi 23 juin 2026 à 16h00**, sur une durée de 36 jours.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

Mardi 23 juin 2026 de 9h00 à 12h00 A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis pourront être consultés au Maire d'ARCHIAC.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis pourront être consultés au Maire d'ARCHIAC.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

COMMUNE DE JARNAC-CHAMPAGNE AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Abrogation de la carte communale Projet de pétition déposé des élus du Mouvement libéral de l'Union Saint Jeanne

La commission de l'avis n° 2026-07 du 26/04/2026, le Maire de JARNAC-CHAMPAGNE a sollicité l'avis de l'enquête publique unique concernant le projet d'abrogation de la carte communale et le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de JARNAC-CHAMPAGNE.

A cet effet, le Tribunal Administratif de POITIERS a désigné Monsieur Hervé BOUQ, Commissaire enquêteur et Monsieur Guy HUMBERT, Commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique unique se déroulera du **jeudi 21 mai 2026 à 9h00 au mardi 23 juin 2026 à 16h00**, sur une durée de 36 jours.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis pourront être consultés au Maire de JARNAC-CHAMPAGNE.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis pourront être consultés au Maire de JARNAC-CHAMPAGNE.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis pourront être consultés au Maire de JARNAC-CHAMPAGNE.

Produisant ainsi la carte de l'enquête unique pourra prendre connaissance des documents en dossier des observations sur le projet d'abrogation de la carte communale et sur le projet de plan local d'urbanisme.

Ces observations pourront être :
- consignées en copie d'enquête unique à cet effet au Maire ;
- et adressées par voie postale à M. le Commissaire enquêteur, Mairie, 10 route de Buzay, 17136 EXPREMONT ;
- enregistrées par courriel à l'adresse mail : expresmont@hautesaintonge.fr ;
- La Commission enquêteur se réunira à la disposition du public en Mairie d'EXPREMONT les :
- jeudi 21 mai 2026, de 9h à 17h ;
- mardi 9 juin 2026, de 14h à 16h ;
- mardi 23 juin 2026, de 14h à 16h.

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis pourront être consultés au Maire de JARNAC-CHAMPAGNE.



ACTES LEGALES

HAUTE SAINTONGE
Vendredi 5 juin 2026

et L. BOGGERO

Enchères
Commissaires de Justice
2002-204
incarné (17207)
05.46.39.28.05
du dimanche - Tél. 05.46.93.39.14
renenchères.com

TES AUX ENCHÈRES

EL DES VENTES DE ROYAN

00 - CHEVANCEAUX

TEL DES VENTES DE ROYAN

TEL DES VENTES DE ROYAN

TEL DES VENTES DE ROYAN

TEL DES VENTES DE ROYAN

chaque samedi
interenchères17003 -

MARIGNES-HIERS-BROUAGE - **Charges relatives aux cessions de parts** : agrément requis dans tous les cas ; agrément des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales - **Immatriculation de la Société** au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Pour avis La Gérance

Avis de constitution

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 01/06/2026 il a été constitué une société - **Forme** : société civile immobilière (SCI) - **Dénomination sociale** : ECB JONZAC - **Objet social** : l'acquisition de tout bien mobilier et immobilier, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ; la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, la gestion par location ou autrement desdits biens acquis - **Siège social** : 25, chemin de Chez Bourru, 17580 Saint-Hilaire-du-Bois - **Durée** : 99 ans - **Capital social** : 200 euros divisé en 200 parts sociales de 1 euro - **Gérant** : Monsieur Benjamin CASSOLET - **Cessions de parts sociales** : les parts sociales sont librement cessibles au profit d'un Associé. Toute cession à un tiers de la société est soumise au préalable à l'agrément de la collectivité des Associés réunis en Assemblée Générale - **Immatriculation** : sera faire au RCS de Saintes.

Pour avis, Le gérant

HONNYS

SAS au capital de 100 €
Siège social : 9 avenue de Mirambeau
17120 BRIE-SOUS-MORTAGNE
RCS SAINTES 928 561 232

L'Assemblée générale extraordinaire du 11/05/2026 a décidé à compter du 27/05/2026 de :

- Modifier la dénomination sociale de la société anciennement HONNYS qui devient DR ANALYTICS

- Modifier l'objet social anciennement : Mise en place d'une communauté de propriétaires d'animaux souhaitant faire garder leur animal par un particulier

commerciales, industrielles, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation. L'article 2 des statuts a été modifié en conséquence.

