

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Gémozac

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE II SYNTHESE DES ENJEUX JUSTIFICATIONS EVALUATION

MAIRIE DE GÉMOZAC
3 Place Albert Mossion
17260 Gémozac



AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	05 avril 2019	17/10/2024	

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du

Le maire,

5. LE PROJET



L'élaboration du PADD s'appuie sur les enjeux mis en lumière par le diagnostic du territoire de Gémézac.

Il s'agit pour la collectivité de se positionner au regard de ces enjeux, qui ont été hiérarchisés (enjeu fort, moyen ou faible) pour ensuite apporter des réponses adaptées sous forme d'orientations qu'elle souhaiterait poursuivre au travers de son PLU.

Il peut s'agir d'actions concrètes ou de mesures particulières qui vont pouvoir être traduites dans le règlement, le zonage et/ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de souligner que le projet de la commune se doit de répondre aux enjeux du territoire mais également de poursuivre les objectifs fixés par le législateur (cf article L 101-2 du code de l'urbanisme) ou encore ceux des documents stratégiques supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat.

Les objectifs fixés par le législateur (article L101-2 du Code de l'Urbanisme)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) 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 ;

c) 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 ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 géographique 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° 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

8° 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.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Sur Gémozac, le relief est peu prononcé le territoire s'inscrivant sur un large plateau légèrement incliné vers le Sud-Ouest - Gémozac est traversée par 3 cours d'eau et 2 ruisseaux, sur la partie Ouest du territoire. Le cours d'eau principal est la Seudre (affluent de la Charente) qui traverse l'extrémité Ouest du territoire. - L'occupation des sols est marquée par la prédominance des terres agricoles (87.4% du territoire). - Les surfaces boisées couvrent 1/10 du territoire (9%), s'agissant de bois, boqueteaux relativement «éclatés» sur tout le territoire. - En matière de risques, la commune est concernée par les aléas tempête, les risques inondation aux abords de la Seudre et de la Gémoze, et aux remontées de nappes phréatiques, le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et le transport des matières dangereuses. Il convient de souligner que ces risques ne concernent que peu les zones résidentielles actuelles, à l'exception du risque sécheresse qui justifie une attention particulière pour tout projet de construction. - La RD 732 (axe Pons-Royan et voie de contournement nord du bourg) et la RD 6 (route de Saintes) génèrent un flux important de transit potentiellement source de nuisances sonores. - Il existe plusieurs ICPE sur la commune, parmi lesquels une distillerie et des coopératives dans la zone des Grands Champs. - Il existe 16 sites répertoriés comme étant susceptibles d'être pollués mais ces derniers sont principalement en dehors des zones résidentielles.	- Prendre en compte les crues de la Seudre et ses affluents - Lutter contre les risques liés aux mouvements de terrain - Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) - Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732	Fort
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- La commune de Gémozac ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel. - La trame verte et bleue sur le territoire est structurée par une continuité principale s'agissant de la vallée de la Seudre et ses milieux humides. - Sur le reste du territoire; les bois et boqueteaux constituent des réservoirs de biodiversités un peu clairsemé sur tout le territoire, associés au réseau de haie ils forment des continuités terrestres secondaires - Les zones humides pré-localisées sont denses aux abords de la Seudre et de ses affluents notamment de la Gémoze. - 87.4% du territoire sont des espaces agricoles non sans intérêt écologique : les haies, les mares forment des corridors secondaires et des niches écologiques de forte valeur - Selon les données de l'OCS, moins de 6% des surfaces du territoire de Gémozac sont artificialisées et force est de constater que l'urbanisation n'engendre pas de rupture ou de risque de fragmentation des continuités écologiques à l'exception du secteur de Chadeniers (ce hameau est dans la vallée de la Seudre).	- Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre - Protéger la Gémoze et ses abords - Garantir l'intégrité des surfaces boisées - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés - Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »	Fort

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Le paysage de la commune de Gémozac est caractéristique des plaines de l'ouest. Il s'agit d'un territoire à dominante agricole, ponctué par des espaces boisés. Les vignes occupant le territoire (16%) créent des ambiances viticoles omniprésentes sur la commune. Le relief doux de la commune ne fait pas apparaître de panoramas spectaculaires. - Le bourg s'inscrit dans une matrice paysagère aplanie et un contexte agricole important. Des projets d'intégration paysagères des entrées de bourg sont en cours de réalisation (interface Nord). Les autres secteurs/entrées (Ouest, Est, Sud-Est) sont marqués par d'importants volumes bâtis, parfois accompagnés d'espaces boisés. - L'Eglise Saint-Pierre de Gémozac, le château de Bernessard et le château de la Salle sont protégés au titre des monuments historiques et le PLU a été l'occasion de définir des périmètres de protection des abords à la parcelle (enquête publique conjointe). - Il existe par ailleurs de multiples éléments de patrimoine dans le bourg comme dans les hameaux (querreux avec puits, timbres), moulins... Des éléments qui participent à l'identité de la commune. - La commune présente de nombreux vestiges archéologiques et donne lieu à un zonage archéologique	- Imposer le traitement des franges urbaines au contact des espaces cultivés - Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gemoze - Conserver l'intégrité des surfaces boisées - Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune - Préserver les cônes de vue identitaires - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Profiter du PLU pour adapter le périmètre des abords des Monuments Historiques - Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Le bourg de Gémozac est desservi par l'assainissement collectif depuis une STEP principale qui a atteint les 66% de sa capacité nominale de traitement (2200 Eq/hab) en 2023. - Il existe deux autres petites stations sur la commune desservant «Chez Chobelet» et «Chadeniers» cette dernière présente encore près de 50% de ses capacités. - Il n'existe pas de problématique de collecte et écoulement des eaux pluviales sur la commune qui s'était dotée en 2009 d'un schéma directeur sur le bourg et avait alors réalisé des travaux pour améliorer la gestion. - La commune est concernée par deux captages d'eau potable dont les périmètres de protection méritent une attention particulière. - La commune accueille une déchetterie communautaire qui donne lieu à un projet de modernisation (avec l'objectif de traiter davantage de filières sur site). Le projet est porté par Cyclad. - A ce jour, il n'existe pas de dispositifs de production locale d'énergie renouvelable sur la commune, ni de projet. La commune a délibéré sur les zones d'accélération ne retenant pas de potentiel pour les parcs éoliens notamment mais des possibilités pour le photovoltaïque. Le retour du document cadre de la chambre d'agriculture sera intéressant à croiser avec la carte établie par la commune. Il est précisé que la commune souhaite surtout définir des zones de non implantation de ce type d'installations, s'agissant des abords des grandes voies de circulation (vitrine de la commune) et de la périphérie agricole du bourg (frange paysagère).	- Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif (dans le bourg, la capacité résiduelle de la STEP est évaluée à hauteur 700 eq/hab en 2023). - Continuer les efforts pour gérer les eaux pluviales de manière qualitative en luttant contre l'imperméabilisation des sols - Penser économie d'énergies - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable tout en préservant d'incidences sur les paysages - Soutenir les projets visant à améliorer le traitement des déchets	Fort

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Orientations de projet à formuler dans le PADD
La démographie	- Selon l'INSEE, la commune de Gémozac affichait 2 989 habitants (chiffre officiel de 2021). Force est de constater que depuis 2000, la population de Gémozac est en constante augmentation. Le taux de croissance enregistré depuis 2010 est de +0.85%. Depuis 1999, la commune gagne ainsi en moyenne 28 habitants par an. Elle avait même dépasser les 40 nouveaux habitants par an au début des années 2010. - L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel demeure négatif tandis que le solde migratoire oscille entre +1.3% et +1.9% depuis 1999. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour la dynamique démographique. - La commune n'échappe pas au vieillissement de la population, constatant que suite à la crise sanitaire, de nombreux retraités se sont installés sur la commune. La part des plus de 60 ans (60-75 ans et plus de 75 ans) est passée de 33% à 39% entre 2010 et 2021. A noter toutefois que la commune compte un EHPAD (d'une capacité d'accueil de plus de 60 pensionnaires) accentuant l'effet de vieillissement. - Le nombre de personnes par ménage est passé de 2.91 en 1968 à 2.06 en 2021. Ce phénomène associé notamment au vieillissement de la population (et à la recomposition des familles) est à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).	Fort	En tant que pôle à l'échelle de la CDC et du Pays de Saintonge Romane, poursuivre une dynamique de croissance démographique : Il s'agit de conforter la place de la commune dans l'armature rurale locale pour conserver ses services, équipements, commerces... Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population : Avec une population vieillissante et les investissements en équipements sur la commune, le projet doit intégrer des leviers d'action afin d'accueillir des familles Continuer à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale : La mise en œuvre de ce type de projets contribue à la qualité de vie communale, la rendant attractive par la même occasion.
La population active	- La commune est principalement habitée par des individus actifs, représentant 74.7% des 15-64ans, taux équivalent à celui observé à l'échelle du département de la Charente-Maritime. Le taux de chômage sur la commune ne s'élève qu'à 7.6%, une proportion inférieure à celle observé à l'échelle du département (10.8%) et en forte baisse depuis 2010. - La commune est relativement autonome en termes d'emplois, avec 10 emplois pour 10 actifs. Gémozac avec ses zones d'activités artisanales (Les Grands Champs) et commerciales (Pied-Sec), ainsi que plusieurs grandes entreprises à l'image de la distillerie Latreuille, l'entreprise Soufflet... ou encore ses établissements spécialisés (ESAT, résidence Emmanuelle, EHPAD) constitue un pôle d'emplois et d'activités structurant entre Pons, Saintes et Royan. - Les mouvements domicile-travail restent néanmoins importants, avec près de 34% des actifs se travaillant en dehors de la commune notamment dans la zone d'emplois de Saintes - Saint-Jean-d'Angély. - La voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.	Modéré	Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population Continuer à développer la filière médico-sociale (Gémozac est un pôle à l'échelle du département de la Charente-Maritime) Encourager les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture individuelle
Les activités économiques	- La commune présente des commerces services et artisans, une zone d'activité à dominante commerciale à l'entrée nord du bourg, la zone de Pied-Sec et une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle s'agissant de la zone Des Grands Champs pour partie communautaire à l'entrée Est du bourg. La zone commerciale est aujourd'hui comblée, la zone artisanale en revanche présente encore du potentiel d'accueil. La CDC a réalisé tous les travaux de viabilisation et propose des bails à construction aux futurs porteurs de projet. Elle est soucieuse d'y encadrer les futures activités, pour assurer une complémentarité avec le centre bourg et n'accueillir que des entreprises qui proposent des activités peu développées localement et sources d'emplois. Le bourg est animé par ses commerces de proximité et services (tabac/presse, boulangeries, boucheries, restaurant, coiffeurs, pharmacie, cabinet médical...), un marché hebdomadaire et une foire mensuelle. - La commune accueille encore une trentaine d'exploitations agricoles. - Le tourisme est une activité à ne pas négliger localement. La commune gère un parc résidentiel de loisirs et il existe 21 gîtes et 13 chambres d'hôtes sur le territoire.	Fort	Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones d'activité spécialisée Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune Soutenir les commerces et les services de proximité Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Pistes d'Orientations pour le PADD
Évolution du parc de logements	- Depuis les années 1960, le parc de logements de Gémozac a plus que doublé, enregistrant même entre 1999 et 2009, un rythme de +36 logements par an. - Depuis 2010, la commune enregistre un gain plus raisonnable de l'ordre de 12.7 résidences principales par an. - En 2021, la commune compte 1641 logements. Il s'agit à 84.5% de résidences principales, 7.4% de résidences secondaires et 8% de logements vacants dont le nombre était estimé selon l'INSEE à 130 logements au total. En 2024, la commune a actualisé son inventaire sur la base des données LOVAC. Au final, en septembre 2024, elle ne comptabilise plus que 65 logements vacants : 30 logements correspondent à la vacance conjoncturelle 35 logements correspondent à la vacance structurelle La vacance dure ou structurelle serait donc estimée aux abords de 35 logements et le projet pourrait donc miser sur la résorption d'une part de cette vacance, à l'échéance des 10 prochaines années. En partant sur un objectif de résorption de l'ordre de 50%, 15 à 20 logements seraient à réinvestir.	Modéré	- Miser sur le réinvestissement des logements vacants - Diversifier l'offre en logements avec plus de locatifs et plus de logements de petite taille adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors.
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	Selon l'analyse rétrospective de la construction ces dix dernières années, on comptabilise 28.5ha d'ENAFconsommés entre 2014 et 2023 : Au total, entre 2014 et 2024, la commune de Gémozac a délivré 125 autorisations d'urbanisme pour du logement individuel neuf (hors résidence accueil spécialisée seniors ou médico-sociale). équivalent à un rythme moyen de la construction de l'ordre de 12 logements par an. Il est important de souligner qu'en 2024, plusieurs importants projets sont en cours. Sont ainsi attendus 22 nouveaux logements à l'ancienne coopérative (dont 16 spécialisés) et la finalisation de l'opération de lotissement de 17 lots des jardins de la Hunauté. En outre, le site de l'ancienne coopérative a donné lieu à une étude de requalification urbaine dont les propositions en termes de densité et composition urbaine méritent d'être prises en compte (quartier dense avec du R+2 envisageable). Les données de l'OCS régionale entre 2010 et 2020, font part de 20.2 ha artificialisés sur le territoire de Gémozac alors que les données diffusées sur l'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA) affichent 25.2ha. S'agissant du SCOT, le potentiel d'extension pour le développement résidentiel s'élèverait encore d'ici 2030 à 18ha.	Fort	- Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha . - Diversifier l'offre en logements avec plus de locatifs et plus de logements de petite taille adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors. - Au final, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrire le projet dans la trajectoire du ZAN.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole, avec une diffusion de l'urbanisation. - La commune se caractérise toutefois par un bourg polarisant qui présente encore les traits d'une réelle centralité avec de la mixité (habitat, équipements, commerces) et qui concentre le plus grand nombre d'habitations. - Le bourg ancien est un village qui s'est développé à la croisée de différentes voies départementales dont la RD6 et la RD143. L'apparition de deux îlots autour de ces deux routes date du XIX^{ème} siècle. Les vagues d'urbanisation successives ont ensuite contribué à combler les dents creuses et accentuer le développement de l'urbanisation le long de la RD143 avec au sein même du bourg une grande zone dédiée au développement économique. - L'implantation du bâti récent en cœur de parcelle, répondant à des logiques fonctionnalistes (place de la voiture...) génère davantage de potentiel de densification. Force est de constater que les quartiers périphériques du bourg (hors opération de lotissement) font d'ailleurs d'ores et déjà l'objet de divisions parcellaires.	- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti ancien - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg - Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Densifier les parties actuellement urbanisées	Fort
Déplacements, équipements et centralités	- Le réseau viaire local est très dense, et le bourg est bien desservi. Il se situe à moins de 15 km de Cozes, 11 km de Pons, 22 km de Saintes et 29 km de Jonzac. A noter que l'A10 se situe à moins de 7 km. - Le réseau communal est également dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg. - La commune est desservie par une ligne régulière de cars interurbains (Saintes-Lorignac). La commune n'étant pas desservie par une gare, les habitants doivent se rendre à Pons (12 km) ou Saintes (23 km) pour utiliser le train - Le réseau de venelles du bourg a fait l'objet de requalification afin d'apaiser les difficultés de déplacements doux. La commune poursuit ses projets de requalification (sécurité et traitement paysager) de ses entrées de bourg. - Le bourg concentre les équipements lesquels sont desservis par de multiples poches de stationnements. - Plusieurs stationnements vélos sont déjà installés à hauteur des équipements. - La commune profite d'un très bon niveau d'équipements avec la présence d'une crèche, d'une école maternelle et élémentaire, d'un collège, d'une gendarmerie, d'un pôle médico-social (ESAT...), de plusieurs pôles sportifs (piscine municipale, cours de tennis, city-stade, plusieurs terrains de football dont un synthétique, une salle multisports (avec un mur d'escalade de 16 mètres...), une médiathèque, une salle des fêtes. - La commune compte d'ailleurs une cinquantaine d'associations faisant d'elle une des communes les plus dynamiques du secteur	- Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements - Pérenniser les équipements dédiés aux sports et loisirs - Consolider le réseau de cheminements doux - Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie - Développer des itinéraires intérieurs pédestres, équestres et cyclistes - Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques	Fort

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Pistes d'Orientations pour le PADD
Analyse des capacités de densification	- Le contexte environnemental de la commune est complexe et contraint, certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par : La zone inondable Les boisements Les périmètres de protection des points de captage d'eau potable - La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. De nombreux écarts accueillent encore des sites d'exploitations - Certains hameaux sont très peu constitués dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou en limite de commune et ne participent au fonctionnement du territoire. Les capacités de mutation (réinvestissement de friches au sein du tissu urbain, gare et le long de l'avenue du Général de Gaulle) s'élèveraient à 20 logements Les capacités de densification qui doivent être mobilisées en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 90 nouveaux logements - Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 30% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.	Fort	Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles Assurer la pérennité de « l'outil agricole » Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité : Le projet vise à faciliter les changements de destination dans une optique de renouvellement et de réinvestissement du parc de logements. Permettre la valorisation des habitations existantes

Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier qui définit le projet de territoire avec lequel toutes les autres pièces doivent être cohérentes. Le PADD est ainsi souvent qualifié de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le code de l'urbanisme dans le respect du concept de développement durable, c'est à dire en se préoccupant dès aujourd'hui des impacts du projet dans le temps : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. C'est au regard de ces derniers que la municipalité est venue définir les grandes orientations suivantes :

1. Consacrer la commune comme le pôle d'équilibre de la Saintonge Viticole
2. Protéger et transmettre : le patrimoine comme atout du territoire

Ces deux orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux attendus du législateur ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

5.2.1 Consacrer la commune comme le pôle d'équilibre de la Saintonge Viticole

Le territoire communal profite d'une offre d'équipements confortant sa qualité en tant que lieu de vie, et contribuant à son rayonnement local sur le territoire de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole.

L'objectif des élus consiste donc à **maintenir la vitalité de ce bourg** en conservant à la fois des habitants et des services. Il s'agit ainsi de garantir l'animation du territoire et de manière générale la qualité de son cadre de vie.

Le projet consiste à poursuivre une croissance médiane lui permettant de dépasser les 3500 habitants d'ici 10 ans sur la base d'un gain de l'ordre de 40 à 50 habitants par an et d'un taux de croissance moyen de +1.1%. Pour atteindre cet objectif, la commune ambitionne de produire 250 nouveaux logements.

Ces futurs logements devront par ailleurs permettre de diversifier l'offre pour répondre

aux besoins de tous. La commune s'inquiète de pouvoir accueillir de jeunes ménages et de retenir ses anciens. La collectivité souhaite montrer l'exemple en réalisant elle-même deux opérations au sein de laquelle elle maîtrisera le programme. L'objectif consiste à proposer du logement accessible pour les jeunes et adapté pour les seniors, avec du locatif et de l'accession à la propriété notamment. Le projet consiste, dans le même objectif, à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale.

En outre, le bourg de Gémozac est identifié comme étant la « centralité » du territoire. Ainsi, les logiques de densification s'accompagnent de **projets de réinvestissement du bâti du centre-ville**, qu'il est nécessaire d'intégrer au projet, afin de les faciliter. Cette dynamique s'inscrit dans le programme « Petites Villes de demain » dont fait partie la commune. Dans un second temps, afin de proscrire la dilution du bâti sur l'ensemble du territoire communal, notamment par le biais des hameaux, une hiérarchisation du développement résidentiel se met en place sur la commune.

De plus, la vitalité du bourg ne se résume pas uniquement à son attractivité résidentielle. En effet, il est nécessaire d'agir notamment sur la notion de commerces de proximité et d'usages de l'espace public. Ainsi, le projet propose de **continuer à valoriser le bourg** en veillant à la gestion du stationnement et à la cohabitation entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes, en garantissant la sécurité de chacun. Il s'agit dans le même temps de soutenir les commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins de la population. A ce titre, le bourg a pour vocation à rester un espace mixte et vivant.

L'attractivité de la commune de Gémozac réside aussi dans son offre d'équipements et services. A ce titre, la commune se doit de pouvoir **adapter son offre** en fonction des besoins de sa population. Par la même occasion, il s'agit aussi de **pérenniser les équipements dédiés au sport et aux loisirs** dans la commune.

Gémozac est un pôle sur le plan médico-social puisqu'elle accueille un centre médico-psychologique, une maison d'accueil spécialisée pour les personnes autistes et plusieurs associations spécialisées. Ces établissements d'intérêt collectif sont susceptibles d'exprimer des besoins d'extensions. Pour parvenir à satisfaire ces besoins, le PLU se doit d'**intégrer ces établissements à son projet**.

La notion de « pôle d'équilibre » passe aussi par l'attractivité économique de la commune. Ainsi, il s'agit de **diversifier et d'étoffer le tissu économique** déjà présent sur la commune. La force de la commune de Gémozac réside dans la qualité et la localisation attractive des terrains qu'elle propose, avec la présence de la Zone Artisanale des Grands Champs et la Zone Commerciale de Pied Sec. De plus, la présence d'un hôtel à entreprises renforce son attractivité économique vis-à-vis des jeunes et/ou petites structures. Avec cet agrandissement, l'objectif à long terme

consiste à rapprocher les zones d'emplois des zones résidentielles.

En revanche, rapprocher ces deux pôles, dans l'optique d'avoir un impact sur les émissions de gaz à effet de serre, consiste en plusieurs opérations sur le long terme. A plus court terme, la recherche d'alternatives au « tout automobile » paraît fondamental. Ainsi, le projet intègre la volonté de la commune de consolider le réseau de cheminements doux, à l'échelle de l'aire de proximité. Pour de plus grandes distances, la commune soutient l'ensemble des initiatives visant à réduire l'usage de la voiture individuelle, notamment thermique (transports partagés, transports collectifs.... à l'échelle du bassin de vie).

Une action peut aussi être menée sur les entrées de bourg via une **requalification** de ces dernières. Le projet consiste à y ralentir la vitesse et mener un travail sur la valorisation de ces espaces en limitant la hauteur des bâtiments et traitant les franges urbaines présentes sur le linéaire de voirie.

Il est nécessaire de rappeler que la commune de Gémozac est une commune rurale, avec une forte activité agricole sur son territoire. Le projet doit donc inclure cet aspect dans ses dynamiques et directives. Il est donc nécessaire de **conserver le potentiel agricole** de la commune, puisqu'actuellement exploité. Cette dynamique s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans la notion de **lutte contre l'étalement urbain** qui se fait majoritairement sur les terrains agricoles. Les parcelles agricoles font partie intégrante du paysage de Gémozac. En revanche, le traitement des franges urbaines, résidentielles pour la plupart, au contact des espaces cultivés n'est pas toujours au rendez-vous. Ainsi, le PLU poursuit les préconisations de la charte « Riverains » de Charente Maritime et portant une attention particulière au traitement de ces zones « tampon ». Outre l'aspect paysager d'une telle directive qui n'est pas négligeable, ces espaces de non traitement ont un véritable bienfait écologique et s'inscrivent dans la trame verte de la commune.

Les outils agricoles, que sont les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et les installations sont concernés par un zonage Agricole dans le projet. Il s'agit de permettre un développement potentiel de ces structures, sans développer l'urbanisation résidentielle à proximité. De plus, le projet inclut la possibilité pour ses exploitations de diversifier leur activités et anticipe ainsi les potentiels besoins. Ces initiatives permettent aussi de faire rayonner le territoire, notamment en termes d'éco-tourisme.

