

AR PREFECTURE

017-211701727-20190627-DELIB2019062752-DE  
Reçu le 20/08/2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE GÉMOZAC

Nombre de conseillers :

En exercice : 23  
Présents : 18  
Votants : 19

L'an deux mille dix-neuf, le 27 juin à 18h30,  
le Conseil municipal de la commune de GÉMOZAC  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,  
à la Mairie, sous la présidence de M. Loïc GIRARD,  
Maire

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE  
LEGALITE

Sous le N° 017 – 211701727 --  
2019 \_ \_ \_ \_ -- DELIB 2019062752 \_  
\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

Accusé de Réception Préfecture

Reçu le : \_ \_ / \_ \_ / 2019

Date de convocation du Conseil municipal : le 21 juin 2019

**PRÉSENTS :**

M. Loïc GIRARD, Mme Marlène DAGORN, Mme Virginie LARUE, M. Michel MASSONNEAU, M. Zarif YOUSSEFI, Mme Françoise MONDOU, M. Thierry AUDEBERT, Mme Monique BELIS, M. Jean-Michel BLANCHARD, M. Daniel CHABOT, Mme Catherine CLOCHARD, Mme Marie-Isabelle COPLEY, M. Jean-Bernard DAVID, M. Jean-Pierre GIRARD, M. Paul JOZET, M. Jean-Pierre MORDANT, Mme Corinne MORISSON, Mme Catherine RAVELAUD

**ABSENTS :**

Mme Annabel BARRETO, M. Yves BELIS, Mme Lysiane BEQUET, Mme Maud BIEBOW, M. Claude DELILLE

**POUVOIRS :**

M. Yves BELIS a donné pouvoir à M. Michel MASSONNEAU

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** M. Thierry AUDEBERT

Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUx pour agrandir la zone d'activité industrielle, artisanale, commerciale et de services existante à l'Est de la commune – modification n° 7 du PLU

La Communauté de Communes a pour projet de viabiliser 1,7 ha en surface commercialisable sur la parcelle cadastrée ZL 64 d'une contenance de 2,5774 ha.

Une bande de 3000 m<sup>2</sup> inexploitable par la Communauté de Communes (bande quadrillée en bleu sur le plan ci-dessous) sera rétrocédée à l'entreprise propriétaire des parcelles mitoyennes.

Les 5774 m<sup>2</sup> restants sur cette parcelle seront utilisés pour les aménagements paysagers et pour assurer la desserte de la zone d'activité existante depuis l'ancienne route de Villars qui sera reprise créant ainsi un accès à la zone depuis l'entrée nord de la commune (giratoire route de Saintes) ;

Les vignes implantées sur la parcelle cadastrée ZL 64 sont actuellement exploitées par une jeune agricultrice qui va les déplacer sur un terrain lui appartenant. L'arrachage aura lieu après les vendanges 2019.

La parcelle cadastrée ZL 72 (3706 m<sup>2</sup>) va être achetée par la Communauté de Communes, ce qui permettra de valoriser une partie de l'ancienne route de Villars et d'asseoir l'investissement sur une plus grande surface cessible.

Ce projet de viabilisation permettra entre autres de répondre à des besoins de développement d'entreprises locales à l'activité mixte (artisanale et commerciale) notamment pour sortir leur activité du bourg, où elles génèrent des nuisances, tout en conservant une visibilité.

La transformation d'une zone 1AUx en zone AUxb concernerait donc les parcelles cadastrées ZL 72 et ZL 64 et l'ancienne route de Villars (approximativement 2900 m<sup>2</sup>), soit une surface totale d'environ 32 380 m<sup>2</sup>.

Considérant que l'article L153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que l'utilité de l'ouverture des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Monsieur le Maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune dans les zones AUxb, AUx, UX et UXb.

#### **Zone AUxb :**

Actuellement, la Communauté de Communes détient 61 406 m<sup>2</sup> disponibles (en jaune sur le plan ci-dessous) en zone AUxb. En détail, les parcelles cadastrées :

- ZL 119 : 26400 m<sup>2</sup>
- ZL 115 : 8563 m<sup>2</sup>
- ZL 111 : 10780 m<sup>2</sup>
- ZN 114 : 3817 m<sup>2</sup>
- ZN 116 : 3203 m<sup>2</sup>
- ZN 120 : 1460 m<sup>2</sup>
- ZN 122 : 1525 m<sup>2</sup>
- ZN 103 : 3700 m<sup>2</sup>
- ZN 118 : 450 m<sup>2</sup>
- ZN 91 : 1511 m<sup>2</sup>