Modification au RCS SAINTES

Théo DUPONT

COMMUNE DE SAINT-SORLIN-DE-CONAC AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté du 20 avril 2026, le Maire de Saint-Sorlin-de-Conac, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sorlin-de-Conac.

A cet effet, M^{me} Sylvie DANDONNEAU a été désignée en qualité de Commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête publique se déroulera du lundi 1^{er} juin 2026 9h00 au mercredi 1^{er} juillet 12h, soit 30 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et émettre des observations sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces observations pourront être :

- consignées sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet en Mairie ;
- ou adressées par voie postale à M^{me} Le Commissaire-enquêteur, Mairie, 2 route de St Thomas 17150 Saint-Sorlin-de-Conac ;
- ou envoyées par e-mail à l'adresse : mattheo@st-sorlin-de-conac.fr

Le Commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Saint-Sorlin-de-Conac le :

- Lundi 1^{er} juin de 9h à 12h ;
- Mercredi 1^{er} juillet de 9h à 12h.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions de Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie pendant un an.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-QUANTIN-DE-RANCAUNES

En exécution de l'arrêté n°20260513-01 de Monsieur le Maire de Saint-Quantin-de-Rançannes en date du 11/05/2026, une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes aura lieu du **Lundi 1^{er} Juin 2026 à 8h00 au Vendredi 03 Juillet 2026 à 17h00**.

Cette enquête publique concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Quantin-de-Rançannes.

A cet effet, le tribunal administratif de Poitiers a désigné Monsieur Hervé HUCTEAU commissaire-enquêteur et Monsieur Guy HUMBERT commissaire-enquêteur suppléant.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique du projet est consultable :

- en version numérique sur le porte informatique de la mairie de Saint-Quantin-de-Rançannes ;
- en version papier à la mairie de Saint-Quantin-de-Rançannes, 10 Rue des Marchegays, 17800 Saint-Quantin-de-Rançannes aux jours et heures d'ouverture soit les lundi, mardi, jeudi de 8h00 à 12h00 et vendredis de 13h00 à 17h00.

Durant la durée de l'enquête, le public pourra émettre ses observations et

- **mandi 16 juin 2026 de 8h30 à 12h00**

- **jeudi 25 juin 2026 de 08h30 à 12h00.**

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis motivé du commissaire-enquêteur seront transmis au maire dans le délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport sera tenue à disposition du public dans le délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête et sera consultable à la mairie de Saint-Quantin-de-Rançannes pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

COMMUNE DE JARNAC-CHAMPAGNE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Abrogation de la carte communale
Projet de périmètre délimité des abords
du Monument historique
de l'Eglise Saint-Sauveur

En exécution de l'arrêté n° MAI2026PELIAR de Madame le Maire de Jarnac-Champagne en date du 6 mai 2026, une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme, sur l'abrogation de la Carte Communale ainsi que sur la création du périmètre délimité des abords du Monument historique aura lieu du :

Lundi 1^{er} juin au mardi 30 juin 2026

Afin de conduire cette enquête, le président du Tribunal Administratif de Poitiers, par décision du 10 avril 2026, a désigné Mr Hervé HUCTEAU en qualité de commissaire-enquêteur.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique sera consultable :

- en version papier à la mairie de Jarnac-Champagne, 8 rue de la mairie 17520 Jarnac-Champagne, aux jours et heures d'ouverture soit du Lundi au vendredi de 8h à 10h et du lundi au vendredi 13h30 à 15h30 (sauf le jeudi)

sur le site internet de la commune (dossier de PLU et Avis) à l'adresse : jarnac-champagne.fr

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre papier d'enquête publique mis à sa disposition à la mairie de Jarnac-Champagne ;

- par voie postale en adressant un courrier à l'attention de Monsieur le commissaire

enquêteur au siège de l'enquête 8 place de la mairie 17520 Jarnac-Champagne, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;

- par e-mail électronique à l'adresse suivante : mairie@jarnac-champagne.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Jarnac-Champagne 8 place de la mairie 17520 Jarnac-Champagne, pour recevoir leurs observations, lors des permanences suivantes :