Afin de développer le potentiel touristique de la commune, le projet présente quatre pistes d'actions. Tout d'abord, le charme de Gémozac réside, pour partie, dans son identité rurale qu'il est nécessaire de valoriser et de cultiver. De plus, une action sur les besoins courants des visiteurs (stationnement, hébergement...) permettrait de pérenniser ce flux touristique. En outre, si le développement des cheminements doux a un impact sur la vie quotidienne des résidents, il a aussi un impact sur le potentiel touristique. Il offre ainsi la possibilité d'élargir la cible touristique avec des séjours plus

sportifs (circuits pédestres, équestres, cyclables). Enfin, il s'agit d'assurer un soutien aux activités qui participent à la vitalité touristique de la commune.

5.2.2 Protéger et transmettre : le patrimoine comme atout du territoire

L'urbanisation telle qu'elle s'est opérée ces dernières décennies sur le territoire de Gémozac, dans le pays Saintongeais tout comme sur l'ensemble du territoire national a participé à un allongement des déplacements au quotidien et abouti à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la régression et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Il est donc aujourd'hui demandé aux collectivités de produire un effort au travers de projets plus ambitieux engageant un véritable combat contre l'étalement urbain et pour la préservation des ressources naturelles et du patrimoine naturel comme paysager...

Il s'agit donc d'une part de **sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité**. L'un des objectifs prioritaires consiste désormais à **participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques**. Cet objectif se traduit tout d'abord par la nécessité de proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre. En effet, la rivière et ses prairies humides forment une continuité écologique à l'échelle locale, partageant une double fonction de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

La Gémoze, affluent de la Seudre, intègre la trame verte et bleue régionale qu'il convient de préserver via un encadrement stricte de la construction et en toute logique un classement en zone Naturelle. Le PLU a d'ailleurs vocation à **garantir la protection des zones humides notamment celles associées aux ruisseaux et cours d'eau de la commune**.

Mais la commune au delà de son réseau hydrographique, présente aussi des surfaces boisées qui enrichissent son patrimoine tel que le Bois du Feuill, le Bois de Saint-Caprais... Ces boisements forment une seconde trame verte structurante à l'échelle locale. Il s'agit aussi d'une continuité écologique d'envergure supra-communale repérée au SRADDET ainsi qu'au SCOT du Pays de Saintonge Romane. La protection de l'intégrité de ces milieux forestiers est donc aussi un objectif du PLU.

En outre, la valeur écologique des espaces agricoles n'est pas non plus à négliger. La commune est marquée par l'alternance de grandes ouvertures agricoles et de ponctuations boisées où des oiseaux d'intérêt patrimonial peuvent nicher, chasser...

Le PLU doit donc participer à **préserver ces espaces agricoles ouverts, à éviter leur « grignotage »** et parallèlement à assurer le maintien des jardins (potagers, vergers) au contact des champs de culture.

Dans le même sens, il s'agit d'inventorier et protéger les éléments naturels « relais » comme les haies, les boqueteaux, les mares. Tous ces éléments ponctuels constituent des corridors secondaires, des micro-habitats... Ils sont en outre, indispensables à la présence d'insectes et par la même d'oiseaux. A ce titre, il est nécessaire de conserver la trame de haies présente sur le territoire ainsi que les autres isolés.

De là, un effort sera également attendu pour **promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »** au sein même des zones urbanisées et des futurs quartiers. Cela signifie que dans chaque opération, les espaces verts ne devront pas être négligés, ils devront refléter une ambiance champêtre via le recours à des plantations d'essences locales, non invasives et du fleurissement notamment et apporter une réel plus-value écologique (pas de délaissé simplement enherbé...).

Parallèlement, il s'est avéré important d'afficher clairement au sein du PADD l'ambition de garantir **la bonne qualité et gestion des eaux**. Ce thème de plus en plus sensible justifie de privilégier le développement résidentiel des secteurs qui seront desservis par l'assainissement collectif, à savoir le bourg de Gémozac.

D'autre part, il faut insister sur la nécessité de **respecter le cycle naturel de l'eau dans tous les futurs aménagements**. Il s'agit de maintenir les passages d'eau dans le bourg et les hameaux et de gérer les eaux à l'échelle de chaque opération (individuelle comme groupée).

Cela implique de conserver des surfaces perméables et au delà de conduire une réflexion en amont de chaque projet prenant en compte **les niveaux et l'écoulement des eaux** pour calibrer des dispositifs adaptés aux sols et aux projets. Il s'agit d'éviter impérativement les inondations par ruissellement et toutes leurs conséquences néfastes comme le risque indirect de pollution...).

Le projet aborde alors un nouvel objectif ou plutôt un nouveau défi, **« lutter contre le changement climatique »**.

Le premier levier consiste à économiser l'espace. Ce thème est là encore de plus en plus sensible, comme en témoignent les toutes dernières réformes affichant l'objectif zéro artificialisation nette. Avant de s'étaler, il est devenu essentiel de privilégier le réinvestissement et l'intensification du tissu urbain qui se traduit à la fois par la résorption de la vacance, les changements de destination, la valorisation de l'existant et la densification.

Le projet communal vise donc en tout premier lieu, à **encourager le réinvestissement du bâti existant**. Il s'agit de prendre en compte dans le potentiel de production de logements une part des logements vacants existants dont le nombre ne cesse d'ailleurs de diminuer depuis la crise sanitaire. La commune mise sur le réinvestissement d'une dizaine de logements vacants structurels sur l'ensemble du territoire soit 1/3 des logements vacants recensés par la commune. De même, le projet au travers l'écriture du règlement a aussi pour objectif d'éviter l'abandon du bâti dans les hameaux en permettant à la fois des extensions et des annexes pour les habitations existantes en vue de les valoriser ou encore des changements de destination pour les anciens bâtiments agricoles notamment.

Dans la même logique le projet vise à **densifier l'enveloppe urbaine**. Il s'agit d'intensifier le tissu urbain en construisant au sein des parties déjà urbanisées. On parle alors de comblement de « dents creuses », ce qui permet d'éviter de générer de l'étalement urbain. Au final, à l'échelle de la commune, la commune se fixe pour objectif de produire environ **60% des futurs logements en réinvestissement ou intensification**.

En outre, le développement urbain est hiérarchisé **au profit de la centralité du territoire qu'incarne le bourg de Gémozac sans délaissé les hameaux présentant un potentiel de développement par intensification**. Le bourg de par ses nombreux équipements et commerce, a vocation à faire l'objet des principales opérations en densification comme en extension. Il s'agit ainsi de mettre fin à la dilution de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire et de rapprocher les habitations des services, équipements et commerces.

Toujours dans un souci d'économie des sols, au sein des opérations d'ensemble, le PADD rappelle l'objectif du SCOT visant à **respecter un taux de densité minimum de l'ordre de 18 logements par hectare** (hors VRD). Il s'agit bien d'un minimum qui peut être augmenté en fonction des projets. A noter que la proportion d'espace dédié aux VRD peut osciller entre 20 et 30%.

Enfin, le PADD affiche clairement pour objectif de **réduire l'artificialisation des sols et la consommation d'espace**. Sur le territoire de Gémozac le projet de PLU a pour ambition de parvenir à diminuer la consommation d'espace destiné au résidentiel par 2. Le développement de l'urbanisation est ainsi contenu au Sud et au Sud ouest du bourg. Les autres hameaux n'ont pas vocation à voir leur enveloppe s'étendre.

En parallèle, il est important que les projets communaux s'inscrivent les objectifs **d'économie d'énergie**. En cela, l'écriture du PLU ne doit pas faire obstacle aux projets bioclimatiques d'autant qu'ils doivent devenir la norme; Comme le précise le PADD, cela implique de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...). De même, le projet prendra soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables** tant pour les constructions nouvelles que pour les restaurations.

La commune entend même **soutenir le développement des réseaux d'énergies locaux** comme les projets photovoltaïques au sol et en toiture, ainsi que la géothermie dès lors qu'ils s'insèrent correctement du point paysager et environnemental et n'altèrent pas le fonctionnement du territoire.

En revanche, la commune entend au travers du PLU **promouvoir les modes doux de déplacement**. Il faut pour cela, d'une part, réduire les distances du quotidien comme le parcours habitat-école, en rapprochant les habitations des équipements scolaires, et d'autre part de créer des cheminements doux adaptés et surtout sécurisés. Les élus encouragent, à ce titre, les initiatives visant à réduire l'usage de la voiture individuelle.

Par ailleurs, le projet communal **intègre bien les risques et les nuisances** dans le sens où il n'est pas prévu de développement en zone potentiellement inondable (centre bourg et secteur «Chadeniers») ni le long de la RD 732 sources de nuisances sonores, ni à proximité des installations classées pour l'environnement...

Quant aux sites d'exploitations agricoles, il a été pris soin de **ne pas faire de développement résidentiel à leurs abords** et de préserver des espaces naturel (planté) en transition avec les terrains cultivés notamment les vignes.

Le PADD porte ensuite sur les paysages et le patrimoine. Là encore, le PLU doit permettre de **sauvegarder les paysages emblématiques**. Les paysages de la commune sont relativement riches et contrastés entre la plaine qui est très dégagée et occupe la majorité du territoire, les espaces boisés et la vallée de la Gemoze à l'Est. Si ces deux derniers ont vocation à perdurer, la plaine est davantage exposée à la pression de l'urbanisation. Le PLU est donc l'occasion de protéger fermement de toute construction **les cônes de vue et perspectives identitaires** qui se dégagent depuis et sur le bourg notamment. Le projet consiste également à réguler la construction pour ne pas générer davantage d'urbanisation diffuse c'est à dire répartie de manière opportuniste sur le tout le territoire. Il s'agit de structurer le développement urbain en privilégiant le bourg et les logiques de densification plutôt que de poursuivre l'étalement à hauteur des hameaux.

D'ailleurs le projet vise expressément la **lutte contre l'étalement linéaire de l'urbanisation**, un phénomène qui participe à banaliser les entrées de hameaux. Il insiste sur l'importance d'**assurer l'insertion des constructions à leur environnement**. Il ne s'agit pas d'implanter des constructions sans prendre en compte la végétation en présence (préserver les haies qui filtrent les vues et camouflent), le relief (éviter de construire sur les points hauts très exposés ou encore de privatiser les vues remarquables et modérer la hauteur des constructions au cœur d'une plaine pour ne pas perturber la lecture des paysages), l'occupation des sols et l'architecture locale (réfléchir à l'aspect des constructions, aux couleurs et aux matériaux locaux...).

La poursuite de cette orientation justifie également d'**inventorier et protéger les haies ainsi que les jardins et les arbres** remarquables. Il s'agit de protéger ces éléments de patrimoine naturel qui au delà de leur intérêt écologique, constituent des repères et participent à l'identité de la commune.

Le projet consiste d'ailleurs aussi à **conserver et valoriser le patrimoine bâti**. Là encore, il s'agit de préserver la qualité du bâti traditionnel, hérité du passé. Le PLU au travers son règlement et de ses orientations d'aménagement, est l'occasion de guider et sensibiliser sur le respect des codes architecturaux locaux. Il convient de rappeler que Gémozac est concernée par le classement de trois monuments historiques qui sont intégrés à un périmètre de protection de Monuments Historiques et soumis aux avis de l'architecte des bâtiments de France. Toutefois, préserver le bâti, c'est aussi accorder l'opportunité de réaliser des extensions et de construire des annexes à l'habitat ancien ou encore permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles (ou autres), présentant un intérêt architectural en habitat. Il s'agit de se donner les moyens de réinvestir et valoriser le bâti ancien.

De même, du point de vue de la forme urbaine, le projet dans un souci d'économie des sols, des énergies... mise sur **des opérations plus compactes** alternatives entre l'habitat ancien très dense et pavillonnaire très consommateur d'espace. Le PADD évoque ainsi l'importance de travailler la composition des futures opérations avec de véritables espaces verts !

Enfin, le projet rappelle que le PLU est l'occasion d'**inventorier les constructions emblématiques et le petit patrimoine pour les protéger** via la mise en place d'un dispositif de « permis de démolir ». Sur le territoire, cela concerne en particulier des moulins et des porches, en rappelant qu'ils peuvent servir de support à des chemins de randonnées...

5.3 LES HYPOTHÈSES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES ET D'EXTENSIONS URBAINES

1. Calcul du point mort sur la base de la préférence 14 ans						
	Renouvellement	Devenement	Variation Résidences Secondaires et Logements Vagants	Point mort 2014-2030	Projection annuelle	Projection 11 ans
Scénario de référence	40	70	-30	0	30	330

2. Projection de croissance démographique					
	Scénario	Pop. 2014	Pop. Projection 2034	Période de référence	ICM
Scénario de croissance lente*	20	2400	2600	11	4000
Scénario de croissance modérée (scénario de référence)	40	2400	2800	11	4200
Scénario de croissance soutenue	60	2400	3000	11	4400

3. Projection du nombre de logements à produire pour soutenir la croissance démographique					
	Nbre d'habitants supp.		Nbre moyen de parcellage	Besoin d'hab. 2034	
Scénario de densification des ménages	40		1,3	271	
Scénario de stabilité des ménages	40		2	200	
Scénario de renforcement des ménages	40		2,4	167	

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'hab. 2034					
	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total		
	40	400	440		

5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement) et totale UH 2034 en zone A et B						
Changement de destination/ réinvestissement (g)	Réception de la vacance	Capacité de densification	Capacité de mutation	Opération en cours	Total réinvestissement	Reste à produire
7	20	40	30	30	120	320

6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal dans le cadre des 4 phases d'intensification en zone A et B					
	Nbre de log. à construire	Taux de densité nette log/ha	Surf. Mobilité (m²)	Surface consommée par les logements (ha)	Surface consommée avec VNB (+30%)
Scénario de densification forte	17	20	400	4,0	4,0
Scénario de densification MOI	17	17	404	4,0	4,0
Scénario de densification faible	17	14	714	4,0	4,0

*Projection effectuée sur la base du ICM dans les années 2014 et 2030

*Projection effectuée sur la base du ICM dans les années 2014 et 2034 en maintenant dans les années 2014-2030

Le projet mise sur le renforcement de la dynamique démographique pour que la commune de Gémazac joue pleinement son rôle de centralité dans l'armature urbaine du SCOT et puisse accueillir des jeunes ménages.

Il s'agit d'un projet ambitieux et vertueux dans le sens où il mise sur une production de 255 logements (comprenant les projets en cours) dont plus de **60% découleront de projets conduits en intensification urbaine** c'est à dire d'opérations de réinvestissement du bâti existant, de requalification de friches, et de densification.

Cette posture participe à réduire l'étalement urbain et à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En respectant l'objectif de densité du SCOT de Saintonge Romane, le projet devrait modérer les extensions résidentielles aux abords de 7ha.

5.4.1 L'orientation d'aménagement sur les continuités écologiques

Application sur le territoire : Cette OAP porte sur le bourg de Gémozac en tant que secteur prioritaire au développement en densification comme en extension urbaine.

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement graphique définit des Zones Naturelles, notamment dans les zones d'expansion des crues de la Gémoze, dans l'enceinte du bourg. Il identifie également des espaces boisés classés, des haies, des jardins et des parcs protégés dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP de secteur présentent des espaces à planter, également représenté sur le plan de zonage. Dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, elles repèrent des murets en vue de les protéger, d'une part pour leur apport paysager et d'autre part pour leur rôle écologique, notamment pour les insectes et les lézards. Enfin, des OAP thématiques rentrent dans le détail des plantations, de la gestion des eaux pluviales... en vue de garantir que ces espaces de nature participent à valoriser les continuités écologiques du bourg. L'inventaire du patrimoine fait état de ces murets et arbres remarquables présents sur l'ensemble de la commune.

L'OAP sur les continuités permet de mieux comprendre comment ces dispositifs fonctionnent ensemble et ce dans le même objectif de préservation et de restauration des continuités écologiques.

Contenu et justification : Ce schéma permet d'appréhender le fonctionnement écologique du bourg et les continuités qui participent à le structurer. Celles-ci sont déterminantes pour le fonctionnement écologiques au sein du bourg. A ce titre, elles doivent être prises en compte dans les choix de développement de l'urbanisation.

La densification au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et plus spécifiquement t du bourg doit faire l'objet d'une réelle réflexion et attention sur les espaces de nature en ville. A noter que tout l'espace n'a pas vocation à être artificialisé, et ne doit l'être dans un aucun cas. La contre partie de la densification repose dans l'existence de véritables espaces «verts» essentiels pour maintenir la biodiversité, assurer la gestion des eaux ou encore éviter les îlots de chaleur...

En l'état, il existe des bocages au niveau du bourg ainsi que des arbres remarquables qu'il est essentiel de préserver et de renforcer.

Une continuité bleue incarnée par la Gémoze au sud du bourg vient structurer cet espace en créant une coupure verte. Les boisements forment une continuité verte, servant de rempart naturel à l'urbanisation. Ces deux continuités, bien que structurantes, sont exposées à la pression de l'urbanisation, l'OAP consacre donc leur importance.

Extrait des OAP (source : Agence UH)



	Continuité écologique		Haie protégée dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du CU
	Zone Naturelle		Mur protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du CU
	STECAL Parc résidentiel de loisirs		Jardin et parc protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du CU
	STECAL équipements		Espace boisé classé (EBC) de l'article L113-1 du CU
	Voie douce (ou sécurisée pour les piétons et les cycles)		Espace à planter
	Voie douce à créer ou à sécuriser		
	Secteur à projet (réinvestissement et extension)		

En outre, afin de pouvoir diminuer la dépendance du territoire aux véhicules thermiques, la commune développe un réseau de voies douces et porte avec le département un projet de requalification des traverses de bourg.

5.4.2 Les Orientations d'aménagement de secteur

Il s'agit des secteurs à enjeux en termes de développement urbain et en particulier de développement résidentiel.

Le projet comprend trois Orientations d'Aménagement de secteur à hauteur des terrains faisant l'objet d'un classement en zone 1AUh, Ua et Ub.

Comme le prévoit le projet d'aménagement et de développement durables, ces secteurs se concentrent à hauteur du bourg de Gémozac, le projet consistant à conforter son rôle de centralité. Il s'agit ainsi de renforcer les quartiers au plus près des équipements, services et commerces du cœur du bourg et d'optimiser l'espace.

Un échéancier de travaux de ces opérations résidentielles vise à appréhender la temporalité des aménagements.

Ainsi, l'ensemble des secteur «1» sont prévus pour être réalisés à court terme pour le et à moyen terme pour les secteurs «2».

D'ailleurs le secteur 2 au sud du bourg de 1.1ha est classé en secteur 2AUh, cela signifie que son aménagement est différé.

Ces orientations de secteur concernent :

- La rue du Vivier, pour un projet d'aménagement à dominante résidentielle ;
- L'avenue du Général de Gaulle, pour un projet de d'aménagement potentiellement mixte alliant commerces, services et habitat,;
- La rue des Abeilles, pour un projet d'aménagement résidentiel.
- La terrade au sud du bourg pour du développement résidentiel à moyen terme.

Echéancier (source : Agence UH)



5.4.3 Justifications des OAP de secteurs

Secteur 1 rue du Vivier

Ce projet porte sur l'aménagement de parcelles agricoles le long de la rue du Vivier, en transition entre la Gómoze et la plaine agricole. Le cours d'eau au nord, est longée de zones humides et de jardins potagers (dont un bon nombre est hélas très peu entretenu).

Il convient de souligner que ce terrain ne présente aucune contrainte en termes d'aménagement au regard de la capacité des réseaux (des extensions sont d'ores et déjà convenu avec EAU17)

En revanche, les enjeux sont écologiques et paysager, du côté de la Gómoze notamment et de la gestion des franges au contact des parcelles de grandes cultures.

Les objectifs de programmation :

Le projet consiste à investir ce terrain pour y réaliser une opération d'ensemble communale, afin d'augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg. Il s'agit aussi de monter un programme avec de la mixité pour répondre aux besoins des jeunes ménages.

Le parti d'aménagement :

Ainsi, au niveau de ce secteur, la parti pris retenu consiste à conserver et valoriser l'identité de la zone en créant un lien physique et visuel avec la Gómoze. En découlent ainsi différentes mesures comme une hiérarchisation du réseau viaire au profit de cheminements coté Gómoze, la gestion des franges, avec des clôtures végétales coté nord...

L'OAP impose un traitement des franges au contact des terrains agricoles via de nouvelles plantations.

L'accès quant à lui ne peut s'opérer que depuis la rue du Vivier pour les véhicules et coté Gómoze pour les piétons et les cycles qui profiteront d'une liaison en site propre pour se rapprocher du coeur du bourg et du pôle d'équipements (collège, salle de sport).

La commune qui s'inquiète de ne pas pouvoir accueillir de jeunes ménages, disposant de moins de moyens pour s'installer, entend encadrer le programme de logements pour y réserver une part de logements en accession pour les jeunes foyers ou encore une

part de logements locatifs. Le tout devra permettre de produire plus de 70 logements au total avec des tailles variées.

Secteur 2 avenue du Général de Gaulle

Ce projet porte sur l'aménagement d'une emprise située le long de l'avenue du Général de Gaulle, entre le centre bourg, le pôle du collège. Les terrains concernés sont une d'une part, une friche (site d'une ancienne conserverie) au contact de la Boulangerie et une prairie à l'arrière d'une maison d'habitation. Le site à projet est donc réparti sur deux secteurs distincts avec 0.35 ha classés Ua et 0.85 ha classés 1 AUh en réponse à des objectifs différents.

Les objectifs de programmation :

L'avenue du Général de Gaulle est un axe structurant du bourg de Gómozac qui dessert à la fois le centre et la zone d'activités. Ce site est donc un espace très stratégique susceptible de donner lieu à des opérations mixtes alliant logement et activités économiques.

Le parti d'aménagement :

L'OAP insiste sur le besoin d'assurer la cohérence des futurs aménagements, dans une logique de greffe urbaine avec le tissu environnant. Il s'agira à minima de créer des liaisons douces internes. Les abords de l'avenue devront également être soignés. A proximité de la boulangerie, l'OAP identifie un secteur privilégié pour accueillir du commerce et des services. Il convient de rappeler que cette séquence marque l'entrée dans le centre bourg. L'opération pourrait allier commerces en rez de chaussée et logements à l'étage. Le secteur 1 AUh quant à lui est principalement voué au développement résidentiel mais il peut également accueillir des services comme des professions de santé.

Le tout devra là encore respecter un minimum de densité (19log/ha nette) en proposant si possible une typologie de logements variés. Le site s'inscrivant dans un contexte très urbains, il pourrait accueillir des maisons de ville, du petit collectif...

Secteur 3 rue des Abeilles

Le site à projet est localisé à l'intersection entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Abeilles. Il concerne un terrain accueillant une maison en mauvais état au coeur d'une parcelle de 5000m² tout en longueur. Ce site est localisé à 250 mètres du complexe sportif et du collège, en secteur Ub.

La présence d'un muret de soutènement longeant la rue des Abeilles entraîne un enjeu structurel mais aussi écologique tout comme les arbres existants (cf L'orientation d'aménagement sur les continuités écologiques) pour l'ensemble du projet. La visibilité du site depuis l'avenue entraîne aussi des enjeux d'insertion paysagère.

Les objectifs de programmation :

Optimiser une enclave au coeur de la zone urbaine, pour accueillir plusieurs logements tout en préservant des arbres et le muret en présence.

Le parti d'aménagement :

Dans un logique de réinvestissement, l'OAP invite à conserver la maison présente et à réaliser un minimum de 4 logements supplémentaires sur la parcelle visant ainsi un taux de densité minimum de 10 log/ha sur ce site.

Parallèlement, l'OAP pointe l'importance de préserver le végétal déjà présent d'autant qu'il présente aussi un intérêt dans la gestion des eaux pluviales ce qui justifie de ne pas imposer une très forte densité.

En termes d'accès, l'OAP invite à desservir les futures constructions depuis la rue des Abeilles, notamment pour des questions de sécurité.

Secteur 4 Cité de la Terrade

Le site à projet est une enclave agricole le long de deux voies départementales. Il s'inscrit à l'entrée sud-est du bourg dans un espace à dominante pavillonnaire.