AR PREFECTURE

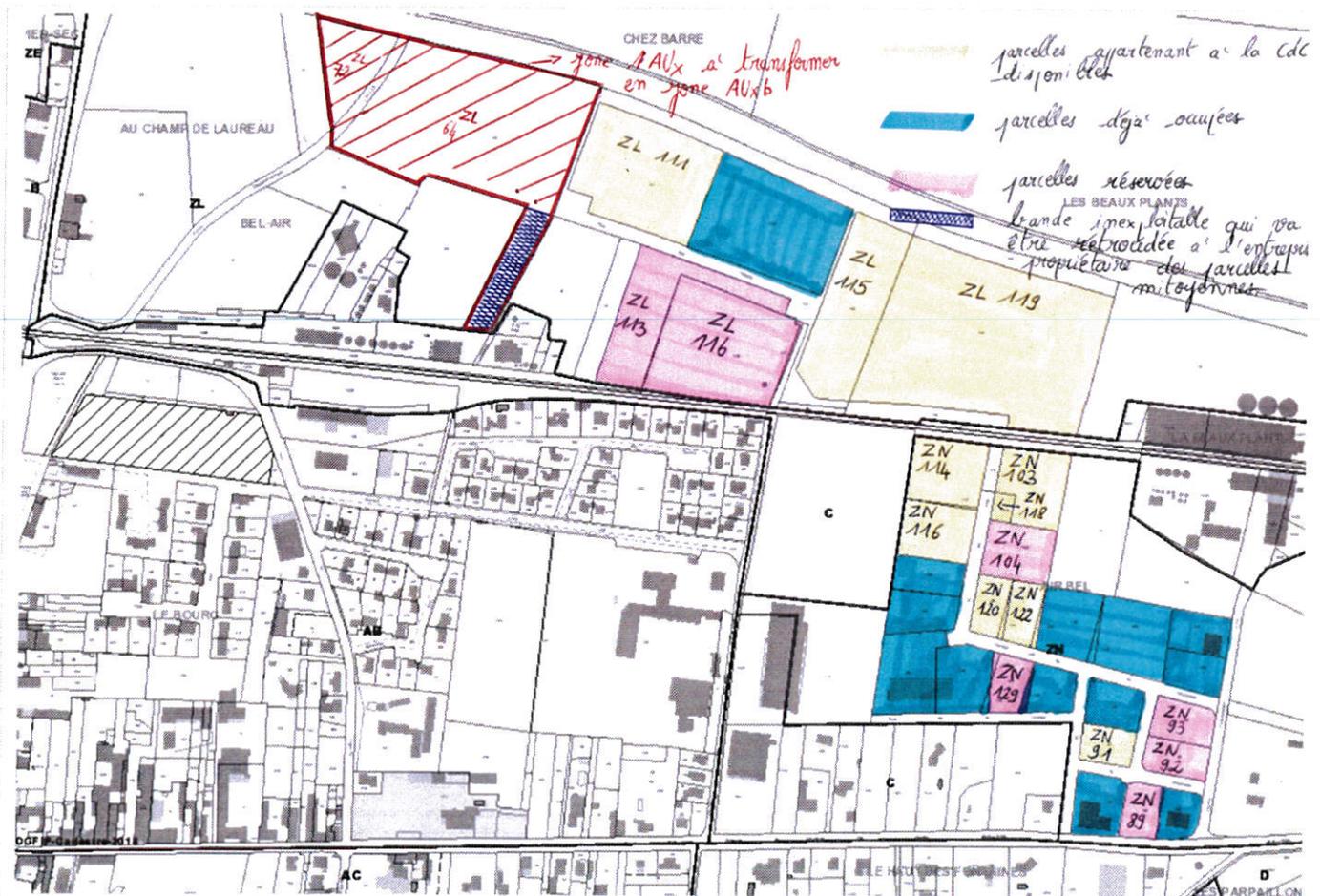
017-211701727-20190627-DEL I62019062752-DE  
Reçu le 20/08/2019

Les autres parcelles sont :

- soit déjà occupées (en bleu sur le plan ci-dessous) ;
- soit réservées (en rose sur le plan ci-dessous : parcelle cadastrée ZN 89 : déplacement d'une activité tertiaire et extension du cabinet vétérinaire) ; parcelles ZL 113 et ZL 116 : projet d'échange avec une entreprise pour acquérir les parcelles C 1479, C 1468 et C 1469 ; parcelle ZN 129 : réserve pour l'agrandissement de la plateforme de stockage de bois énergie ; parcelles ZN 92 et ZN 93 : futur centre de secours (travaux prévus début 2020) ; parcelle ZN 104 : futur centre d'exploitation de la direction des infrastructures du Conseil départemental).

Les parcelles disponibles situées en milieu de zone (parcelles ZN 114, ZN 116, ZN 120, ZN 103, ZN 118 et ZN 122) pour lesquelles l'accessibilité est plus compliquée, sont destinées à des activités n'ayant pas de visites de clientèle.

La Communauté de Communes destine les parcelles cadastrées ZL 119, ZL 115 et ZL 111 à des entreprises ayant des besoins importants en terme de surface pour garantir ainsi une diversité de taille suffisante des lots afin de ne pas exclure de fait une catégorie d'entreprises demandeuses comme l'exige le SCOT.



AR PREFECTURE

017-211701727-20190627-DEL IB2019062752-DE  
Reçu le 20/08/2019

**Zone AUx :**

La zone de Pied Sec Nord destinée aux activités commerciales compte uniquement 533m<sup>2</sup> disponibles à la vente ce jour.

Un permis de construire a été déposé le 28 mai 2019 pour déplacer sur la parcelle cadastrée ZE 82 l'étude notariale, un magasin d'informatique et une imprimerie.

Le magasin LIDL, situé avenue du Général de Gaulle, doit se déplacer en 2020 sur les parcelles cadastrées ZE 79, 80 et 81.

Le magasin Bricopro prépare son projet d'agrandissement sur la parcelle cadastrée ZE 78 qui lui appartient déjà (permis de construire déposé le 18 juin 2019).

**Zones UX et UXb :**

Les zones UX et UXb sont détenues par des entreprises déjà en activité sauf la parcelle ZN 70 (3706 m<sup>2</sup>).

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal approuve l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrées ZL 64 et ZL 72.



Le Maire

Loïc GIRARD