- Mardi 9 juin de 8h30 à 12h00
- Mardi 16 juin de 13h30 à 16h30
- Mardi 23 juin de 13h30 à 16h30

A l'issue de l'enquête, le rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur seront transmis au maire dans le délai d'un mois. Le rapport et l'avis seront ensuite consultables à la mairie et sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Sorebio

SARL au capital fixe de 15.000 €
Siège : 15 rue du Temple
17310 Saint-Pierre-d'Oléron
RCS LA ROCHELLE 844 060 046

AGE du 01/06/2026 : poursuite d'activité malgré des capitaux propres inférieur à la moitié du capital (art. L.232-42 C. com.)
Mention au RCS La Rochelle.

Aménagement de Régime Matrimonial MAUCOURT WOLFF

Suivant acte reçu par Maître Vincent ROULLET, Notaire titulaire d'un Office Notarial à VERRUYES, 8 rue de l'aller aux Moines - CRPCEN 79066, le 16 mai 2026, a été conclu l'aménagement de régime matrimonial portant sur d'une clause de préférence entre : M. Damien Claude Christophe MAUCOURT et M^{me} Marie Valérie WOLFF, demeurant ensemble à BREUILLET (17920) route du Grand Bonif 17920 Les Rivierons, Mariés à la mairie de BREUILLET (17920) le 30 octobre 2004 sous le régime de la communauté d'acquies à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. Les oppositions des créanciers à ce changement partiel n'y a lieu seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domine le a eu lieu à cet effet.

Pour insertion Le notaire

PETITES ANNONCES

ANNUAIRE ARTISANS

SERVICE

Toujours à votre service !

**VIDANGE
DÉBOUCHAGE
CONTRÔLE VIDÉO**

www.balthazarpoupelain.fr

05 46 49 95 49

**BALTHAZAR
POUPELAIN**

EMPLOI
DEMANDES

BONNES AFFAIRE
JARDINAGE / BRICOLAGE

ANNEXE 4-Attestation affichage

Mairie de JARNAC-CHAMPAGNE

**Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
sur la commune de JARNAC-CHAMPAGNE**

Enquête publique

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Le Maire de la commune de Jarnac-Champagne,
certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été
publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15
jours au moins avant le début de l'enquête,
soit à partir du 15 mai 2026,

et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à : Jarnac-Champagne

Le 01/07/2026

Le Maire,

Mme Christelle NEAL



ANNEXE 5-Delibération du conseil municipal (Arrêt du projet de PLU)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département
Charente-Maritime

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

de la Commune de JARNAC-CHAMPAGNE

Nombres de Membres
En exercice : 15
Qui ont pris part à la
délibération : 13

séance du 13 janvier 2026

L'an deux mille vingt six

et le treize janvier
à 20 HEURES 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement
convouqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel
de ses séances, sous la présidence de Mme Christelle NEAU, Maire.

Date de Convocation :
06/01/2026

PRÉSENTS : Mme NEAU - MM. RENOULEAU - RENAUD - Mme DUGUE
- MM. BATE - HEURTEBISE - FONTENAUD - Mmes GERMAIN - VALLET - M.
MERLET - Mmes BRUSSEAU - MARETTE - MM. QUINTARD.

Date d'affichage :
06/01/2026

ABSENTS : Mme GASNET VITOT - M. SCHIESER.

Secrétaire de séance : DUGUE Nicole

OBJET : Arrêt du projet du PLU

Rapporteur : Mme NEAU, Maire en charge de l'Urbanisme

Madame Le Maire rappelle que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune qui
remplacera la carte communale a été engagée par délibération du conseil municipal le 21/01/2020.

Elle rappelle les motifs de cette élaboration, explique les choix d'aménagement et précise quelles
seront, pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables.

Il est en outre indiqué que, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune conduit un projet de
périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Sauveur.