Les objectifs de programmation :

Le projet consiste à se donner les moyens à moyen terme de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble pour produire de nouveaux logements.

Le parti d'aménagement :

Il s'agira de réaliser un aménagement dans la profondeur et de bien encadrer les accès pour en garantir la sécurité. Les accès sur la route de Saint-Germain du Seudre seront proscrits au profit d'un voire de deux (maximum) accès du côté de la cité de

la Terrade. Il conviendra d'échanger avec le Conseil Départemental sur le sujet. Les abords de la cité seront à bien étudier d'autant qu'il existe un arrêt de bus le long. Il conviendrait de les sécuriser et d'en sécuriser la desserte pour les piétons.

S'agissant des aménagements paysagers, l'opération sera l'occasion de définir à long terme la frange urbaine de manière qualitative. L'OAP invite donc à planter la ceinture de l'opération au contact de l'espace agricole ouvert au sud du site via la plantation d'une haie bocagère. Cette dernière s'inscrira dans le prolongement du réseau existant (logique de corridor écologique).

Enfin le programme devra permettre la réalisation d'un minimum de 14 logements avec un effort en termes de diversification dans la taille des lots notamment et des logements..

Bilan chiffré des OAP de secteur vouées au développement résidentiel en zone AU

D'un point de vue comptable, les opérations escomptées en zone AUh devraient permettre de produire **96 logements minimum**.

Le tout mobiliserait une surface totale de **7.05 ha** pour une densité de l'ordre de **13.6log/ha** brute ou **18 log/ha nette**.

CAPACITE DES ZONES AU				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue du Vivier	5.1	18	70
1AUh	Route de Royan	0.85	19	12
2AUh	Sud du bourg	1.1	17	14
TOTAL	RESIDENTIEL	7.05	18	96

5.4.4 Justification des orientations thématiques

La commune a souhaité développer certains thèmes sensibles au regard de son projet. L'objectif a consisté à accompagner au mieux l'aménageur, le constructeur ou l'habitant, à l'éclairer et l'orienter pour garantir un maximum de qualité.

Ainsi les OAP de secteur renvoient expressément aux orientations d'aménagement thématiques.

Le projet de PLU compte 8 orientations thématiques.

Thématiques	Orientations du PADD poursuivies
La gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques	Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols
Mobilités et déplacements	Consolider le réseau de cheminements doux Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie
Densité et formes urbaines	Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg Miser sur le réinvestissement des logements vacants Densifier les parties actuellement urbanisées
Le bâti traditionnel	Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)
Le défi énergétique	Penser économies d'énergie Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable
Les clôtures	Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement
Les plantations	Promouvoir la « nature en ville » et la biodiversité Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune
L'insertion des bâtiments agricoles	Cultiver l'identité rurale de la commune Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

La gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

Application sur le territoire : Cette OAP concerne les zones U et AU, c'est-à-dire tous les secteurs susceptibles d'être urbanisés et de faire l'objet d'opérations (individuelles ou groupées) générant de l'imperméabilisation des sols.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- *Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols*

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU, il définit les principes sur le fond et impose le maintien d'un minimum de surfaces de pleine terre (dont il précise la définition dans ses annexes). L'OAP prend donc le relais en indiquant notamment les précautions à prendre et les dispositifs à privilégier.

Contenu et justification : Les nouvelles constructions entraînent une imperméabilisation des sols, qui tend à augmenter avec la densification des espaces urbains, entraînant un ruissellement des eaux de pluies... Elles peuvent s'accumuler et provoquer des inondations. Cette OAP thématique rappelle les objectifs à atteindre et décrit donc les techniques à privilégier dans les futures opérations afin de récolter au mieux les eaux pluviales. Il convient de rappeler que la commune dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales par ailleurs et que ce dernier annexé au PLU, devra être consulté pour tout projet.

Mobilités et déplacements

Application sur le territoire : Cette OAP concerne la zone AU du présent PLU. Il s'agit d'orienter les aménagements des futurs quartiers.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- « Consolider le réseau de cheminements doux »
- « Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie » ;

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement présente des dispositions communes à l'ensemble de la zone AU. Il encadre les accès et voies nouvelles dans une approche avant tout sécuritaire. Il rappelle également l'obligation de stationnements vélos dans certaines opérations en fonction des destinations. L'OAP thématique s'inscrit surtout en relais des orientations de secteurs au sein desquels un effort pour réduire la place de la voiture au profit du piéton est systématiquement demandé.

Contenu et justification : L'OAP fixe des recommandations allant dans le sens d'une réduction de la place de la voiture (réduction des surfaces de voirie, limitation des impasses, regroupement et mutualisation des aires de stationnements...). Elle préconise d'ailleurs une hiérarchisation de la voirie avec un traitement propre à chaque voie en fonction de sa fonction (voie de desserte principale, voie de desserte interne). L'OAP porte également sur le stationnement et la mobilité électrique dans la mesure où elle rappelle l'importance de prévoir des bornes de rechargement électrique dans les futurs aménagements d'ensemble.

Densité et formes urbaines

Application sur le territoire : Cette OAP thématique se décline en deux parties « Formes urbaine adaptée » et « Forme urbaine réfléchie ». La première concerne les zones urbanisées U et à urbaniser AU du présent PLU, tandis que la seconde s'applique aux secteurs Ua, Ub et 1 AUh.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Densité et formes urbaines » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg
- Miser sur le réinvestissement des logements vacants
- Densifier les parties actuellement urbanisées

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit lève un certain nombre d'obstacles à la densité comme des normes de retraits obligatoires en termes d'implantation ou encore des règles d'emprise au sol maximum...

L'OAP thématique s'inscrit aussi en relais des orientations de secteurs au sein desquels sera systématiquement demandé un effort quant à la densité et à la forme urbaine avec notamment un taux de densité moyen fixé et en relais du règlement qui introduit la notion d'implantation en harmonie avec le tissu environnant, de gestion optimum des sols...

Contenu et justification : L'OAP fixe des recommandations concernant un travail sur les formes urbaines notamment vis-à-vis de l'implantation des constructions sur les parcelles et du découpage de ces dernières. Elle préconise d'ailleurs un certain type d'habitat, compatible avec une augmentation de la densité de logements, et invite à considérer l'espace public comme une manière de caractériser les espaces.

L'OAP fixe des recommandations concernant l'implantation des constructions sur les parcelles afin d'allier qualité de vie et densification.

Le bâti traditionnel

Application sur le territoire : Cette OAP thématique concerne les constructions traditionnelles anciennes des zones Ua, A et N ; et/ou identifiées en éléments de paysages bâtis ou en îlot patrimonial en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le bâti traditionnel » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien
- Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit fait bien référence aux constructions traditionnelles typiques de la Saintonge, il en donne la définition mais renvoie à l'OAP thématique qui la décrit avec davantage de précisions. Il fixe des prescriptions, alors que l'OAP fixe surtout des recommandations. Cette OAP est également un relais de l'inventaire du patrimoine qui contient quelques bâtiments remarquables.

Contenu et justification : La fiche « Le bâti traditionnel » fournit des renseignements concernant l'implantation des maisons rurales et de bourg par rapport à l'espace public mais également des informations sur les bonnes pratiques à adopter quant à la réfection des toitures et des façades ou à la création de vérandas et d'ouvertures. Par ailleurs, elle avertit sur les éléments à éviter lors d'une rénovation. L'objectif étant de préserver et de valoriser l'habitat traditionnel.

Le défi énergétique

Application sur le territoire : Cette OAP concerne l'ensemble du territoire et ses zones.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Le défi énergétique » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Penser économies d'énergie
- Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations
- Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit exige dans toutes les zones que « Les projets de constructions*, extensions* ou rénovations* doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, ou encore leurs dispositifs d'économies

et de production d'énergies renouvelables*. Ces derniers s'ils sont bien tolérés doivent néanmoins être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière.»

L'OAP thématique précise donc comment intégrer ces dispositifs.

Contenu et justification : L'OAP alerte sur tous les facteurs à prendre en compte pour recourir à des dispositifs exploitant les énergies renouvelables. Elle opère également des recommandations pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques par les particuliers : orientation, visibilité, etc.

Les clôtures

Application sur le territoire : Cette OAP concerne l'ensemble du territoire et ses zones, y compris les habitations isolées.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les clôtures » contribue à la mise en œuvre d'une orientation du PADD :

- Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit comprend des dispositions spécifiques aux clôtures dans toutes les zones du PLU.

L'OAP thématique se retrouve également en lien avec l'OAP de secteur en ce qui concerne le traitement à la fois des clôtures intérieures et extérieures dans les futures opérations d'ensemble...

Contenu et justification : L'OAP est l'occasion d'attirer l'attention de tous sur l'importance des clôtures. Les clôtures assurent une transition entre les différents espaces, elles participent à la lecture des paysages et en milieu urbain structurent l'espace public. L'OAP thématique « Les clôtures » établit des préconisations et des précautions insistant sur le fait qu'il faut bien prendre en compte l'environnement dans lequel on se trouve. Une clôture au cœur d'une zone urbaine ne sera pas la même que la clôture au contact de champs...

La clôture au contact des terrains nus des espaces agricoles et naturels participent d'ailleurs à la gestion des franges urbaines et à ce titre mérite une attention particulière.

Les plantations

Application sur le territoire : Cette OAP concerne toutes les zones du présent PLU.

Orientations du PADD : L'OAP thématique « Les plantations » contribue à la mise en œuvre des orientations du PADD :

- Promouvoir la « nature en ville » et la biodiversité
- Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune

Lien avec les autres pièces du PLU : Le règlement écrit définit des dispositions communes à toutes les zones du PLU en matière de plantations. Deux paragraphes abordent expressément le thème des plantations et des haies : « prescriptions végétales » et « clôtures ».

Le règlement graphique quant à lui inventorie un linéaire de haies ainsi que des arbres à protéger pour leur intérêt écologique et paysager. A cela s'ajoute des espaces à planter le long des espaces de grandes cultures.

Quant aux OAP de secteur, elles imposent des plantations nouvelles.

Contenu et justification : L'OAP permet d'interpeller les particuliers comme les aménageurs sur le rôle de la haie et sur le fleurissement.

Elle apporte en outre des informations sur l'utilité et la composition de la haie, d'un point de vue structurel ainsi que les essences qu'elle doit comporter. Elle informe aussi sur les essences à préconiser pour le fleurissement notamment des pieds de murs. L'accent est ainsi mis sur le végétal !

6. JUSTIFICATION DES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU



Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Confirmer le rôle de « pôle d'équilibre » de Gémozac dans l'armature territoriale du Pays de Saintonge Romane - Conforter la croissance démographique de la commune avec un taux de croissance annuel de +1.1% et une production de 250 logements - Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population	Zonage - Classer en secteur Ub les quartiers résidentiels et les principaux hameaux aux qualités de parties actuellement urbanisées en vue de leur densification - Ouvrir à l'urbanisation (Secteur 1AUh) les terrains présentant le plus de potentiel au sein du bourg Règlement écrit - Limiter les normes susceptibles de contraindre la densification (comblement de dents creuses) - Autoriser de la mixité dans le secteur Ua qui incarne la centralité du territoire Orientations d'Aménagement et de Programmation - Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Poursuivre un projet pour tous • Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population • Intégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité • Continuer à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale	Zonage • Privilégier le développement résidentiel du bourg via les secteurs Ua, Ub en densification et 1AUh en extension • Classer en secteur Ua le cœur de bourg • Classer en secteur 2AUe les terrains aux abords immédiats en transition avec le secteur résidentiel Ub Règlement écrit • Créer un secteur Ua mixte regroupant à la fois de l'habitat, du commerce, des services et des équipements en vue de conserver un cœur de bourg dynamique • Créer un secteur Ue dédié exclusivement aux équipements publics à hauteur des principaux pôles pour répondre à leur besoin en termes de fonctionnement ou encore pour les retirer des développement résidentiels et ainsi éviter les troubles de voisinage... • Conditionner l'ouverture du secteur 2AU à la conduite d'un projet d'intérêt communautaire relevant du développement économique ou de la politique d'équipements Orientations d'Aménagement et de Programmation • Poursuivre une opération avec de la mixité (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Conforter en priorité le bourg en tant que « centralité » du territoire - Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg	Zonage - Situer les secteurs 1AUh (voués au développement résidentiel) à hauteur du bourg - Classer en secteur Ua mixte les îlots centraux à projet pour en faciliter la requalification - Classer et ceinturer les hameaux en secteur Ub - Classer en zone A et N les écarts et l'habitat diffus Règlement écrit - Imposer des opérations d'ensemble dans les secteurs 1AUh - Autoriser de la mixité dans le secteur Ua qui incarne la centralité du territoire - Interdire les constructions d'habitations nouvelles de tiers dans la zone A et N - Autoriser et encadrer les extensions et les annexes pour les habitations en zone A et N - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy à un projet de qualité urbaine et paysagère (desserte, traitement paysager) du fait de la sensibilité du site.

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Continuer à promouvoir le cadre de vie - Consolider l'offre en équipements et services - Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements - Pérenniser les équipements dédiés aux sports et aux loisirs - Trouver des alternatives au « tout automobile » - Poursuivre les projets de requalification des entrées de bourg - Consolider le réseau de cheminements doux - Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie	Zonage - Mettre en place un emplacement réservé au droit du carrefour central du bourg - Préserver de tout projet d'urbanisation le faisceau d'étude du contournement sud de Saujon - Mettre en place des emplacements réservés pour aménager des liaisons douces Règlement écrit - Créer un secteur Ua mixte regroupant à la fois de l'habitat, du commerce, des services et des équipements - Créer un secteur Ue dédié exclusivement aux équipements publics notamment les plus imposants en termes d'emprise et les plus « nuisibles »

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Diversifier et conforter le dynamisme économique 1. Conserver une économie diversifiée • Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones d'activité spécialisées • Continuer à développer la filière médico-sociale • Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune 2. Œuvrer pour la vitalité du bourg • Continuer à valoriser le bourg • Soutenir les commerces et services de proximité 3. Contribuer au maintien et même au développement de l'activité agricole • Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles • Assurer la pérennité de « l'outil agricole » • Imposer le traitement des franges urbaines au contact des espaces cultivés • Soutenir les projets de diversification 4. Valoriser le potentiel touristique de la commune • Soigner l'image du bourg et cultiver l'identité rurale de la commune • Répondre aux besoins courants des visiteurs et compléter l'offre d'hébergement et de services pour répondre à l'évolution des pratiques • Développer des itinéraires intérieurs pédestres, équestres et cyclistes • Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune	Zonage • Classer en secteur Uy pour toutes les entreprises à dominante industrielle isolées, • Classer en zone A les terrains agricoles et les sites d'exploitation • Retirer les zones AU des sites d'exploitations (maintien de distances) • Classer en zone A les écarts au cœur de grands espaces agricoles • Créer un secteur Uxa, secteur spécialisé pour l'aérodrome • Classer en secteur Nt, Naturel de tourisme, les parcs résidentiels de loisirs et campings implantés sur le territoire • Faire apparaître au plan de zonage les principaux chemins à conserver Règlement écrit • Tolérer les commerces et artisans, les activités de restauration, hébergements hôteliers... dans le secteur Ua qui incarne la centralité de la commune et limiter les destinations dans le secteur Ub à dominante résidentielle. • Ne pas tolérer les activités de commerces et d'artisanat dans le secteur Uy qui sera dédié aux activités industrielles principalement (artisanat du bâtiment, commerces de gros) • Tolérer expressément en zone A tout ce qui relève de la diversification des activités agricoles • Tolérer dans les zones A et N les changements de destination à vocation d'hébergement touristique en vue de permettre la valorisation d'anciens bâtiments agricoles

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Assurer la protection des milieux naturels ainsi que la préservation et la remise en état de la trame verte et bleue - Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre - Protéger la Gemoze et ses abords - Garantir l'intégrité des surfaces boisées - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés - Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »	Zonage - Classer en zone N les zones humides telles que définies dans les cartographies des SAGES - Classer en zone N tous les bois et recourir aux espaces boisés classés pour les protéger durablement. - Classer en zone N les zones d'expansion de crues souvent en prairies naturelles - Classer en zone AU uniquement des terrains hors zone humide (aucune présomption). - Inventorier toutes les haies qui drainent le territoire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique - Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles dans les futures opérations (espace à planter) - Contenir les limites du secteur U aux parties actuellement urbanisées tout particulièrement dans les hameaux Règlement écrit - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer un pourcentage de surface éco-aménageable dans toutes les futures opérations en zone AU - Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Garantir une bonne gestion des eaux en vue d'éviter les risques de pollution et lutter contre l'imperméabilisation des sols • Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées • Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols	Zonage • Classer en zone N les passages d'eau et les abords des fossés qui drainent les eaux pluviales à hauteur du bourg et des hameaux • Afficher des emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales sur les secteurs problématiques (secteur de la SPA au sud du territoire) Règlement écrit • Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle • Imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle et dans le secteur Ub (potentiellement densifiable) et dans la zone AU (projet d'extensions) imposer un pourcentage minimum de surface éco-aménageable • Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif en zones U et AU • Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique • Alléger les contraintes réglementaires notamment sur l'aspect extérieur susceptibles de faire obstacle aux projets de rénovations Orientations d'Aménagement et de Programmation • Le maintien de zones naturelles en cœur de bourg pour des espaces de nature qui jouent un rôle dans la régulation et l'écoulement des eaux

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Participer à la lutte contre le changement climatique 1. Économiser l'espace utile et éviter l'étalement urbain - Miser sur le réinvestissement des logements vacants - Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité - Permettre la valorisation des habitations existantes - Densifier les parties actuellement urbanisées - Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha - Au final, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrire le projet dans la trajectoire du ZAN 2. Relever le défi de la transition énergétique - Penser économie d'énergies : - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable - Soutenir les projets visant à améliorer le traitement des déchets - Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques	Zonage - Afficher des emplacements réservés pour aménager de nouvelles liaisons douces - Repérer les anciens bâtiments agricoles (bâtiment d'intérêt patrimonial en l'occurrence) en zone A et N susceptibles d'être transformés en vue de les valoriser Règlement écrit - Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique - Alléger les contraintes réglementaires notamment sur l'aspect extérieur susceptibles de faire obstacle aux projets de rénovations Orientations d'Aménagement et de Programmation - Assurer un aménagement de qualité en termes d'insertion paysagère, de gestion des eaux, de déplacements doux... (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Poursuivre la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain, architectural et archéologique 1. Maintenir l'équilibre des grands paysages - Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gemoze - Conserver l'intégrité des surfaces boisées - Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune - Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation - Préserver les cônes de vue identitaires - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement 2. Protéger et promouvoir le patrimoine architectural - Profiter du PLU pour adapter le périmètre des abords des Monuments Historiques - Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien - Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)	Zonage - Classer en zone N les zones humides telles que définies dans les cartographies des SAGES - Classer en zone N tous les bois et recourir aux espaces boisés classés pour les protéger durablement. - Classer en zone N les zones d'expansion de crues souvent en prairies naturelles - Classer en zone AU uniquement des terrains hors zone humide (aucune présomption). - Inventorier toutes les haies qui drainent le territoire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique - Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles dans les futures opérations (espace à planter) - Contenir les limites du secteur U aux parties actuellement urbanisées tout particulièrement dans les hameaux - Classer en secteur Ap les cônes de vue emblématiques - Classer en zone A les grandes coupures agricoles - Inventorier tous les éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (logis, croix...) - Instaurer des espaces à planter aux franges des secteurs AU (résidentiels et économiques) - Classer en zone N toute la trame boisée et recourir aux espaces boisés classés pour la protéger - Repérer les espaces boisés à protéger en zone U (parcs) - Repérer et protéger les haies (cf orientations précédentes) - Classer en zone A et N les hameaux et écarts isolés Règlement écrit - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer un pourcentage de surface éco-aménageable dans toutes les futures opérations en zone AU - Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales - Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N et Ap - Contenir la hauteur des constructions sur l'ensemble du territoire - Encadrer à minima l'aspect extérieur de toutes les constructions (façades, couverture...) - Encadrer l'édification des clôtures - Encadrer à minima les projets de constructions neuves et de réhabilitation (implantation à l'alignement dans le bourg ancien en secteur Ua et en cohérence avec l'existant en secteur Ub, aspect extérieur, volumétrie) - Encadrer les travaux sur les bâtiments remarquables inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation - La protection des jardins et parcs (avec des motifs de haut jet, des potagers ou encore vergers) au cœur du bourg ancien dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, - La protection et la plantation de haies dans une logique de maillage (corridors) ainsi que la protection d'arbres isolés au cœur du bourg dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, - Le repérage des murets dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vue de les conserver. S'ils jouent un rôle du point de vue paysager, il convient de ne pas négliger leur rôle écologique notamment pour les insectes ou encore les lézards...

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Intégrer les facteurs risques et les nuisances - Prendre en compte les crues de la Seudre et ses affluents - Lutter contre les risques naturels liés aux mouvements de terrain - Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) - Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732 - Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines	Zonage - Classer en zone N les terrains exposés au risque d'inondation - Afficher les limites de la zone inondable - Classer en zone A les exploitations agricoles et leurs abords - Fixer les extensions de l'urbanisation c'est à dire la zone AU en retrait des secteurs à risque ou exposés à des nuisances en particulier proscrire les zones 1AUh (résidentielles) le long de la RD 732 - Créer des emplacements réservés pour réaliser des ouvrages de défense contre les incendies. Règlement écrit - Encadrer le stationnement à minima dans l'existant (en fonction des besoins des usages et activités) et imposer un minimum dans les secteurs à urbaniser pour tenir compte du fort taux de motorisation des ménages et du manque d'alternative à l'automobile. - Imposer le raccordement aux réseaux de communication numérique - Encadrer les accès et voies futures Orientations d'Aménagement et de Programmation - Le maintien en zone Naturelle des zones d'expansion des crues de la Gemoze

6.2 JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)



6.2.1 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Les zones, secteurs et sous-secteurs du PLU

Destination des zones		Destination des zones/secteurs	
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune
		Ub	Secteur urbanisé correspondant aux quartiers résidentielles
		Ub*	Secteur urbanisé correspondant aux quartiers résidentielles où le R+2 est toléré
		Ue	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics
		Us	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif de type médico-social
		Ux	Secteur urbanisé de commerces et de services
		Uy	Secteur urbanisé correspondant aux sites industriels
		Uy*	Sous-secteur urbanisé d'entrée de bourg dédié aux activités économiques où la hauteur des bâtiments est limitée
Zone « à urbaniser » (AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)	1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel
		2AUh	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement résidentiel
		2AUy	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	A	Zone agricole
		At	Secteur de la zone agricole dédié au tourisme
		Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquables ou emblématiques)
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements sur les coteaux...)
		Ne	Secteur naturel Espaces naturels dédiés aux loisirs de plein air
		Nt	Secteur naturel dédié au tourisme

6.2.2 La zone « urbaine » et ses secteurs

La définition des zones « urbaines » est précisée à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme en vertu duquel « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U est donc une zone qui peut admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de Gemozac, elle comprend 6 secteurs et un sous-secteur. Ces secteurs découlent de choix liés à la morphologie du tissu et ses qualités architecturales, à la destination des constructions ou encore aux activités en présence.

C'est par ailleurs, une zone dont les dispositions réglementaires visent à atteindre les objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme comme la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, la qualité urbaine, architecturale et paysagère...

- Le secteur Ua, correspond au cœur de bourg qui se caractérise par un tissu principalement compact et dense et du bâti d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. En outre, le bourg qui incarne la centralité du territoire, présente aussi de la mixité fonctionnelle avec de multiples activités et destinations. Ce secteur est donc dédié à la fois à de l'habitat, des équipements et services, des commerces et des activités artisanales de proximité, des professions libérales... tout ce qui caractérise la vie d'un bourg.
- Le secteur Ub, concerne principalement les extensions pavillonnaires qui se sont développées à la ceinture du cœur de bourg et autour des hameaux et écarts qui drainent le territoire. Il se compose majoritairement de constructions de la seconde moitié du XXème siècle jusqu'à aujourd'hui, de moindre intérêt patrimonial comparé au secteur Ua. Ce secteur Ub est principalement orientée vers l'habitat avec moins de mixité qu'en Ua. Il s'agit de préserver cette caractéristique pour ne pas concurrencer la centralité qu'incarne le cœur de bourg...
- Le sous-secteur Ub* correspond au site de l'ancienne coopérative. Ce site fait l'objet de projets en renouvellement urbain. Il a donné lieu à des études urbaines qui ont toutes mis en exergue l'opportunité d'y conduire des opérations pour un quartier moderne avec une composition plus recherchée que l'ensemble pavillonnaire avec des résidences, du petit collectif... Le règlement y tolère donc des bâtiments plus hauts.
- Le secteur Ue, spécifiquement prévu pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Il identifie plus particulièrement les pôles du centre bourg, notamment sportif, éducatif et médicaux. Il intègre également la déchetterie et les services techniques communaux.

- Le secteur Us, concerne les infrastructures dédiées aux activités d'intérêt collectif de type médico-social. Sont notamment concernés la MAS de Haute-Saintonge et le Domaine du Château de Bernessard.
- Le secteur Ux est un secteur économique, dont la destination est expressément commerciale. Il ceinture les entreprises de la Zone Commerciale de Pied Sec (Nord et sud).
- Le secteur Uy correspond aux sites d'implantation des entreprises industrielles. Il s'agit d'un secteur exclusivement dédié aux activités industrielles et artisanales incompatibles avec les zones résidentielles. Il ceinture les entreprises de la zone Artisanale des Grands Champs.
- Le sous-secteur Uy*, correspond aux entrées de bourg dédiées aux activités économiques. Il concerne l'entrée Est de la commune de Gemozac.

Le secteur Ua

Les critères de définitions du secteur Ua



- Le secteur Ua incarne la centralité de la commune. Il est donc résidentiel mais revêt également de multiples fonctions (services, équipements, commerces, artisanat...). Il s'agit d'un secteur mixte.
- Il présente de l'habitat traditionnel relativement ancien (majoritairement du XIX^{ème} siècle, à la première moitié du XX^{ème} siècle)
- Du point de vue morphologique, ces quartiers résidentiels recouvrent un tissu résidentiel compact. Ce secteur couvre ainsi une part importante du bourg.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ua désigne des parties urbanisées où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, c'est un secteur évolutif dont le bâti doit pouvoir être mis en valeur.

C'est en outre un secteur historiquement mixte qui regroupe habitat, services et petits commerces, mairie, église... une caractéristique essentielle à la qualité de centralité et à la promotion du cadre de vie.

Le potentiel constructible offert dans ce secteur est quant à lui limité. En effet, c'est un secteur assez dense et compact (à l'image des abords de l'église) et s'il existe quelques terrains « résiduels libres » (que l'on peut qualifier de « des dents creuses »), ces espaces « non bâtis » sont le plus souvent des jardins ou des parcs indissociables des constructions principales et peu adaptés à l'accueil de nouveaux bâtiments. Quant aux capacités de mutation, il s'agit d'un secteur qui peut présenter du potentiel de part la présence d'anciens commerces ou équipements à l'image de l'école dont les bâtiments pourraient être réinvestis à la suite de sa délocalisation du côté du restaurant scolaire.

Le secteur Ua se caractérise également par du bâti d'intérêt patrimonial qui justifie d'une attention particulière en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur pour en préserver les qualités.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ua

Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville
- Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg
- Densifier les parties actuellement urbanisées

Le secteur Ua découle de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain notamment **son ancienneté, sa composition compacte** pour ses parties résidentielles et surtout **sa mixité**.

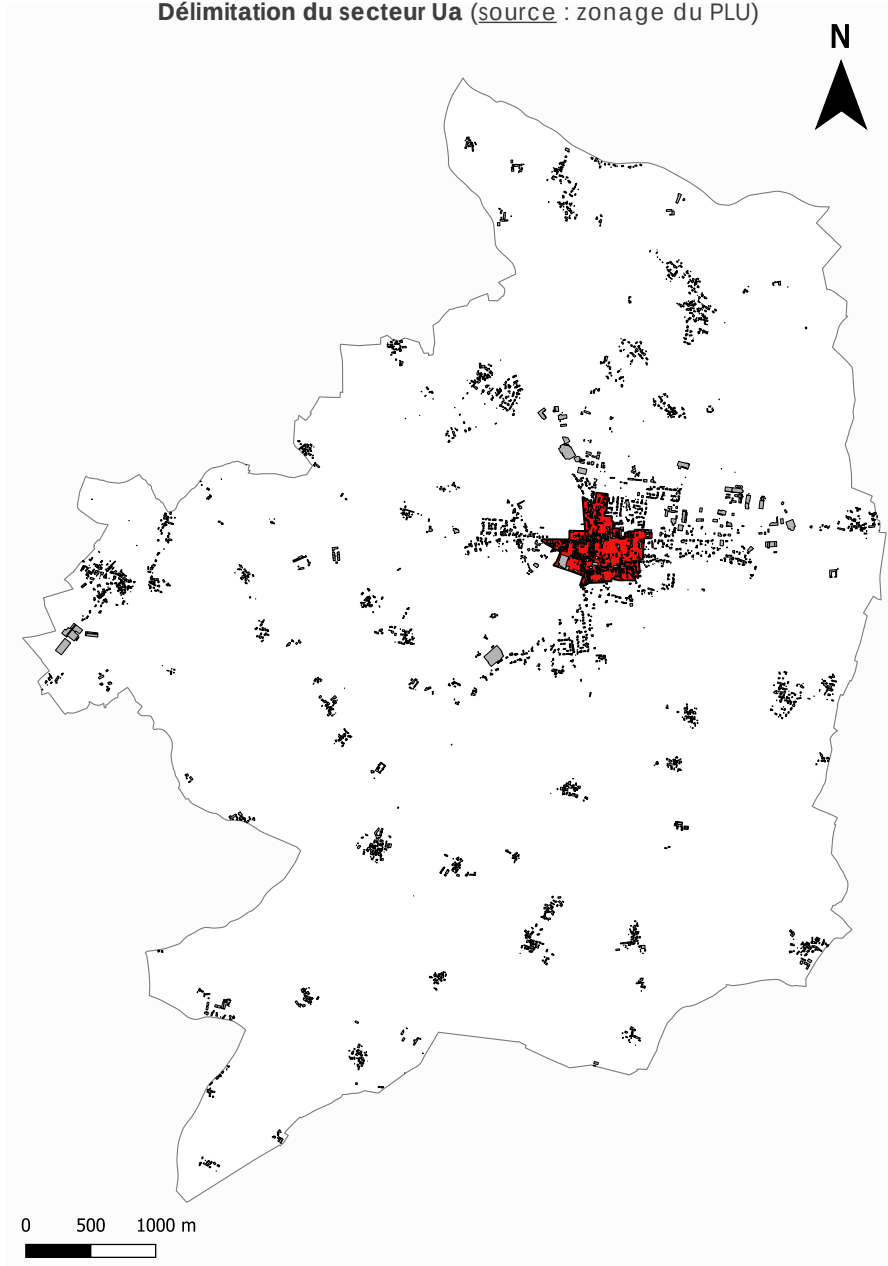
C'est un secteur par définition très identitaire qui incarne l'image de la commune regroupant ses « espaces publics » emblématiques ainsi que les activités (mairie, restaurant...) du quotidien.

L'emprise du secteur Ua s'étend sur seulement 29 ha au cœur du bourg de Gemozac.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ua urbanisé mixte (centre bourg)

Délimitation du secteur Ua (source : zonage du PLU)



Le secteur Ub et son secteur Ub*

Les critères de définitions du secteur Ub



- Le secteur Ub est un secteur **très largement résidentiel**.
- Il correspond **aux quartiers plus récents à la périphérie du secteur Ua du cœur de bourg et aux entrée de bourg**. Il englobe ainsi des constructions qui découlent d'opérations individuelles ou groupées (lotissement) formant un **tissu à dominante pavillonnaire de faible à moyenne densité (10 log/ha)**.
- Il présente d'un point de vue architectural et urbain une **moindre valeur patrimoniale bien qu'il puisse se composer d'une dominante de maisons pavillonnaires**.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où **les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés**. Le potentiel de constructions offert dans ce secteur est plus important que dans le secteur Ua compte tenu du caractère aéré du tissu urbain et de la taille des parcelles. Les **enjeux de densification** via « le comblement des dents creuses » y sont donc plus forts que dans le secteur Ua tandis que les capacités de mutation sont quasi nulles, le tissu étant principalement déjà résidentiel.

Au regard des caractéristiques morphologiques, **les extensions ont vocation à être plus horizontales que verticales, la hauteur des constructions** existantes se limitant à du R+1. Toutefois, il existe un site en cours d'aménagement plus propice à du R+2, s'agissant de l'ancienne gare et coopérative, où se construit actuellement la résidence Accueil Emmanuelle. Cet îlot que la CDC requalifie est propice à une ou de nouvelles opérations mixtes avec du collectif ou semi-collectif via du R+2 et se voit donc repérer au travers d'un sous-secteur Ub*.

Le secteur Ub caractérise également un **tissu assez « banalisé »** sans véritable caractère ni attrait architectural. **Il s'agit également d'habitations parfois de moyenne qualité énergétique**. Le PLU a donc vocation à faciliter leurs évolutions dans une logique de valorisation ou encore de performances énergétiques.

S'il n'existe que peu de contraintes, la densification de ce secteur sans précautions pourrait toutefois engendrer des difficultés en termes de gestion des eaux pluviales ce qui justifie d'y limiter l'imperméabilisation des sols.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ub

Le règlement du secteur Ub et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Conforter la croissance démographique de la commune avec un taux de croissance annuel de +1.1% et une production de 250 logements
- Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation
- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville
- Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg
- Densifier les parties actuellement urbanisées

Compte tenu de la forte dilution de l'urbanisation, et de la prépondérance du modèle pavillonnaire implanté en cœur de parcelle (tissu discontinu), le secteur Ub est le secteur urbanisé le plus étendu du PLU. **Il recouvre au total 127 ha.**

Au travers du zonage, le projet a toutefois consisté à **ceinturer les zones pavillonnaires qui se sont étendues autour des noyaux anciens et le long des voies.** Comme le prévoit le PADD, ce zonage privilégie donc le réinvestissement à l'étalement urbain.

En outre, le tracé du secteur Ub s'applique à ceinturer les constructions principales et ne pas intégrer de manière systématique les jardins en profondeur notamment pour les grandes parcelles en lanière. Le projet consiste à préserver dans l'enveloppe constructible une bande entre 10 et 20 mètres autour de la construction principale pour éviter les constructions en double voire en triple rideau qui engendreraient de l'étalement. Une même parcelle peut donc être scindée en deux zones distinctes avec une partie en zone U coté construction principale et l'autre coté jardin, en zone N voire en zone A en fonction du contexte.

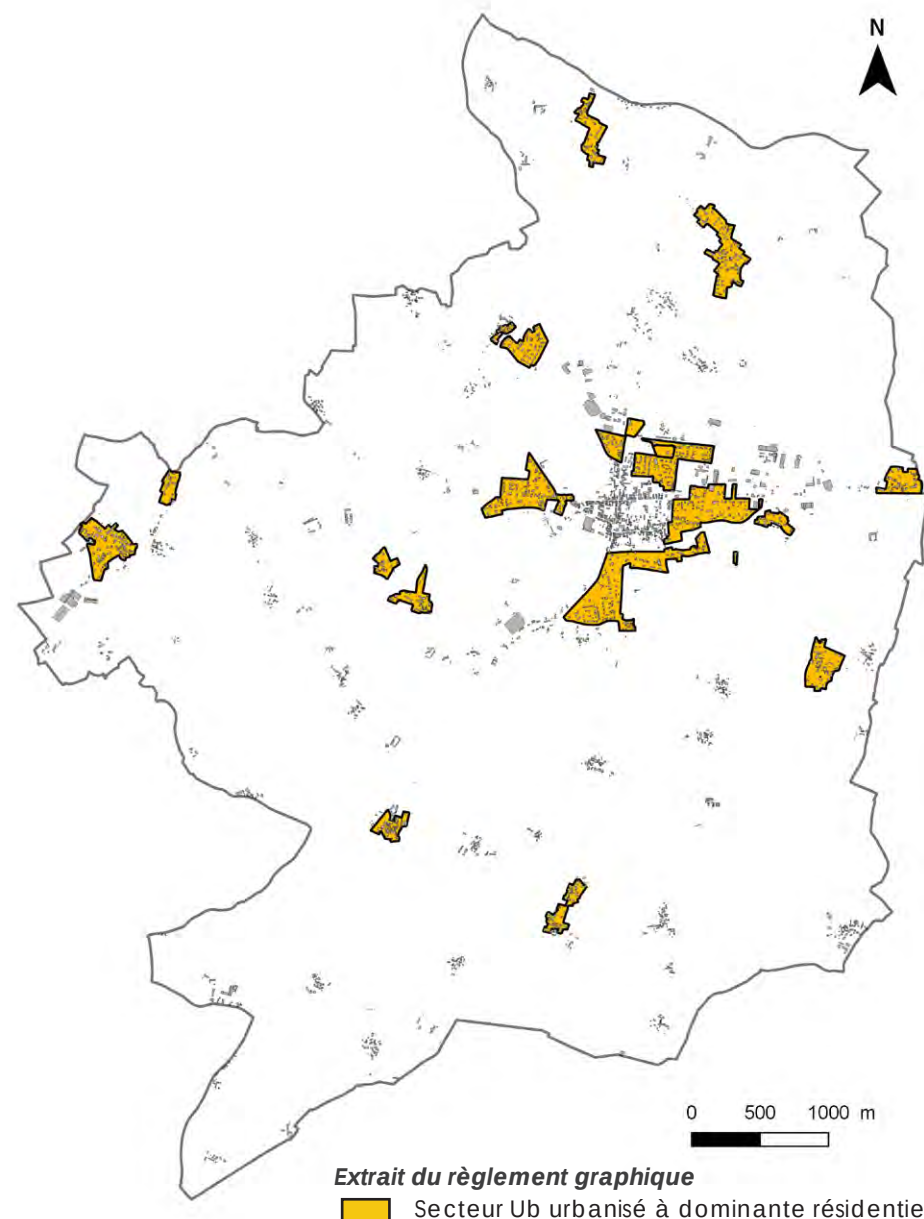
Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ub* à hauteur de l'ancienne gare et coopérative. Ce site est partiellement en cours de construction (projet de résidence accueil Emmanuelle) et devrait encore donner lieu à des programmes mixtes (logements adaptés) avec du semi-collectif voire du collectif. Ces projets portés en partenariat avec la CDC pourront donc présenter du R+2 à la différence des quartiers à dominante pavillonnaire environnants.



Le projet de résidence accueil en cours de construction



Délimitation du secteur Ub (source : zonage du PLU)



Le secteur Ue

Les critères de définitions du secteur Ue



- Le secteur Ue vise à préserver la destination de pôles d'équipements. Il s'agit d'un secteur spécialisé, dont le règlement écrit, à la différence des précédents secteurs Ua, ne prévoit pas de possibilité de mixité des fonctions et destination ou encore du secteur Ub, ne permet pas de développement résidentiel. Il s'agit de conserver des espaces en vue de répondre aux besoins des équipements (stationnement, desserte, compatibilité...) et éventuellement de permettre leur extension sans risque d'incompatibilité et notamment de conflits de voisinage avec l'habitat (bruit de la salle des fêtes, gêne des stationnements...).
- Le secteur Ue peut ainsi contenir des équipements publics : salle des fêtes, salle de sport... mais au delà tout ce qui est nécessaire au fonctionnement des services publics, tel que, les installations et constructions nécessaires pour le fonctionnement des réseaux (château d'eau, transformateur...).
- Au plan morphologique, le bâti correspondant à ces équipements répond à des caractéristiques particulières. Les enjeux sont principalement fonctionnalistes.

Les enjeux du secteur

Le secteur Ue répond essentiellement à l'objectif de préserver la destination des équipements structurants de la commune, à savoir ses équipements scolaires et sportifs qui sont regroupés au sud du bourg. Ces derniers qui ont des besoins particuliers en termes d'emprise, de stationnement et de fonctionnement ne sont pas compatibles avec le résidentiel (nuisances sonores...).

Le secteur Ue a vocation à garantir la pérennité et la fonctionnalité des équipements.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ue

Le règlement du secteur Ue et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lequel prévoit de :

- Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements
- Pérenniser les équipements dédiés aux sports et aux loisirs

Le secteur Ue concerne exclusivement les équipements public et d'intérêt collectif. Il s'agit d'un **secteur spécialisé**.

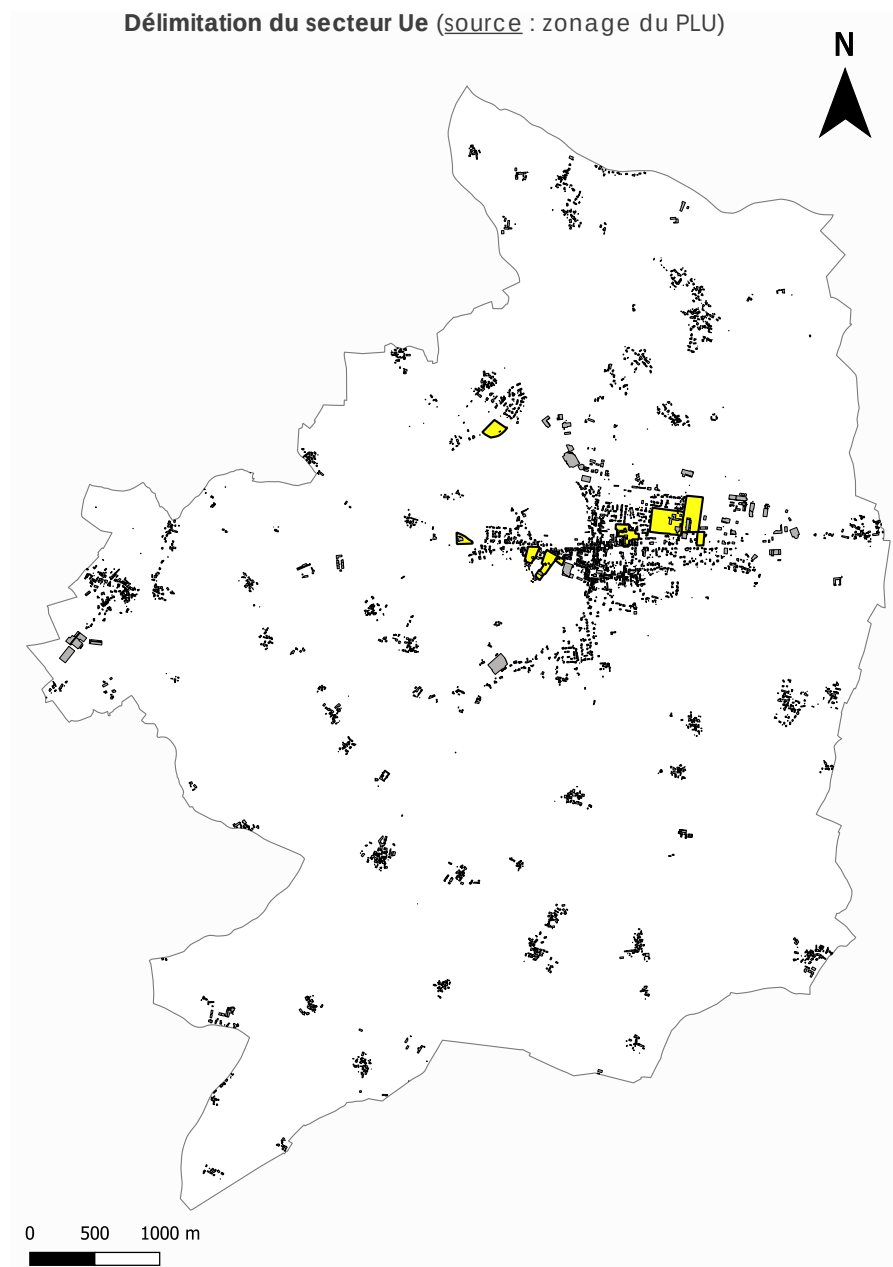
Le secteur Ue pérennise ainsi le complexe sportif à proximité directe du collège et autres équipements dans et hors du bourg.

Ce secteur permet de consacrer au sein du bourg les espaces dédiés aux équipements. Y seront tolérés l'extension de ces derniers ou de nouvelles implantations dans une logique de mutualisation des stationnements notamment et d'évitement à la fois des incompatibilités avec le résidentiel et de la concurrence avec d'autres destinations susceptibles de nécessiter de grandes emprises.

La polarisation des équipements est ainsi privilégiée. Ces derniers mobilisent 15ha.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ue dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics



Le secteur Us

Les critères de définitions du secteur Us



- Le secteur Us concerne les infrastructures dédiées aux activités d'intérêt collectif de type médico-social. Il s'agit d'un secteur spécialisé.
- Le secteur Us peut ainsi contenir des équipements publics ou privés accueillant des activités de type médico-social comme des établissements et services d'accompagnement par le travail (ESAT), des maisons d'accueil spécialisés (MAS), des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)...mais au delà tout ce qui est nécessaire au fonctionnement des services publics, tel que, les installations et constructions nécessaires pour le fonctionnement des réseaux (château d'eau, transformateur...).

Les enjeux du secteur

Le secteur Us répond directement à l'objectif de préservation de ces établissements et hébergements spécialisés. Ces derniers qui ont des besoins particuliers en termes d'emprise, de stationnement et de fonctionnement. Leur localisation, à l'extérieur du bourg, ne leur permet pas d'être intégré à un zonage permettant une mixité fonctionnelle. En effet, ce classement entrerait en conflit avec la nécessité de stopper l'étalement urbain.

Le secteur Us a vocation à garantir la pérennité et la fonctionnalité des équipements, tout en limitant la construction de logements en dehors du bourg..

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Us

Le règlement du secteur Us et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lequel prévoit de :

- Intégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité

De par sa spécificité, la zone Us ne concerne qu'une emprise mineure vis-à-vis de l'ensemble de la commune. Elle comprend ainsi 4.48ha.