Il est précisé aussi qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la
concertation a été tiré ; et qu'en application de l'article L.153-14 du même code, le PLU doit être arrêté
par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles
L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu le rapporteur,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et suivants et R.153-3 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2020 prescrivant l'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme et organisant les modalités de concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables
(PADD) prévu par l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme au conseil municipal de la commune en date
du 03 décembre 2024

Vu le projet d'élaboration du PLU de la commune et notamment le rapport de présentation, le Projet
d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le
règlement et ses documents graphiques, ainsi que ses annexes,

Considérant les pièces du dossier finalisé du projet de PLU,

Considérant, que le projet de PLU est prêt à être transmis sans délai aux personnes publiques mentionnées
aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme ;

**TELETRANSMIS AU
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**

Sous le N° 017 - 211701925 - 20260113
- J. N. L. 2026 PLU - - 25

**Accusé de Réception
Préfecture**

Reçu le : 29 / 01 / 2026

Le Conseil Municipal, après en avoir entendu Madame le Maire et ses adjoints, en ses explications et après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'arrêter** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente,
- **De transmettre** le projet du Plan Local d'Urbanisme pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - au Préfet du département de la Charente-Maritime ;
 - au Président du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine ;
 - au Président du Conseil Départemental de la Charente-Maritime ;
 - au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
 - au Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
 - au Président de la Chambre d'Agriculture ;
 - au Président de la Communauté de Communes de Haute-Saintonge en charge du SCoT.

Elle sera aussi transmise pour information :

- aux maires des communes de l'espace de vie et des communes limitrophes ;
- aux Présidents des EPCI voisins ;
- au Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ;
- au Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- au Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière,
- au directeur de l'Institut national de l'Appellation d'Origine ;
- aux Présidents d'association agréée qui en feront la demande.
- aux concessionnaires et aux gestionnaires des réseaux et des voiries ;
- et tout autre établissement ou organisme qu'elle jugera utile

- **De soumettre** le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

- **De saisir la CDPENAF** de Charente-Maritime pour avis,

Conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la mairie de JARNAC-CHAMPAGNE pendant un mois et, accompagnée du projet de Plan Local d'Urbanisme, et sera transmise en Préfecture.

Secrétaire de séance,



Pour copie conforme,

Le Maire

Christelle NEAU



ANNEXE 6-Delibération du conseil municipal (Arrêt du projet de délimitation des abords de l'Eglise St Sauveur)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département
Charente-Maritime

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

de la Commune de JARNAC-CHAMPAGNE

séance du 13 janvier 2026

L'an deux mille vingt six

et le treize janvier

à 20 HEURES 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Christelle NEAU, Maire.

Nombres de Membres
En exercice : 15
Qui ont pris part à la
délibération : 13

Date de Convocation :
06/01/2026

PRÉSENTS : Mme NEAU - MM. RENOUILLEAU - RENAUD - Mme DUGUE
- MM. BATE - HEURTEBISE - FONTENAUD - Mmes GERMAIN - VALLET - M.
MERLET - Mmes BRUSSEAU - MARETTE - MM. QUINTARD.

Date d'affichage :
06/01/2026

ABSENTS : Mme GASNET VITOT - M. SCHIESER.

Secrétaire de séance : DUGUE Nicole



OBJET : PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA) DE L'ÉGLISE SAINT-SAUVEUR

Vu le Code du patrimoine et notamment les articles L. 621-30-11 et L621-3 I,

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine
Considérant que le projet de PDA est instruit concomitamment à l'élaboration du PLU prescrite par
délibération du Conseil municipal le 21/01/2020

Considérant que le PDA de l'église Saint-Sauveur a été proposé par la commune à l'Architecte des
Bâtiments de France afin de faire évoluer la servitude existante actuellement sur le territoire de Jarnac-
Champagne.

Considérant que l'Architecte des Bâtiments a émis un avis favorable à la création et au projet de périmètre par
courrier en date du 6 janvier 2026.

Le conseil municipal,

DÉLIBÈRE

Article 1 : le conseil municipal émet un avis favorable au projet de périmètre délimité des abords de
l'église Saint-Sauveur.

Article 2 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et à la Direction régionale des
affaires culturelles (DRAC) pour suite à donner.

Article 3 : Au terme de l'arrêt du projet d'élaboration du PLU, une enquête publique unique sera
organisée portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de PDA.

Secrétaire de séance,

Pour copie conforme,

Le Maire
Christelle NEAU

Deuxième Partie : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

PLU

Par décision du 13-04-26 (N°E26000039/86), rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers (**Annexe 1**), j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique et recueillir les observations des personnes pouvant être intéressées par le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Par arrêté du 6 mai 2026, Madame Christelle NEAU, maire, de la commune de Jarnac Champagne, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique (**annexe 2**).