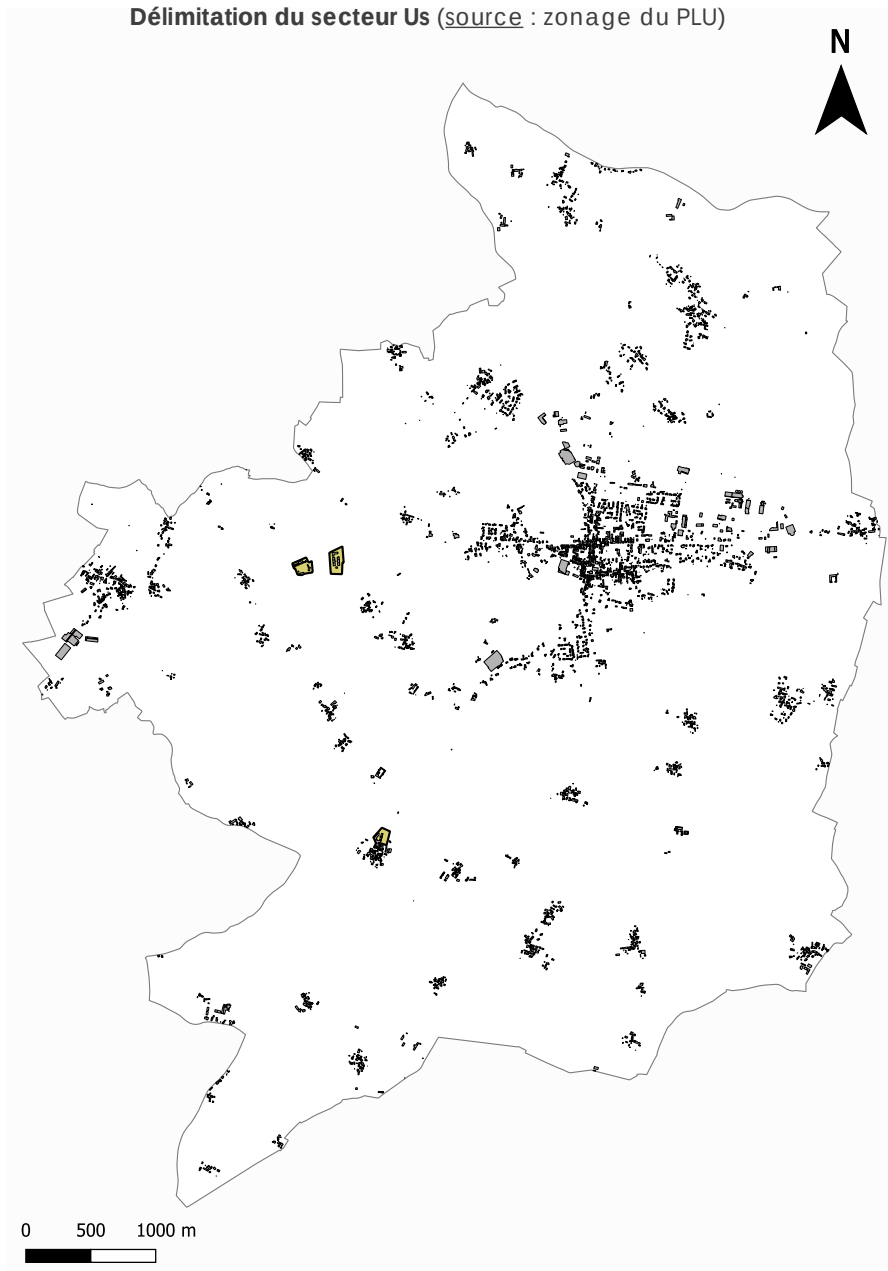
Le secteur comprend le Château du Domaine de Bernessard, accueillant un ESAT Montandon ainsi que la MAS de Haute-Saintonge à proximité directe du domaine, à l'Ouest du bourg.

Il comprend aussi l'EHPAD Les Pervenches, au sud de la commune.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Us dédié aux activités d'intérêt collectif de type médico-social

Délimitation du secteur Us (source : zonage du PLU)



Le secteur Ux

Les critères de définitions du secteur Ux



Le secteur Ux caractérise des secteurs économiques à dominante commerciale. Il s'agit d'un secteur spécialisé.

Il correspond à des emprises privées, la commune ne présentant pas de zone d'activités communautaires

Les bâtiments répondent principalement à des logiques fonctionnelles et/ou de vitrine.

Certaines activités présentent des besoins conséquents en termes d'emprise comme des aires de stockage parfois compliquées à insérer du point de vue paysager.

Les enjeux du secteur

Les enjeux du PLU consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la lisibilité des activités économiques.

Toutefois, il s'agit également de contenir le déploiement des activités commerciales sur le territoire au profit de la reconnaissance de pôles pérennes. Sur la commune de Gemozac, il s'agit de la zone commerciale de Pied-Sec, qui s'étend de part et d'autre de la RD 732. Cette zone est située à l'une des entrées de l'agglomération. Le risque est donc de voir s'implanter de manière opportuniste le long de la RD 732. Le secteur Ux est un moyen de structurer cette offre.

De plus, les emplacements sont actuellement occupés par de grandes chaînes commerciales nationales et internationales.

Comme ces bâtiments d'activités sont parfois anciens de moindre qualité architecturale et énergétique, le PLU doit aussi permettre leur valorisation.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Ux

Le règlement du secteur Ux et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population

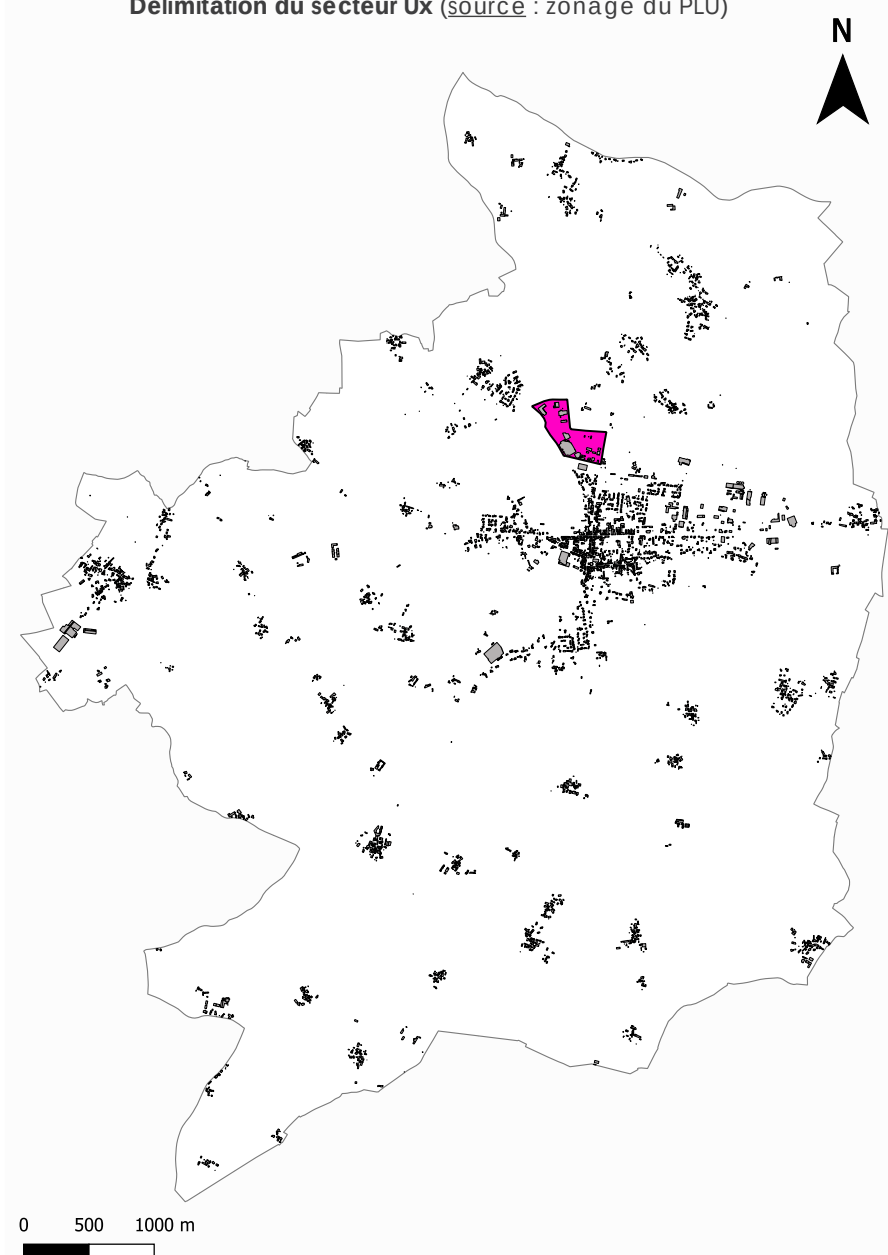
Le secteur Ux concerne uniquement la zone commerciale de Pied Sec, située au nord du bourg de Gémozac, de part et d'autre de la RD 732.

Le classement concerne l'ensemble des activités économiques présentes sur une surface de 13 ha.

Extrait du règlement graphique

 Secteur Ux dédié aux activités économiques à dominante commerciale

Délimitation du secteur Ux (source : zonage du PLU)



Le secteur Uy

Les critères de définitions du secteur Uy



- Le secteur Uy caractérise des secteurs économiques à dominante industrielle. Il s'agit d'un secteur spécialisé.
- Il correspond à de larges emprises privées
- Les bâtiments et les installations sont avant tout fonctionnalistes
- Certaines activités présentent des besoins conséquents en termes d'emprise comme des aires de stockage parfois compliquées à insérer du point de vue paysager.
- Le sous-secteur Uy* concerne les entrées de bourg dédiées aux activités économiques

Les enjeux du secteur

Les enjeux du PLU et de la zone Uy consistent à garantir la fonctionnalité, la desserte et la pérennité des entreprises industrielles implantées depuis longue date sur le territoire de Gemozac.

Pour rappel, Gemozac accueille notamment une filiale de Soufflet Atlantique. Cette installation est classée pour la protection de l'environnement et occupe une place centrale dans la zone artisanale des Grands Champs. La zone présente un enjeu économique fort et accueille diverses activités, notamment le service départementale d'incendies et de secours de la commune.

Avec la RD732 limitant l'extension de la zone au nord, l'heure est à la densification de cette zone pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

Le sous-secteur Uy* vise à contenir la hauteur des bâtiments en entrée de bourg afin de conserver une harmonie paysagère.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur Uy et du sous-secteur Uy*

Le règlement du secteur Uy et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lequel prévoit de :

- Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population
- Poursuivre les projets de requalification des entrées de bourg

Le zonage Uy circonscrit l'ensemble de la Zone Artisanale des Grands Champs, située au nord-est du bourg de Gémovac. On retrouve aussi l'entreprise Latreuille, située au sud de la zone commerciale de Pied Sec ainsi que les établissements situés au nord du bourg, au sud de la RD732, reliant la ZC de Pied Sec et la ZA des Grands Champs,

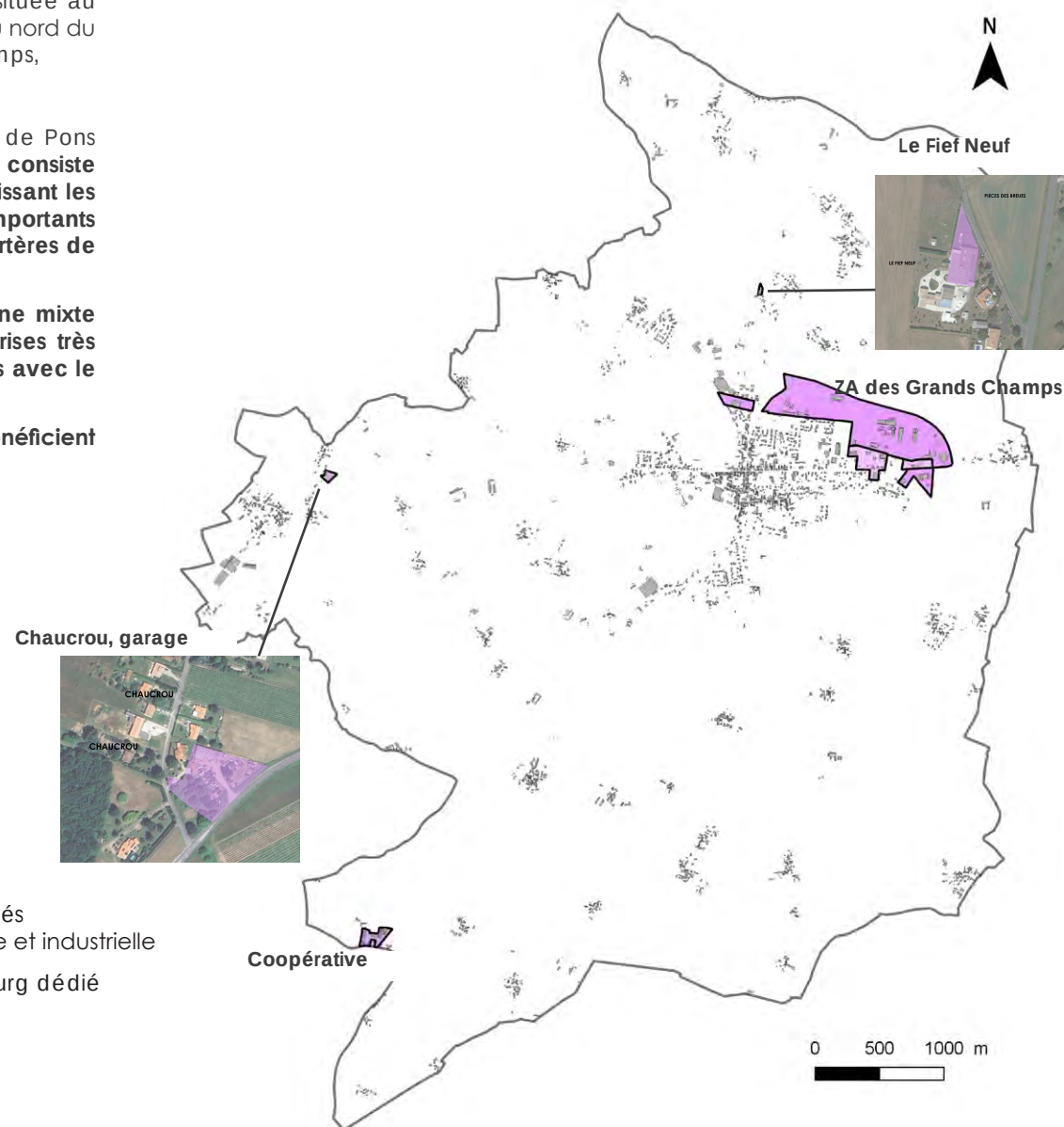
Cette zone compte près de 51 ha.

Le sous-secteur Uy* concerne la partie de la ZA située le long de la route de Pons pour une surface totale de 6.3 ha. Il s'agit des activités en vitrine. Le projet consiste à y privilégier, comme c'est déjà le cas, l'implantation de petits volumes, laissant les grands établissements aux besoins en surface (volume et stockage) plus importants dans la profondeur de la ZA pour en réduire l'impact visuel depuis une des artères de circulation principales du bourg et faciliter l'insertion paysagère des activités.

A noter, que les bâtiments au coeur du bourg intègrent la zone Ua, une zone mixte qui permettra leur réinvestissement. Il ne s'agit pas de consacrer ces emprises très bien situées aux activités économiques industrielles qui sont peu compatibles avec le résidentiel environnant.

Les activités isolées mais en partie actuellement urbanisée, en revanche, bénéficient d'un classement Uy. Mais il a été pris soin de les contenir à leur terrain actuel.

Délimitation du secteur Uy et sous-secteur Uy* (source : zonage du PLU)



Extrait du règlement graphique

- Secteur Uy urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle
- Secteur Uy* urbanisé d'entrée de bourg dédié aux activités économiques

6.2.3 Délimitation de la zone « à urbaniser »

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- a) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- b) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et, le cas échéant, le règlement.»

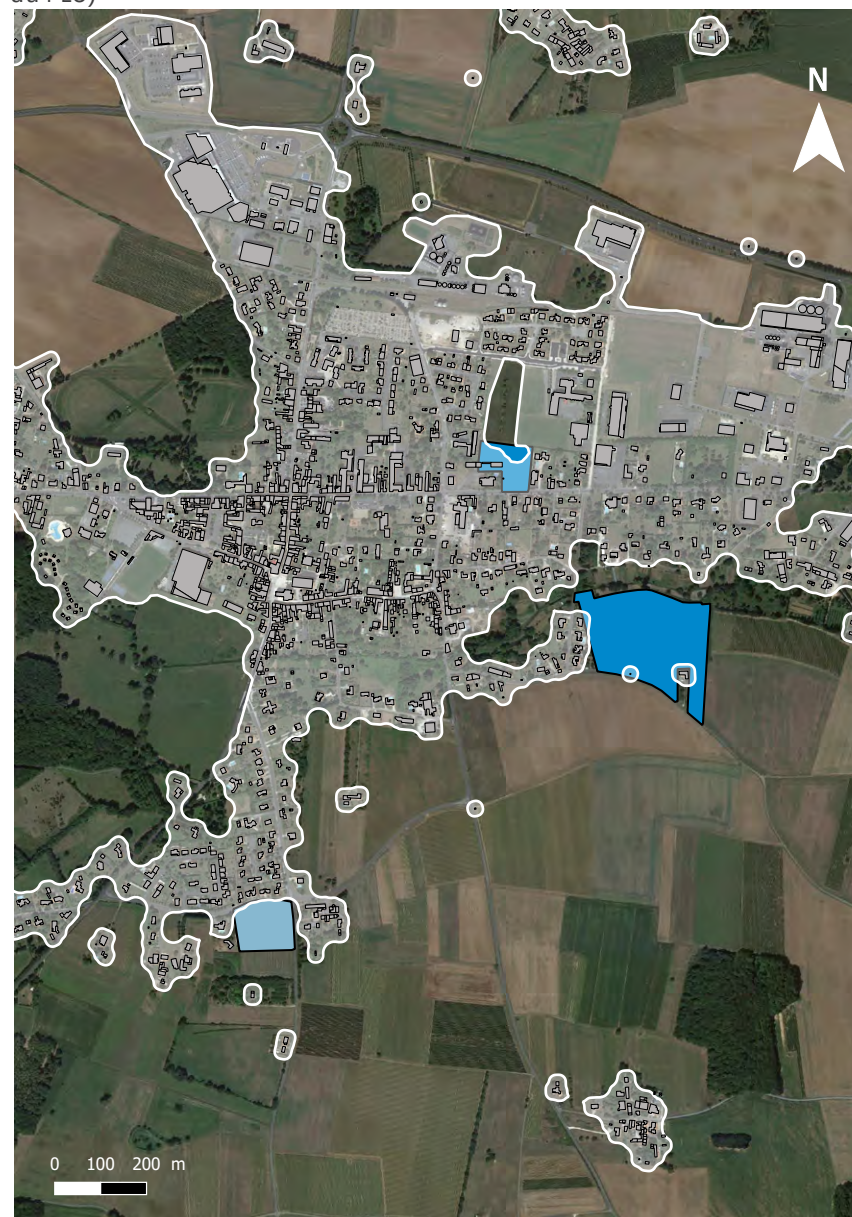
Le présent projet prévoit en outre, un aménagement progressif des terrains en créant une réserve d'urbanisation via le secteur 2AUh dont l'ouverture est conditionnée. Pour rappel, en vertu de l'article L153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

Éléments de justification relatifs au secteur 1AUh voué au résidentiel

La commune a souhaité privilégier le renforcement du bourg et l'épaississement de son tissu à l'étalement et à la dilution de l'urbanisation. Le choix du secteur 1AUh s'est notamment imposé pour plusieurs raisons :

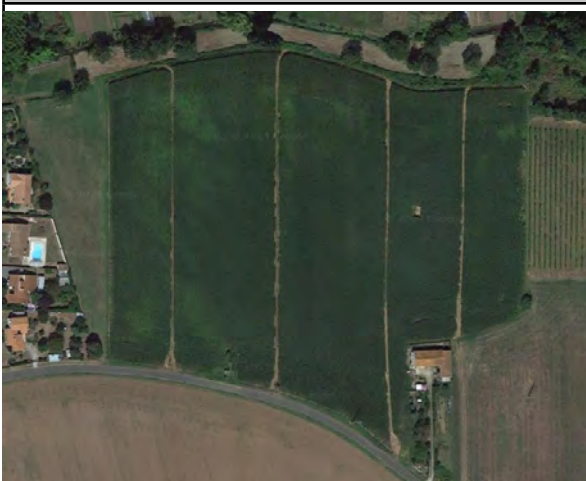
- 1 - il constitue **une enclave au sein de l'enveloppe urbaine** et a perdu son potentiel agricole. Son aménagement ne générera pas d'étalement urbain
- 2 - **le terrain sera sous maîtrise publique** permettant à la commune d'opter pour un programme adapté pour l'accueil de jeunes ménages
- 3 - Le choix des différentes emprises de projet découle strictement des objectifs du PADD, s'agissant de privilégier le renforcement du bourg et d'optimiser les espaces et les réseaux.

Secteur AUh au regard de l'enveloppe urbaine de 2023 (source : zonage du PLU)



La Zone AU et ses secteurs 1AUh et 2AUh

Les critères de classification en zone AU



- Le secteur AUh vise à conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg
- En vue d'organiser un développement de l'urbanisation progressif, il est possible de recourir à des secteurs distincts, en l'espèce : 1AUh constitue le secteur à urbaniser à court terme tandis que le secteur 2AUh est une réserve d'urbanisation, dont l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU motivée par le besoin en foncier notamment.
- La zone AU identifie des emprises stratégiques de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Il s'agit en outre de terrains d'envergure dont l'aménagement nécessite de conduire des opérations d'ensemble.
- Leur aménagement peut participer à la recomposition du tissu urbain dans un souci d'optimisation et de valorisation de l'espace,
- La première zone 1AUh correspond à une enclave dans le bourg, au contact direct avec les équipements de la commune. La deuxième zone 1AUh et la zone 2AUh correspondent à d'anciens terrains agricoles.

Les principaux enjeux

Le secteur 1AUh désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble immédiatement alors que le secteur 2AUh est une réserve d'urbanisation dont l'ouverture sera expressément conditionnée à l'aménagement du secteur 1AUh. Il s'agit de répondre aux besoins en logement progressivement et de permettre par ailleurs de débloquer du foncier. Si le secteur 1AUh venait à ne pas s'urbaniser, il conviendrait de questionner son maintien en zone AU pour ouvrir la réserve d'urbanisation 2AUh, à la place.

Pour les deux secteurs, l'enjeu consiste à optimiser l'espace, les réseaux... et à conduire des aménagements rationnels qui devront également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone AU renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations.

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur AUh

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Conforter la croissance démographique de la commune avec un taux de croissance annuel de +1.1% et une production de 250 logements

Sur le territoire de Gémozac, il existe 3 secteurs dédiés au développement résidentiel.

Les deux premiers se situent dans le centre-bourg de Gémozac, à proximité directe des différents équipements et services existants dans la commune. Le troisième secteur est lui aussi situé dans le bourg, mais dans la partie sud. La répartition des équipements sur l'ensemble du territoire permet à cette zone d'être aussi à proximité de ces derniers.

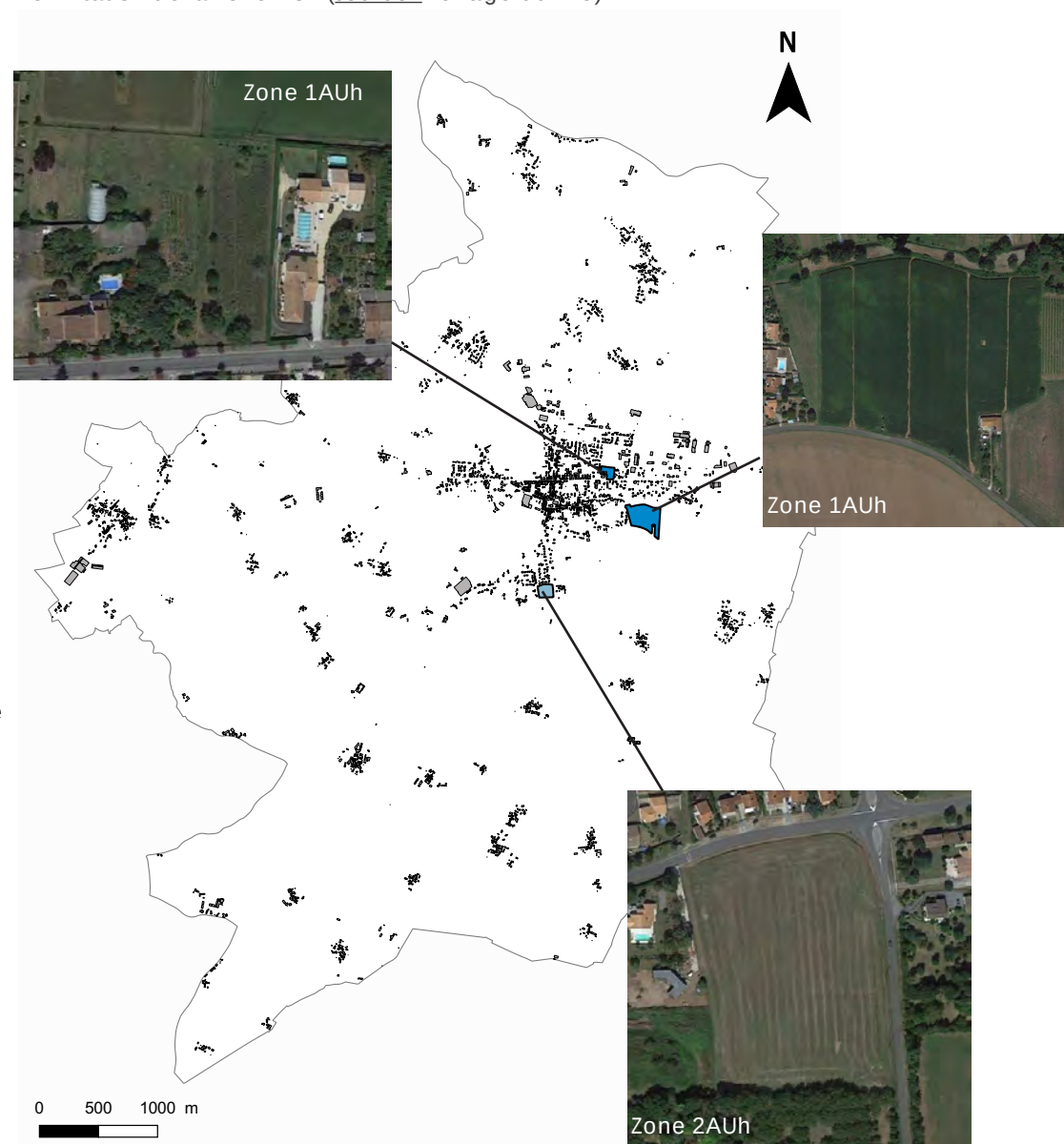
Le projet a ainsi bien pour objectif de renforcer le développement résidentiel en priorité dans le bourg à proximité des services et équipements qu'il concentre.

Il convient de souligner qu'à l'occasion de l'élaboration du PLU, d'autres sites ont été étudiés pour le développement résidentiel.

Extrait du règlement graphique

-  Secteur 1AUh à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel
-  Secteur 2AUh à urbaniser à long terme dédié au développement résidentiel

Délimitation de la zone AUh (source : zonage du PLU)



Le secteur 2AUy

Les critères de classification en zone AU



- Le secteur 2AUy vise à conforter les capacités de développement économique du territoire
- Il porte sur des emprises stratégiques de par leur situation (continuité de zone d'activités) et leur desserte aisée en l'occurrence nœud de circulation structurant à l'échelle de la Communauté de Communes, avec la jonction entre la RD 6 et la RD 732.
- Il s'agit en outre de terrains d'envergure dont l'aménagement nécessite de conduire des opérations d'ensemble (voirie, gestion des eaux pluviales...)
- Il s'agit encore souvent d'anciens terrains agricoles (la commune ne comprenant pas d'espace en friche mobilisable à cet effet).

Les principaux enjeux

Gemozac accueille une zone commerciale, la ZC de Pied Sec. La commune étant identifiée comme un pôle d'équilibre par le SCoT et la zone étant située au niveau d'un nœud de communication important (RD6/RD732), les enjeux d'extensions de la zone sont considérables. La commune ambitionne de conforter la polarité économique de la zone.

Le secteur 2AUy désigne ainsi des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble dédié au développement économique à dominante industrielle. A noter que ces terrains ont été retenus car ils s'inscrivent à proximité de la RD732..

Les futures constructions devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire et répondre aux enjeux d'économie des sols. A cet effet, le règlement de la zone AU renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui s'imposeront dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs (se référer aux justifications des orientations d'aménagement).

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 2AUy

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones d'activité spécialisés

Sur le territoire de Gémozac, il existe 1 secteur 2AUy dédié au développement économique.

Il se situe dans le prolongement de la zone commerciale de Pied Sec et à hauteur du nœud routier formé par le carrefour de la RD 6 et de la RD 732. L'accès rapide à la RD 732 est un atout pour ce site.

Ce secteur porte sur une surface de 3.88ha.

Il convient d'insister sur le fait que Gémozac constitue un pôle local, la commune est d'ailleurs bien identifiée comme un pôle d'équilibre au sein de l'armature économique du SCOT.

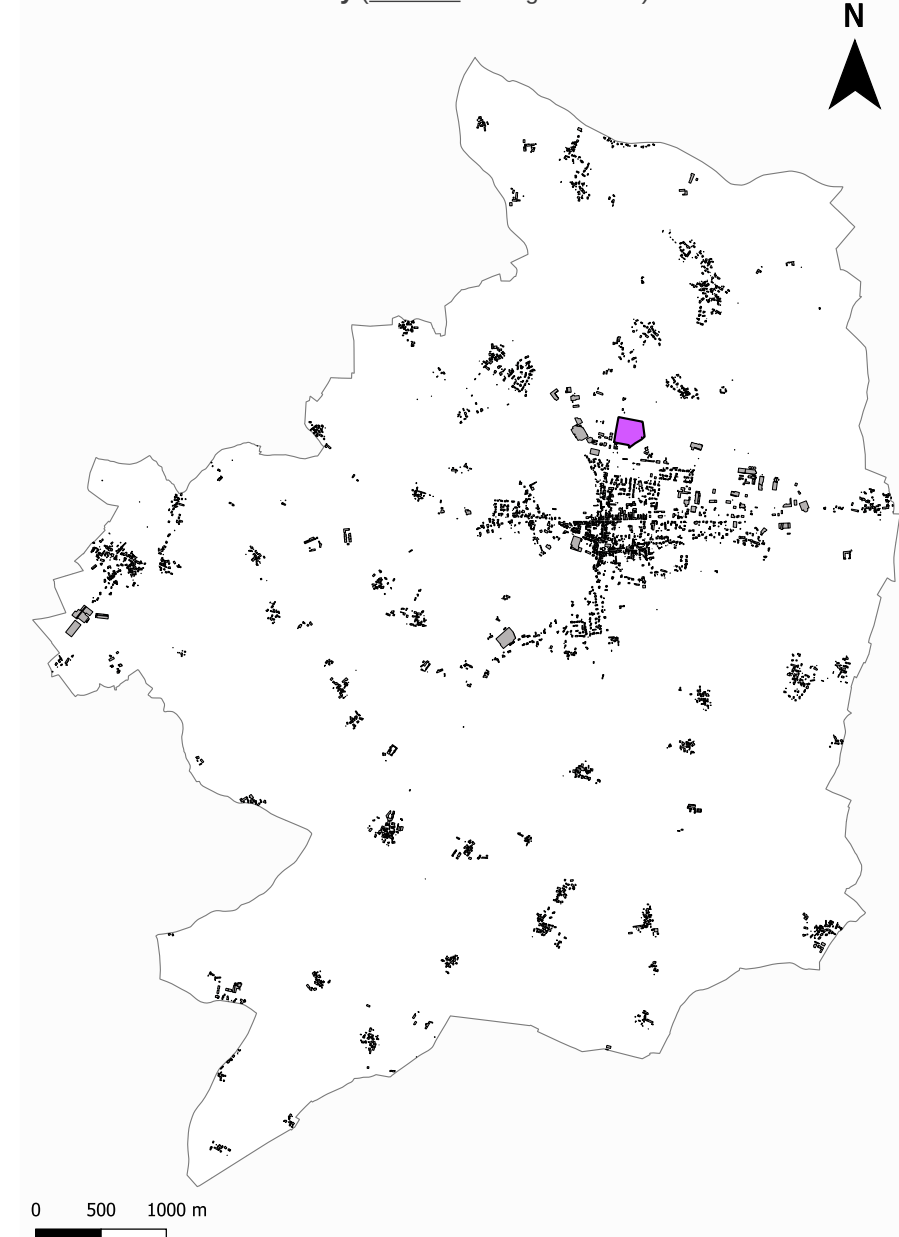
Définition : Les pôles d'équilibre ont vocation à conforter leur rôle de relais économique, proposant une offre de services et d'équipements intermédiaires, un accueil de la population et une accessibilité améliorée sur la commune et leur aire d'attraction. Ils se répartissent sur le territoire dans une logique d'équilibre territorial et de renforcement de l'emploi local en complémentarité des pôles stratégiques.

Pour rappel, le SCOT ventile la programmation de l'offre foncière pour le développement économique : soit 220 ha environ à l'échelle du SCOT.

Extrait du règlement graphique

 Secteur 2AUy à urbaniser à long terme dédié au développement économique

Délimitation du secteur 2AUy (source : zonage du PLU)



6.2.4 La zone agricole dite « A »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone A.

Selon l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A » et peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le cas du présent PLU, le document graphique s'est donc appuyé sur l'analyse de l'occupation des sols de la commune produite au cours de l'analyse de l'état initial de l'environnement afin de déterminer précisément les terrains à usage agricole relevant de la définition établie par l'article R151-22, sur le diagnostic agricole réalisé en concertation avec les exploitants en place et sur les données du RGP.

L'article R151-23 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

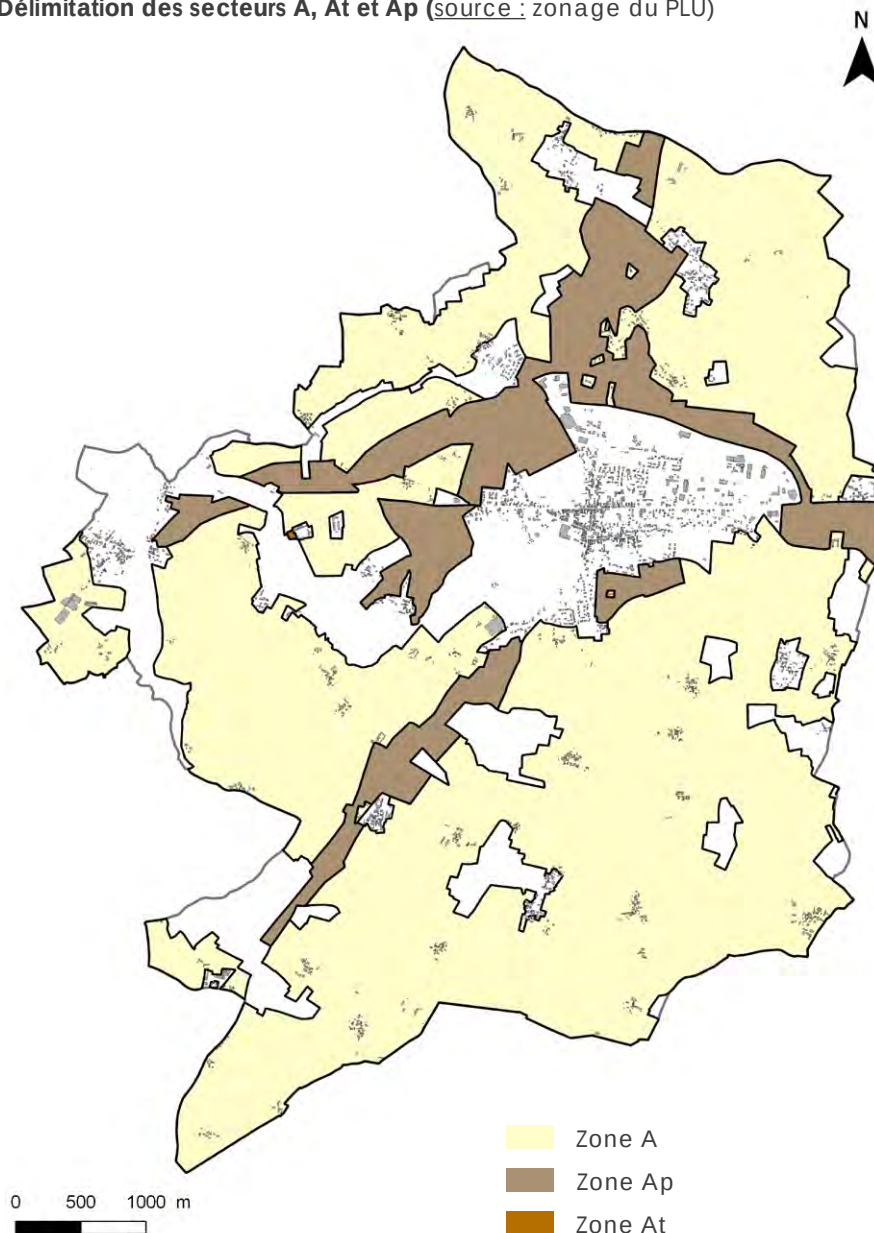
Le dit article précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements.

Les changements de destination

Le présent projet comporte **sept changements de destination** en zone A, s'agissant d'anciens bâtiments agricoles (cf justifications des autres prescriptions).

La commune a orienté son choix sur **d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural**, qui ont **perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et ne peuvent être réinvestis pour l'activité** (mise aux normes impossible) et dont le changement de destination ne mettrait **pas en péril l'activité agricole**.

Délimitation des secteurs A, At et Ap (source : zonage du PLU)



La zone A et ses secteurs Ap et At

Les critères de classification en A, Ap et At



- La zone A recouvre les espaces de la commune voués au développement agricole ainsi que toutes les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle vise ainsi la protection de **l'outil agricole** (terrains + bâtiments...). Des bâtiments agricoles qui ne serviraient plus à un exploitant en exercice mais qui présentent du potentiel (bâtiments récents et aux normes) sont à classer en zone A.
- La zone A intègre également des **constructions sans lien avec l'activité agricole** mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (micro-hameaux, écarts isolés au cœur de l'espace agricole ou habitat diffus et peu dense...).
- Les grandes coupures agricoles qui caractérisent le territoire ont vocation à être préservés de toute urbanisation et justifient un classement en secteur Agricole « protégé » pour leur sensibilité paysagère en plus de leur intérêt agronomique.

Les principaux enjeux

La zone A présente un caractère très restrictif puisqu'elle ne tolère que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et certains équipements publics techniques (réseaux...). Cela justifie de bien appréhender l'activité sur la commune ainsi que l'avenir des exploitations en place. Plusieurs réunions d'entretien avec les exploitants de la commune ont ainsi été organisées. Le classement en zone A des sites d'exploitation est une garantie pour l'exploitant de pouvoir poursuivre son activité, se développer et pour prévenir des conflits de voisinage avec les résidents.

La zone A intègre aussi des habitations de tiers qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole. Ces dernières ne doivent pas risquer d'être abandonnées. Il convient d'en garantir l'entretien voire la valorisation via l'autorisation d'extensions et d'annexes comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Le secteur Ap permet de lutter contre le mitage même agricole sur des secteurs sensibles. Il s'agit par la même occasion de proscrire le développement linéaire de l'urbanisation en classant les terrains à proximité directe de la RD732 et de la RD6. Ces classements permettent aussi de préserver les cônes de vue depuis et vers le bourg.

Le secteur At ne concerne uniquement la partie Ouest du domaine de la Bernessard puisqu'il concerne les zones agricoles dédiées au tourisme.

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone A et ses secteurs Ap et At

Le règlement de la zone A et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité
- Conserver les sites d'exploitations agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel
- Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles
- Assurer la pérennité de « l'outil agricole »
- Préserver les cônes de vue identitaires

La zone A et ses secteurs recouvrent 76% du territoire.

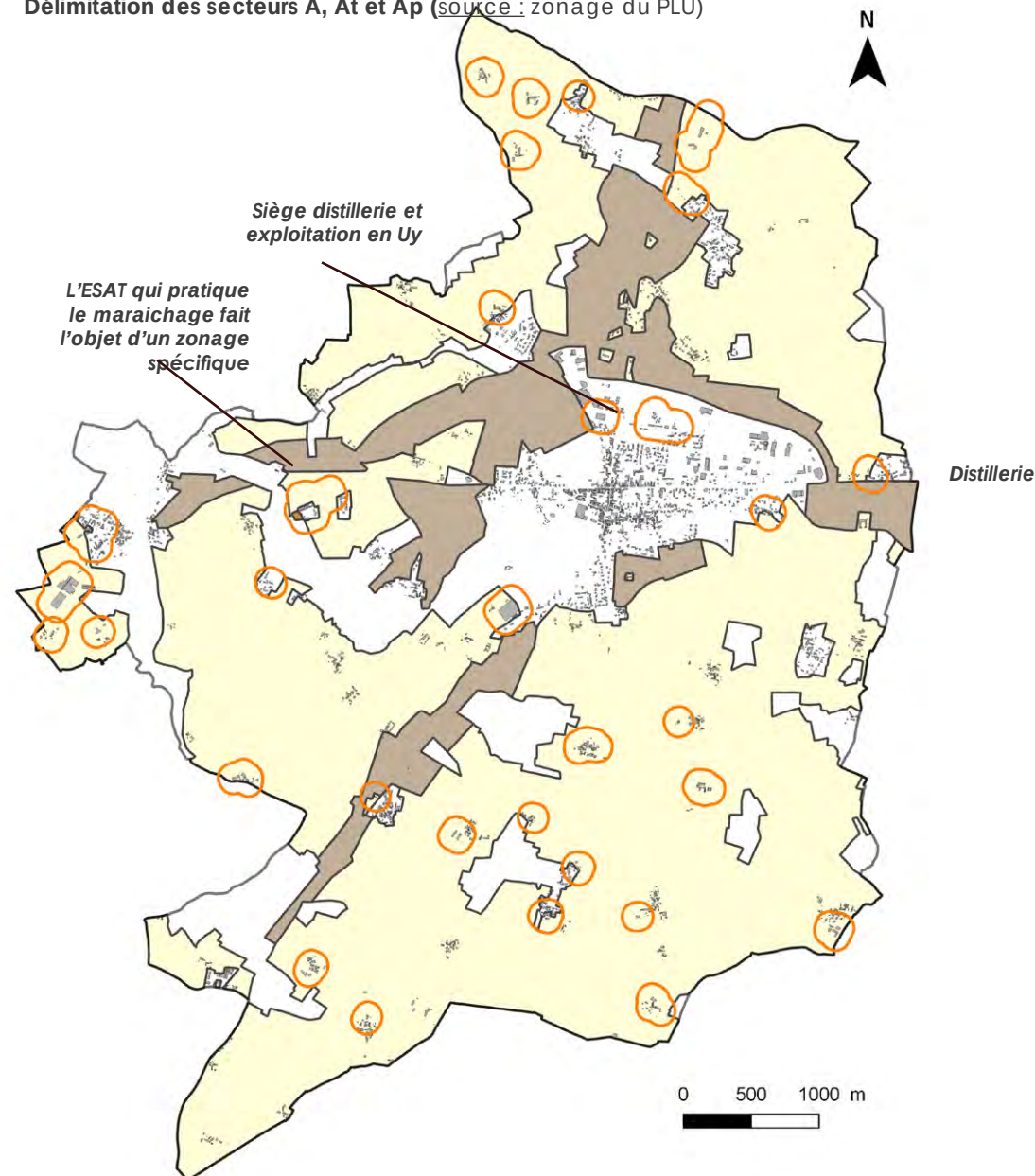
Les parcelles cultivées à l'exception de celles recouvrant une fonctionnalité écologique, sont prioritairement classées en zone Agricole.

Le présent projet vise à mettre fin au grignotage des terres agricoles en hiérarchisant l'enveloppe urbaine et en ceinturant les constructions dans la zone U qui ne se veut pas extensible. Il s'agit là d'un des objectifs du législateur, « protéger les espaces agricoles ».

En outre, tous les sites d'exploitation se retrouvent en zone A avec des possibilités d'extension. Seuls les anciens bâtiments de l'exploitation Chez Geoffroy sont en zone U car ils se retrouvent au cœur des habitations et ont aujourd'hui un autre usage qu'agricole.

L'enjeu consiste bien à éviter les conflits de voisinage et laisser l'opportunité aux agriculteurs de développer leurs exploitations.

Délimitation des secteurs A, At et Ap (source : zonage du PLU)



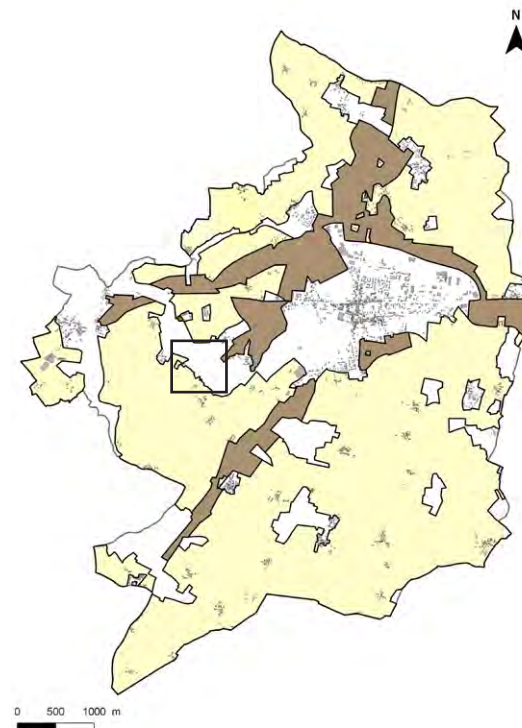
Le secteur At

Le domaine de Bernessard fait l'objet d'un STECAL Agricole touristique (At). Ce secteur correspond au site du château. Il ne laisse pas de possibilité de construction nouvelle mais permet de reconstruire. En effet à ce jour, les bâtiments sont en très mauvais état et le projet consiste à pouvoir restaurer ce patrimoine et lui laisser la possibilité de se transformer en activité de type restauration...

Pour rappel, le château est protégé au titre des Monuments Historiques mais les ruines ne figurent pas sur le cadastre.