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Les éléments fondant mon avis sur le projet sont les suivants :

a) Appréciation de la publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée de manière continue conformément à la réglementation, ce qui a permis au public d'être informé du projet.

b) Appréciation du déroulement de l'enquête et la participation du public

Le déroulement de l'enquête a été marqué par une faible mobilisation du public. J'ai rencontré 5 personnes souhaitant s'informer du projet et reçu 4 observations

c) Appréciation du dossier mis à l'enquête

Le dossier d'enquête, conforme à la réglementation est complet et lisible pour le public

d) Appréciation du projet mis à l'enquête

Points forts :

-Réduction d'espaces en zone urbanisable (Ua, Ub, Ue, Uy, Uyv) : 77 ha contre 118.6 ha ancienne carte communale

-La procédure d'élaboration du PLU porte sur l'accueil de 90 habitants, la production de 65 logements et la consommation supplémentaire de 2.2 hectares (zones 1AUh et 2Auh)

-La réalisation de deux zones AOP résidentielles adaptées à l'évolution démographique : rue de la croix basse et rue des silos à grains conformes aux directives du Scot

-Qualité des réponses de la commune aux observations du public et du commissaire enquêteur

Points faibles :

-Légère diminution des espaces en zone agricole (A et Ap): 1859.9 ha contre 2071,4 ha ancienne carte communale

-La prise en compte timide du réchauffement climatique et du maintien de la biodiversité dans cette révision du PLU en n'intégrant pas des mesures fortes dans le règlement (obligations de végétaliser les parcelles, teintes claires des toitures, espaces perméables) et en constituant des îlots de fraîcheur dans la commune

Le commissaire-enquêteur, après

-une étude attentive et approfondie du dossier mis à l'enquête

-une prise en compte des points forts et sensibles relevés et indiqués précédemment

Emet un avis favorable au projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de la mairie de Jarnac Champagne assorti d'une recommandation

Recommandation 1 :

Il serait plus prudent de classer les parcelles (AH 24 et AH 25) en zone 2AUH et non 1AUH afin de ne pas bloquer l'urbanisation, vu que l'indivision n'est pas d'accord sur son évolution



Guimps, le 27-07-2026

Le Commissaire enquêteur

Hervé HUCTEAU

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint sauveur

Par décision du 13-04-26 (N°E26000039/86), rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers (**Annexe 1**), j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique et recueillir les observations des personnes pouvant être intéressées par le projet de délimitation des abords de l'église de Saint Sauveur

Par arrêté du 6 mai 2026, Madame Christelle NEAU, maire, de la commune de Jarnac Champagne, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique (**annexe 2**).

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Les éléments fondant mon avis sur le projet sont les suivants :

a) Appréciation de la publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée de manière continue conformément à la réglementation, ce qui a permis au public d'être informé du projet.

b) Appréciation du déroulement de l'enquête et la participation du public

Le déroulement de l'enquête a été marqué par une faible mobilisation du public. Je n'ai rencontré aucune personne concernant le dossier de délimitation des abords de l'Eglise Saint Sauveur

c) Appréciation du dossier mis à l'enquête

Le dossier d'enquête, conforme à la réglementation est complet et lisible pour le public

d) Appréciation du projet mis à l'enquête

Points forts :

- Le nouveau périmètre permet de mieux adapter les enjeux à la réalité du terrain contrairement à l'approche arbitraire précédente des 500 m
- Ce nouveau périmètre permet de réduire les contraintes inutiles
- Les règles sont plus cohérentes et plus facilement justifiables, ce qui limitera les contestations

Points faibles :

- Le règlement ne précise pas les contraintes supplémentaires dans ce périmètre qui restent à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France au cas par cas

Le commissaire-enquêteur, après

- une étude attentive et approfondie du dossier mis à l'enquête
- une prise en compte des points forts et sensibles relevés et indiqués précédemment

Emet un avis favorable au nouveau Périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint sauveur de la commune de Jarnac Champagne



Guimps, le 27-07-2026

Le Commissaire enquêteur

Hervé HUCTEAU