Détail du sous-secteur At dans le contexte du zonage de l'ensemble de la commune (source : zonage du PLU)

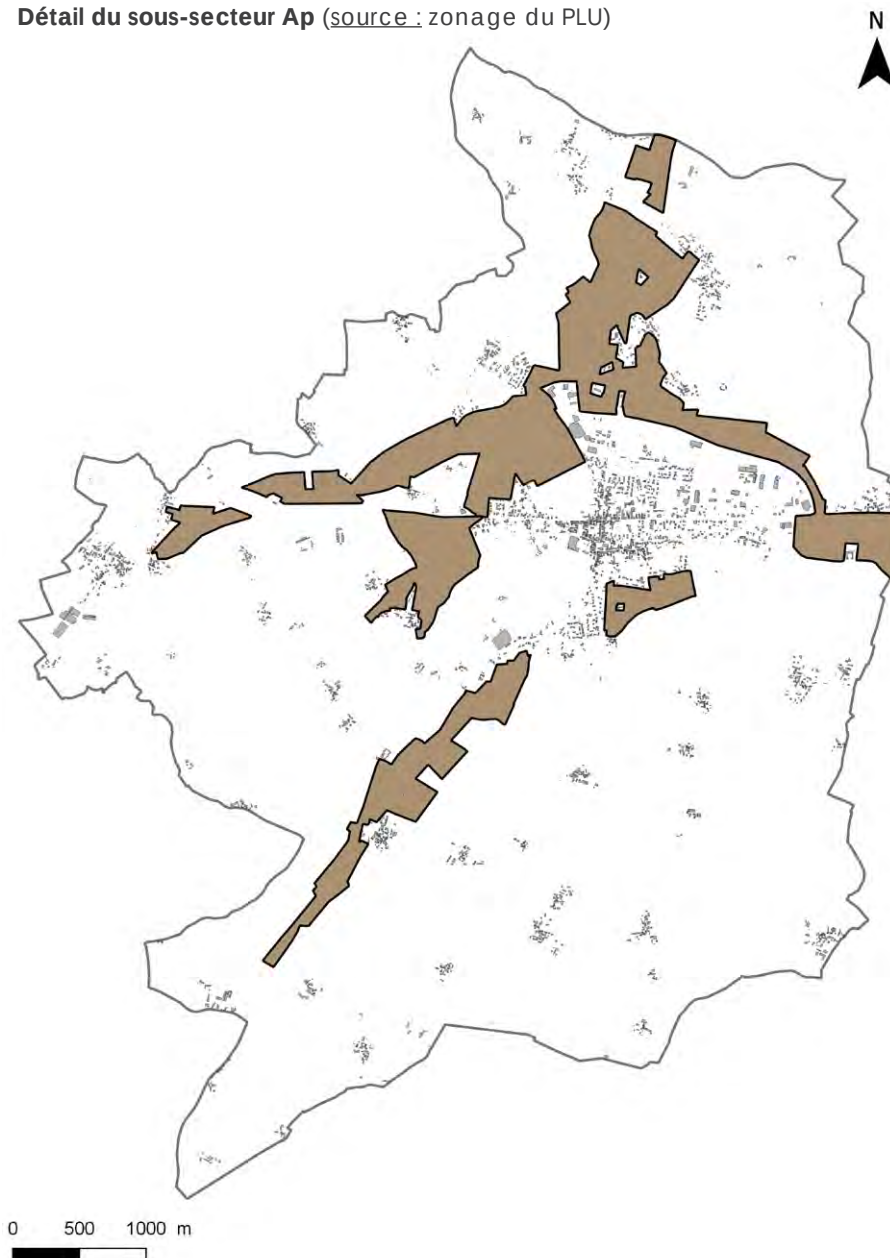


- | | |
|---------|---------|
| Zone At | Zone A |
| Zone Us | Zone Ap |
| Zone Ne | Zone Ub |
| Zone N | |

Le secteur Ap

Le PLU classe les coteaux sensibles sur le plan paysager en secteur Agricole Protégé (Ap) afin d'y éviter toute construction, même agricole. Cette mesure préserve strictement les terrains de tout risque de mitage et d'artificialisation. Les sites concernés ont donc été choisis au regard de leur qualité paysagère supérieure et notamment du relief et des coupures d'urbanisation les plus emblématiques qu'ils incarnent. Le zonage se focalise donc sur la vallée de la Gemoze et les coteaux de la frange ouest du bourg, jusqu'au domaine de Bernessard. Ce classement permet de préserver deux cônes de vues identitaires de la commune. Dans le présent projet, **le secteur Ap couvre 382 ha soit 12% du territoire.**

Détail du sous-secteur Ap (source : zonage du PLU)



6.2.5 La zone naturelle dite « N »

Critères généraux de délimitation et règles de la zone N.

Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Par ailleurs, l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. Il est nécessaire de préciser certaines dispositions du Code de l'Urbanisme afin de comprendre la finalité et les objectifs légaux attribués au PLU et son règlement.

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone « naturelle et forestière », les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'article L151-12 précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Doivent être précisées la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les changements de destination

La zone N ne contient pas de bâtiment concernés par un changement de destination;

Les extensions et les annexes en zone N

Mêmes dispositions que dans la zone A.

Les «secteurs de taille et de capacité limité» (STECAL)

Le présent projet identifie un STECAL «Nt» sur un site au sud-ouest du bourg à savoir le terrain de camping (présence de chalets).

Cette secteur a été créé pour prendre en compte les activités touristiques et de loisirs qui sont actuellement existantes à hauteur de ce site.

Il s'agit d'une activité saisonnière qui à ce jour ne nécessite pas de constructions nouvelles. Le projet consiste ainsi à tolérer les activités mais il ne prévoit pas de construction nouvelle.

La zone N et ses secteurs Ne et Nt

Les critères de classification



- La zone N identifie des espaces caractérisés par leur vocation naturelle et/ou forestière à protéger en raison de leur valeur naturelle ou forestière.
- La zone N recouvre les continuités écologiques du territoire afin de les protéger et de les restaurer. Elle intègre ainsi les composants de la trame verte et bleue locale.
- La zone N intègre également les zones d'expansion des crues qui jouent un rôle dans la régulation des eaux
- Elle englobe des constructions qui ne peuvent revêtir le caractère de secteur urbanisé (habitat diffus, hameaux agricoles...).
- Le secteur « naturel de loisirs et d'équipements » Ne, identifie plus spécifiquement des terrains communaux sans enjeu de constructibilité, à savoir les parcs avec des installations légères (pique-nique, aire de jeux...) soit les équipements ou installations techniques d'intérêt collectif (cimetière, STEP)
- Le secteur « naturel dédié au tourisme » Nt, identifie plus spécifiquement des terrains accueillant une activité d'hébergement touristique

Les principaux enjeux

Le règlement de la zone N et sa représentation graphique intègre le fonctionnement écologique du territoire à la fois en terme de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Les vallées, les bois et leurs lisières... forment des continuités écologiques qui à ce titre justifient un classement en zone Naturelle où le principe est l'inconstructibilité. La zone N peut donc intégrer des champs fermés (prairies ou terrain cultivés) dès lors qu'ils participent au fonctionnement écologique du territoire.

La zone N englobe également les fonds de grandes parcelles composés de jardins qui constituent un espace naturel tampon entre la zone urbanisée et les terrains agricoles. Ces derniers souvent arborés, ces vergers ou potagers, apportent un peu de biodiversité et jouent un rôle important à la fois pour les insectes et pour les oiseaux.

A noter, comme dans la zone A, il existe un certain nombre de parcelles bâties, au cœur de la zone Naturelle lesquelles de par leur faible densité, leur caractère retirée de la zone urbanisée et leur desserte limitées ne peuvent revêtir la qualité « partie urbanisée ». Leur classement en zone N s'accompagne néanmoins de possibilités d'extensions et d'annexes, voire de changement de destination en vue de permettre leur mise en valeur et réinvestissement.

Concernant le secteur Ne, il correspond à des emprises publiques durables, s'agissant de la station d'épuration, du cimetière et de l'hippodrome que la commune souhaite conserver.

Les orientations du PADD poursuivies au travers de la zone N et ses secteurs Ne et Nt

Le règlement de la zone N et ses secteurs et leur représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** lequel prévoit de :

- Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre
- Protéger la Gemoze et ses abords
- Garantir l'intégrité des espaces boisés
- Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »
- Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gemoze

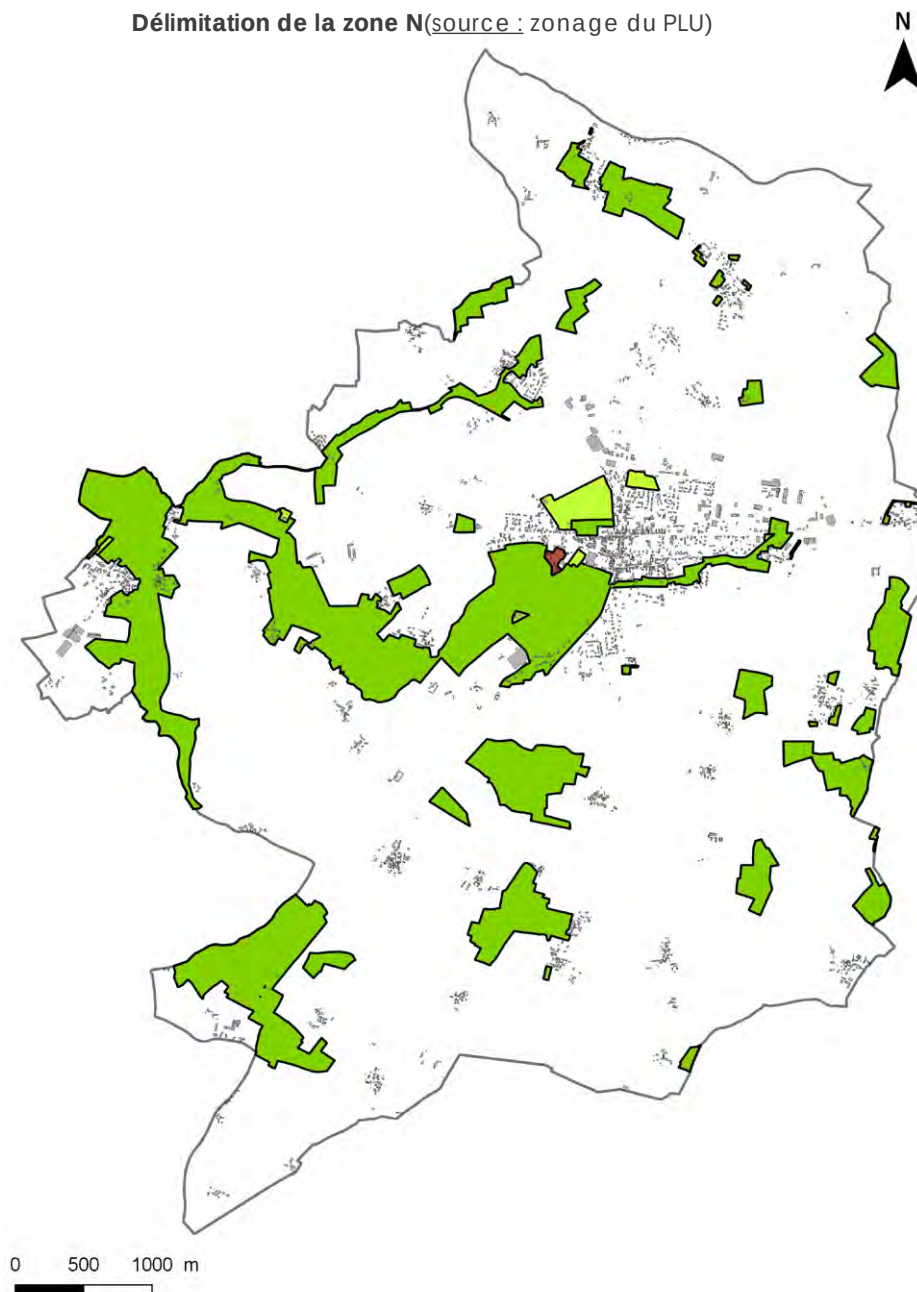
La zone N et ses secteurs recouvrent 15.55% du territoire.

La zone N recouvre les prairies, les vallons et les bois auxquels s'ajoutent les espaces naturels, tampon entre la zone urbanisée et la zone agricole ainsi que les lisières et les champs fermés. Il s'agit bien de prendre en compte tout ce qui participe au fonctionnement écologique du territoire.

Délimitation de la zone N (source : zonage du PLU)

Extrait du règlement graphique

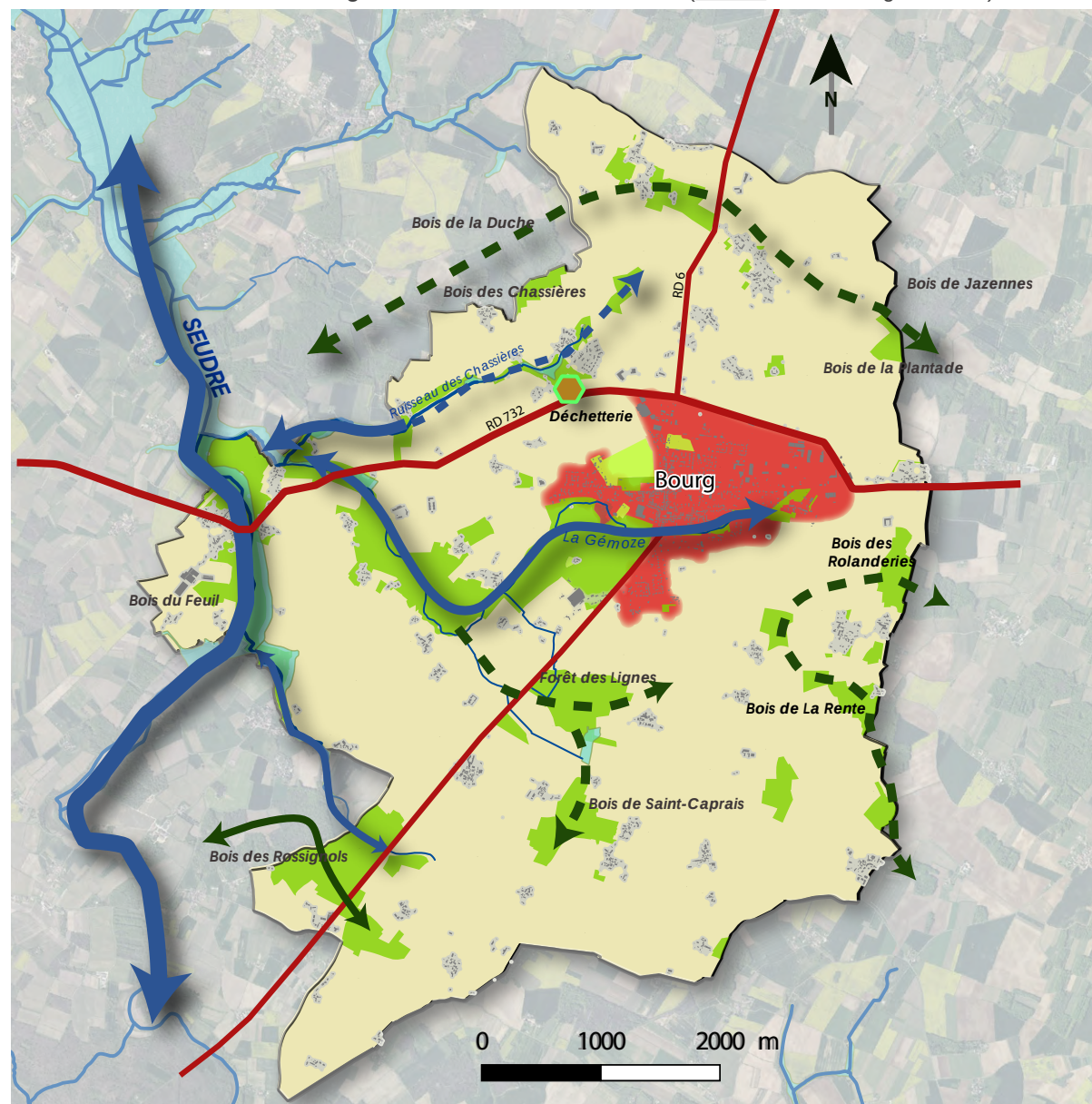
-  Secteur N naturel
-  Secteur Ne de la zone naturelle dédié aux équipements d'intérêt collectif
-  Secteur Nt de la zone naturelle dédié à une activité d'hôtellerie de plein air



La zone N vise à préserver les continuités écologiques présentes sur son territoire. Il est donc important de considérer ce zonage au regard de la trame verte et bleue. En interdisant l'urbanisation notamment à proximité des cours d'eau, la zone N permet de préserver la qualité de l'eau ruisselant jusqu'aux rivières.

Délimitation de la zone N au regard de la Trame Verte et Bleue (source : PADD - Agence UH)

- Continuité terrestre
- Continuité aquatique
- Continuité en pas japonais
- Infrastructure de transport terrestre générant des effets de discontinuité
- Zone de pression urbaine
- Zone Naturelle et forestière
- Espaces boisés inventoriés de la commune



6.2.6 Bilan chiffré du zonage



TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU	
Destination des zones/secteurs		Ha	%		Ha
Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune	28.85	0.90	Ua/ Uai	28.21
Ub	Secteur urbanisé correspondant aux quartiers résidentielles	125.11	3.93	Ub	137.77
Ub*		1.18		Uc/Uci	91.42
				Nh	11.33
Ue	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	15.09	0.47	Ug	16.33
Us	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif de type médico-social	4.48	0.14		
Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale	12.97	0.40	Ux	11.35
Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle	50.03	1.55	Uxb	27.39
Uy*	Sous-secteur urbanisé d'entrée de bourg dédié aux activités économiques	6.30	0.20		
TOTAL	ZONE U	244.0	7.59		321.6
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	6.10	0.20	AU	80.2
				AUI	
2AUh	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement résidentiel	1.34	0.04	1AU	
				AUx	
2AUy	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique	3.88	0.12		66.8
				1AUx	
TOTAL	ZONE AU	11.3	0.36		147.0
A	Zone agricole	2071.43	64.60	A	1607.7
At	Secteur de la zone agricole dédié au tourisme	0.36	0.01		
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquables ou emblématiques)	382.96	11.81	Ap	829.2
TOTAL	ZONE A	2454.7	76.47		2436.9
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements..)	488.89	15.01	N/NC	257.9
				Ni	38.5
Ne	Secteur naturel Espaces naturels dédiés aux loisirs de plein air	16.92	0.52	NI	14.10
Nt	Secteur naturel dédié au tourisme	1.68	0.05		
TOTAL	ZONE N	507.5	15.58		310.5
TOTAL		3215	100		3215

Il faut souligner les efforts quant à la hiérarchisation du développement urbain avec une zone urbaine qui circonscrit les quartiers résidentiels et les hameaux et ne progresse pas au contraire. Il s'agit bien de prendre acte de l'existant.

Les efforts de modération de consommation d'espace se traduisent par une zone A Urbaniser de 11ha seulement soit 0.36% du territoire communal uniquement, plus de **13 fois moins étendue que sous l'égide de l'ancien PLU**.

Le projet s'applique à répondre à une réalité de projet et une programmation à plus court terme.

Ces évolutions profitent à la zone agricole A et à la zone N.

Le secteur Ap qui correspond à l'une des zones les plus restrictive a été redéfinie avec attention.

Du point de vue résidentiel, au total, sans comptabiliser les opérations en cours, qui conduiront à la réalisation de 23 logements à court terme, le PLU vise à permettre la production d'ici 10 ans de 233 logements.

41% devraient découler d'opération d'ensemble et parallèlement près de 60% ne devrait pas générer d'étalement de l'enveloppe urbaine découlant d'opérations de renouvellement, de réinvestissement ou de densification.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

DENSIFICATION - REINVESTISSEMENT	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification en U	90
Mutation / Changement de destination en A et N	20+7
Résorption de la vacance	20
TOTAL	137

CAPACITE DES ZONES AU

SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue du Vivier	5.1	18	70
1AUh	Av. du Gén de Gaulle	0.85	19	12
2AUh	Sud du bourg	1.1	17	14
TOTAL	RESIDENTIEL	7.05	18	96

ZONE		NBRE DE LOGEMENTS	REPARTITION%
U/A/N	EN DENSIFICATION/ REINVESTISSEMENT/EN COURS	137	58.8
AUh	EN EXTENSION	96	41.2
	TOTAL	233	

OPERATION EN COURS

SECTEUR	LOCALISATION	logements
Ub*	Coopérative	6
Ub	Lotissement	17

6.3.1 Le risque d'inondation par crues

Gémozac est concernée par un risque peu significatif d'inondation par crues, lié à la traversée de la commune par le Seudre sur l'Ouest de son territoire. Elle n'est cependant pas concernée par l'atlas des risques inondations en Charente-Maritime.

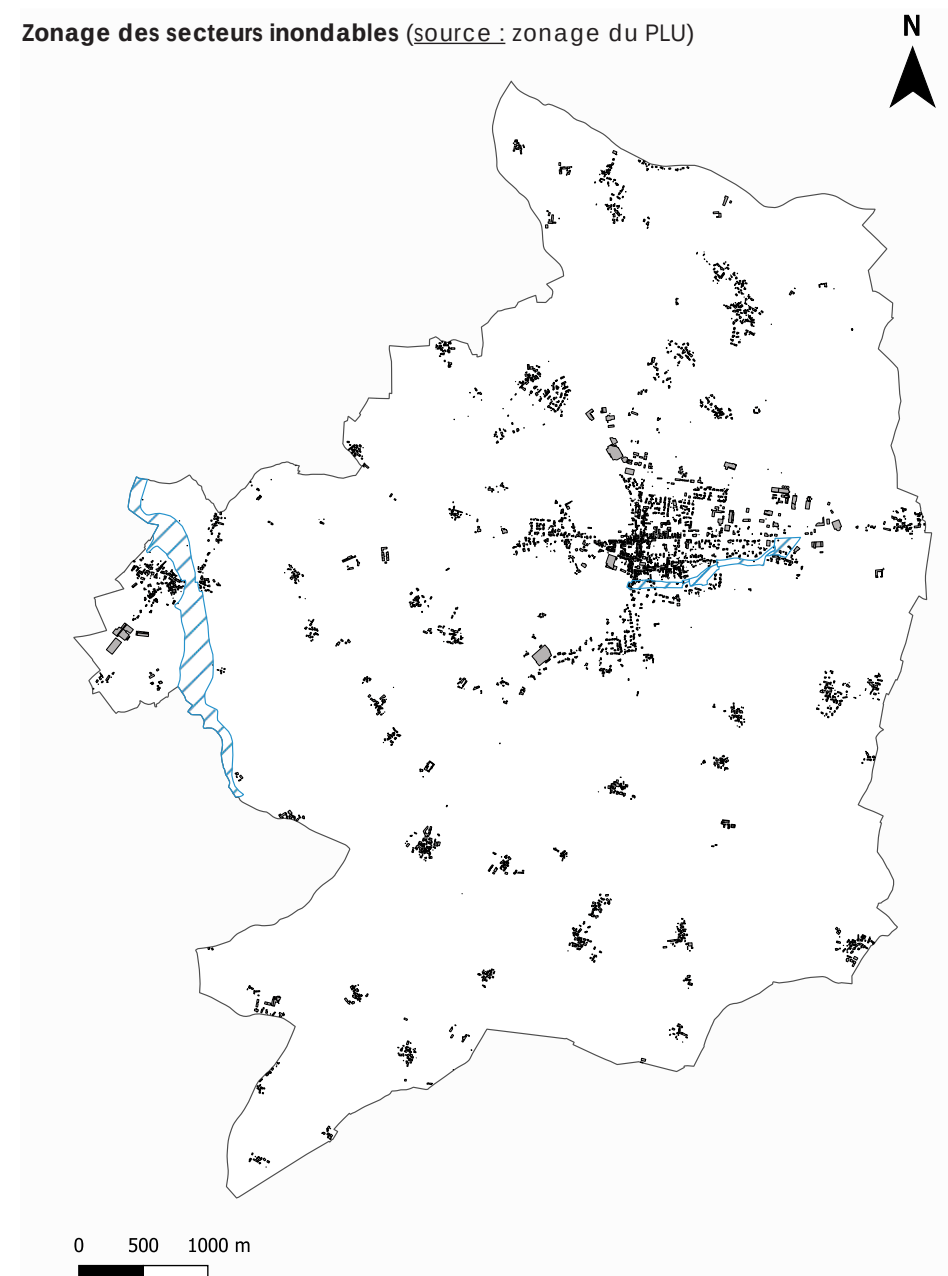
Ce zonage se traduit alors par un trame matérialisée sur la carte ci-contre au titre de l'article R151-31 et 34 du Code de l'Urbanisme. Ils s'accompagnent de prescriptions visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

A cela s'ajoute un classement privilégié en zone Naturelle en adéquation avec le rôle de ce secteur en termes d'expansion des crues et ses qualités de bocage humide.

Les orientations du PADD poursuivies

- Prendre en compte les crues de la Seudre et de ses affluents

Zonage des secteurs inondables (source : zonage du PLU)



6.3.2 Les éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme (cf inventaire du patrimoine annexé au règlement)

Le Code de l'Urbanisme permet au PLU d'identifier et localiser les éléments et sites susceptibles de revêtir un intérêt patrimonial, et dont la protection relève d'un intérêt général. Par cet outil, le PLU doit ainsi constituer un levier contribuant à la préservation de tous les éléments qui relèvent du patrimoine local.

En outre, en vertu de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration... »

L'intérêt particulier de cet outil est d'instaurer un droit de regard pour la collectivité et plus précisément un permis de démolir au delà des secteurs protégés aux abords des Monuments Historiques.

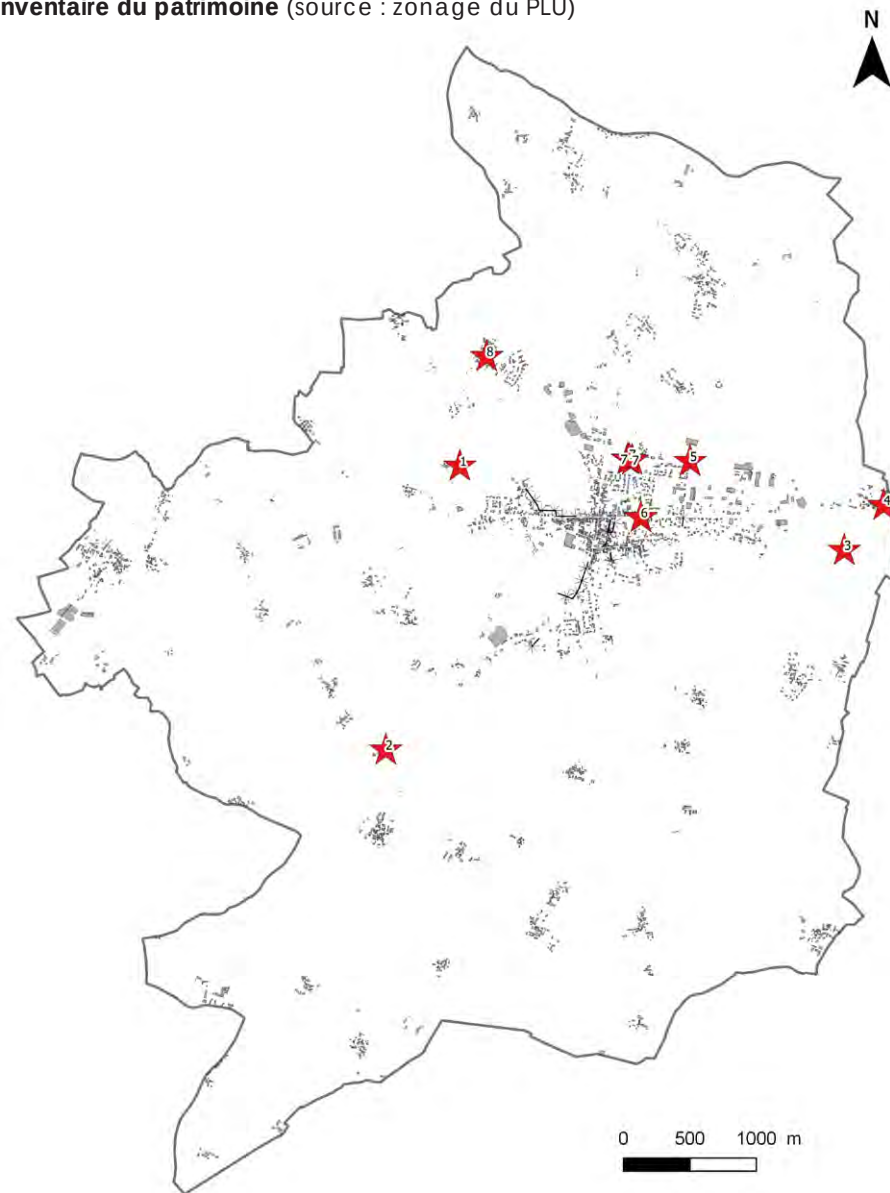
Le projet entend participer à la préservation d'un certain nombre d'éléments comme :

- **Le petit patrimoine** : il s'agit de porches, de puits, de piliers (caractéristiques des terroirs viticoles) ou encore de croix qui constituent des repères locaux et un héritage du passé. Ils ont vocation à être préservés durablement. Les prescriptions sont donc de l'ordre de l'entretien en l'état dans le respect des formes et des aspects d'origine.
- **Les bâtiments d'intérêt patrimonial** : Les éléments repérés dans le PLU sont tous des éléments d'intérêt architectural et paysager hors périmètre de protection des monuments historiques au sein desquels il existe déjà des protections. Il s'agit notamment de maisons bourgeoises traditionnelles et de corps de fermes. Le règlement fixe alors des principes en matière d'aspect extérieur (toitures, façades, menuiseries extérieures, clôtures). L'essentiel de ces prescriptions sont des interdictions visant à préserver les spécificités des constructions repérées. Dans la même philosophie, le présent PLU contient en outre, une orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel.

Les orientations du PADD poursuivies

- Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)
- Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien

Inventaire du patrimoine (source : zonage du PLU)



Quelques éléments repérés en vue d'être protégés



Moulin



Ancienne gare



Ferme à cour fermée de la Moissonnerie

Le PLU est aussi l'occasion de protéger les murs et murets participant à structurer l'espace



L'inventaire concerne aussi toutes les entités qui forgent la trame verte et bleue locale et participent à la biodiversité.

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le projet de PLU a donc été l'occasion de recenser toutes les haies qui participent au fonctionnement écologique du territoire ainsi que plusieurs espaces de nature au sein du bourg. Il convient bien de préciser que cet inventaire ne peut être exhaustif !

• **Les linéaires «verts»** : Il s'agit de protéger le linéaire végétal constitué de haies, de mails et de ripisylves. Compte tenu de leurs multiples rôles ils constituent un élément phare en termes de fonctionnement écologique sur le territoire. Le principe est donc l'interdiction de défrichement sauf cas exceptionnel (sécuritaire, fonctionnel...) justifié. Le PLU protège ainsi 43 kilomètres de haies.

• **Les parcs et jardins** : Ces espaces de nature se situent dans la zone urbanisée là où la pression foncière peut se montrer la plus forte. Ils se composent souvent d'arbres de haut jet parfois très anciens et accompagnent généralement de belles demeures. Ils peuvent également correspondre à des vergers, potagers ou des espaces cultivés. En l'occurrence, une vigne est inventoriée. Ils constituent des aérations dans l'espace urbain du cœur de bourg ainsi que des espaces perméables, précieux pour la gestion des eaux pluviales. Ils apportent également de la nature en ville, de la biodiversité...

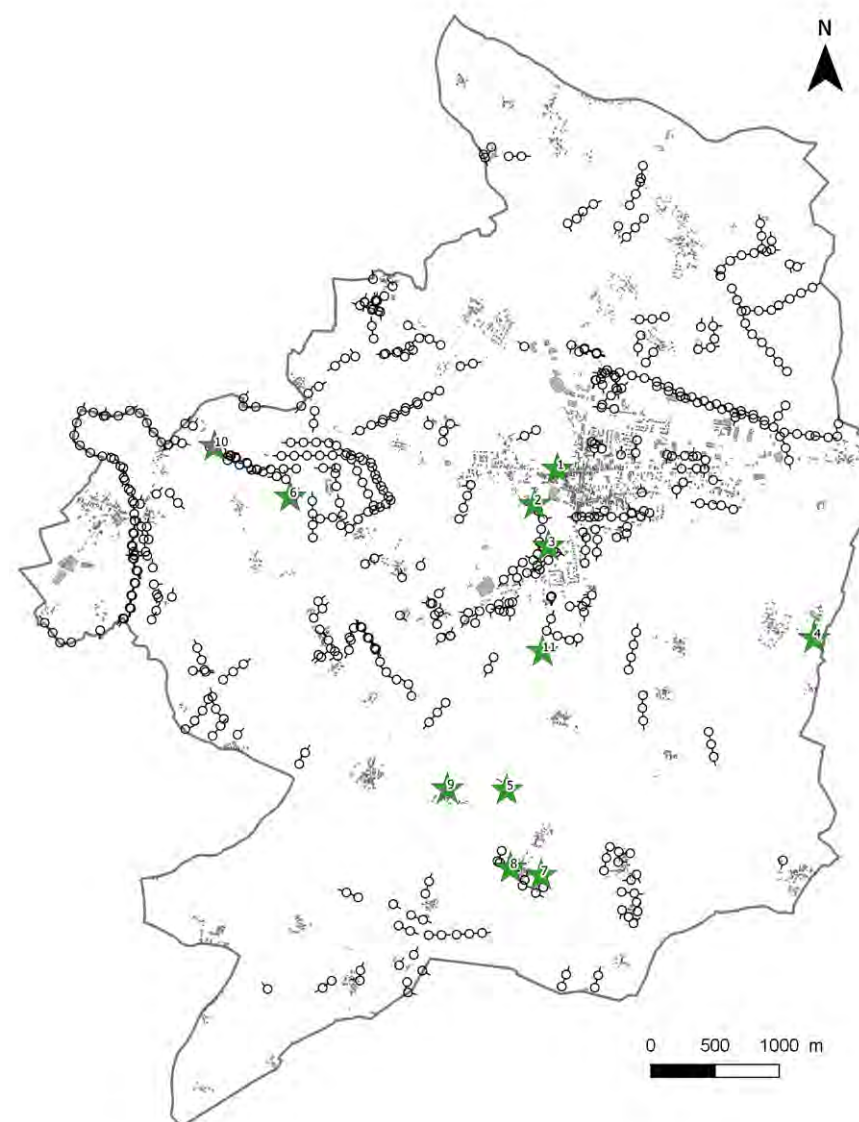
Dès lors, la collectivité souhaite les préserver. Les abattages y sont donc par principe interdits, les constructions nouvelles d'habitation également. Seuls pour les parcs d'habitation, des annexes sont tolérées ainsi que les aires de stationnement mais à condition de conserver la qualité de jardins et des sols perméables. Cela concerne 3.67ha.

Prescriptions relatives aux mares : Il est interdit de combler les mares. En outre, si l'entretien de la mare nécessite des travaux, il s'agira d'optimiser les caractéristiques de cette mare afin d'accroître sa capacité d'accueil et donc, son rôle fonctionnel. Ces travaux pourront avoir pour objet un curage doux, l'enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir un comblement naturel, le re-profilage des berges en pente douce, l'amélioration de l'arrivée des eaux de ruissellement ou encore le dégagement des abords (débranchage) pour diversifier les degrés d'ensoleillement.

Les orientations du PADD poursuivies

- Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés
- Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gemoze
- Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »

Inventaire des haies (source : zonage du PLU)



6.3.4 Les espaces boisés classés

En vertu de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

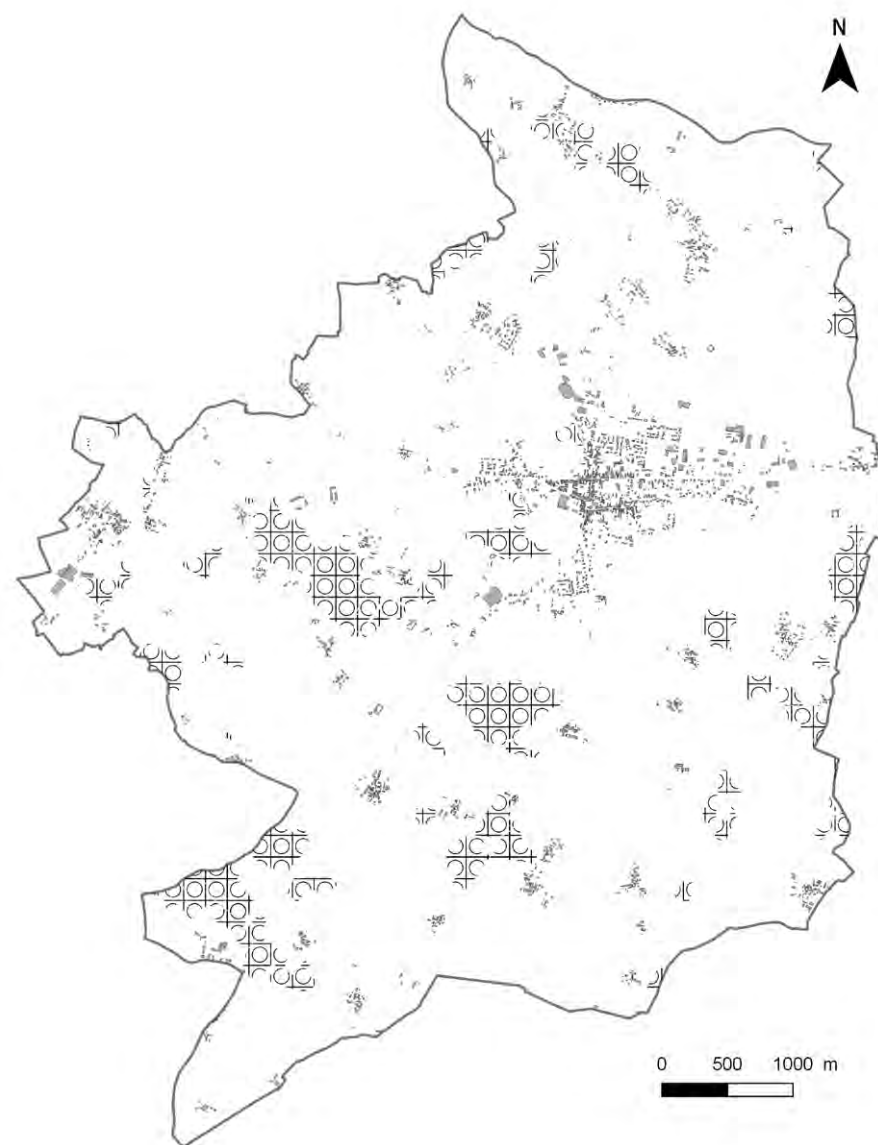
Dans le PLU de Gémozac, cet outil vise à garantir la protection durable des bois, bosquets et boqueteaux. La commune déplore que des propriétaires arrachent les bois et souhaite pouvoir contrôler ce type d'agissements d'autant plus regrettable que les surfaces boisées sont limitées et éparées. Le grignotage de ces petits ensembles peut mettre en péril leur pérennité.

Les espaces boisés classés recouvrent 257.7ha.

Les orientations du PADD poursuivies

- Garantir l'intégrité des surfaces boisées

Repérage des Espaces Boisés Classés (source : zonage du PLU)



6.3.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation : de voies et ouvrages publics ; d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier, d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

A travers son projet, la commune souhaite se donner les moyens de désenclaver le groupe scolaire actuellement au coeur du tissu dans un espace très compact. Il s'agit d'en assurer la sécurité d'accès.

N°	OBJET	SURFACE	BENEFICIAIRE	JUSTIFICATION
1	Aménagement de voirie /Espace vert	1000m ² Parcelle n°464	Commune	Desserte de l'école Ouverture de l'îlot

Les orientations du PADD poursuivies

- Mieux réguler et répartir le stationnement
- Poursuivre la valorisation du bourg ancien
- Promouvoir les modes doux de déplacements

Repérage des emplacements réservés (source : zonage du PLU)



6.3.7 Les changements de destination

Selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone « agricole », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Conformément au projet, il s'agit d'encourager le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles de qualité. En effet, le territoire compte d'ancien corps de fermes avec des dépendances souvent d'intérêt patrimonial. Ces dernières méritent une attention particulière pour ne pas tomber à l'abandon. N'ont toutefois été retenus que **des bâtiments d'intérêt architectural** (en pierre, matériaux nobles, il ne s'agit pas d'hangar en tôle ondulée...), qui **ont perdu leur vocation agricole** et **ne présentent plus d'intérêt pour l'activité agricole** (impossibilité de mises aux normes...) et **dont le changement de destination ne fera pas obstacle aux activités agricoles en place** au contraire.

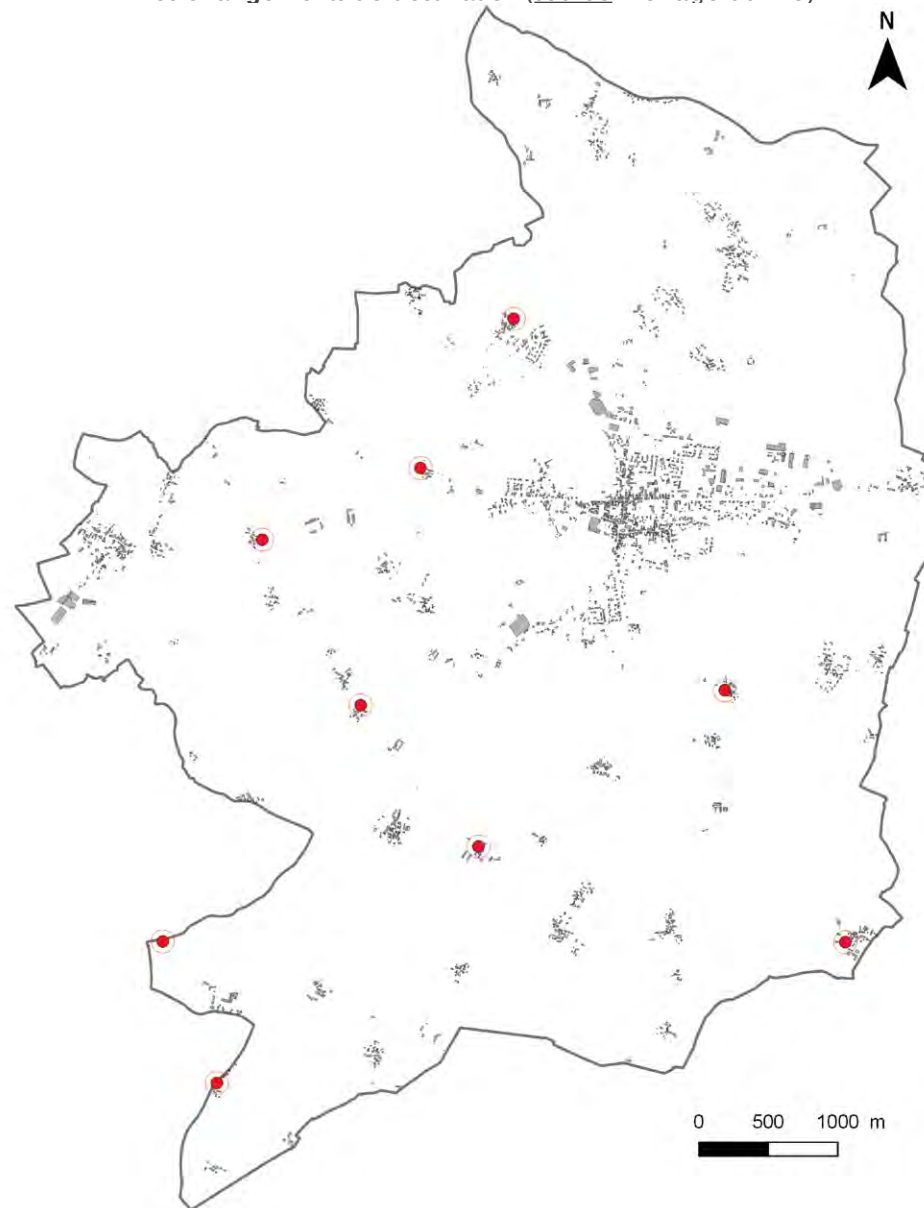
Il convient en outre de bien distinguer le changement de destination et le changement d'affectation. En effet, les annexes et locaux accessoires des habitations existantes peuvent être réinvestis d'office sans nécessairement déposer de permis.

Au total, le projet comptabilise **7 changements de destination**.

Les orientations du PADD poursuivies

- Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien
- Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune

Les changements de destination (source : zonage du PLU)



LOCALISATION : CHEZ MONROSEAU



Parcelle : J792
Zone : A



LOCALISATION : BILLERIDE



Parcelle : D925
Zone : A



LOCALISATION : CHEZ BATE



Parcelle : YC18
Zone : A



LOCALISATION : CHEZ BOUHIER



Parcelle : G997
Zone : A



LOCALISATION : CHEZ CHAINET



Parcelle : H18/19
Zone : A



LOCALISATION : LA BIZETTERIE



Parcelle : A915
Zone : A



LOCALISATION : LES BRANDES



Parcelle :D1087 ET
1088

Zone : A



6.4.1 La nouvelle écriture du règlement

Rappelons que le présent PLU intègre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Ainsi, par le décret du 28 décembre 2015, le législateur a souhaité recentrer le règlement sur ces orientations exprimées par le PLU afin de conduire les collectivités et leurs groupements à **simplifier les règles à partir desquelles sont instruites les autorisations d'occuper le sol**.

Le règlement écrit accompagné de ses documents graphiques doit être considéré comme une émanation réglementaire des orientations prises par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3

Sur le fond, le législateur a exprimé sa volonté d'orienter le règlement vers des règles exprimées sur un plan qualitatif, en vue de soumettre à davantage d'interprétation l'application des règles adoptées par le PLU, au bénéfice des projets d'aménagement. Ce principe est exprimé par l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, énonçant que les règles du PLU peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Ces règles qualitatives doivent ainsi exprimer davantage des objectifs que des normes chiffrées, souvent difficiles à adapter à la complexité des projets d'aménagement.

Cette volonté du législateur a pour but de modérer le caractère normatif du règlement dans sa version antérieure aux dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, et notamment au regard des nombreux retours d'expérience issus de l'application des anciens Plans d'Occupation des Sols.

En outre, le Code de l'Urbanisme, par son article R151-13, précise que les règles générales exprimées par le PLU peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La conformité du règlement du PLU envers cette disposition doit conduire ce dernier à envisager des règles adaptées aux caractéristiques du territoire (urbaines, architecturales, fonctionnelles, environnementales...).

Toutefois, ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6. Le présent PLU adaptera donc le règlement aux objectifs poursuivis par le législateur en matière de simplification des procédures d'urbanisme, et de promotion d'un « urbanisme de projet

» en réactions aux rigidités des précédentes générations de documents d'urbanisme.

Du point de vue de la forme, conformément au titre V du livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement peut adopter différentes règles organisées en trois parties dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », « équipement et réseaux ».

Ces trois parties réglementaires peuvent comporter différentes règles que le PLU peut choisir ou non de déterminer au regard des enjeux du territoire et des orientations prises par le PADD.

6.5.2 Le règlement du PLU de Gémozac

Le règlement du PLU de Gémozac contient un préambule, deux chapitres et deux annexes.

Le préambule définit le champ d'application du règlement, précise les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire (articles d'ordre public), décrit le contenu du document graphique auquel il se réfère, indique les dispositions relatives aux éléments de patrimoine inventoriés au titre des articles L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme, présente la forme des règles écrites et rappelle la notion d'adaptations mineures.

Le corps du règlement se compose de **deux chapitres, un pour les zones U et AU, un pour la zone A et N** et chacun d'entre eux est structuré en **trois sections** en cohérence avec les parties du code :

SECTION I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

SECTION II : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Enfin, le règlement contient **trois annexes**, la définition des destinations et sous-destinations auxquelles le PLU fait référence, un lexique qui indique les définitions des termes employés et le zonage archéologique.

Extrait du préambule rappelant les dispositions d'ordre public qui s'appliquent en toute zone

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.

- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Organisation du règlement de chaque zone

Règlement selon le décret du 28-12-2015		Règlement antérieur au décret du 28-12-2015
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	Article 1 : Qualification des destinations et sous-destinations Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Article 1.1 : Mixité fonctionnelle et sociale	Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <i>Absence de dispositions relatives à la mixité fonctionnelle/sociale</i>
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions Articles 3 et 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Article 5 : Stationnement	Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 : emprise au sol des constructions Article 10 : hauteur maximale des constructions Article 11 : aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords, et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger Article 12 : hauteur maximale des constructions Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Section 3 Équipement et réseaux	Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées Article 7 : Desserte par les réseaux	Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

6.4.3 L'affectation des sols et la destination des constructions (section 1)

La section I se formalise systématiquement par un article (**Article 1**) qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme, et les sous-destinations par l'article R.151-28 du même code.

Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées en annexes du règlement.

Il convient de souligner que le présent PLU se réfère aux destinations et sous-destinations de l'article R151-28 **dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er juillet 2023.**

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire dans le respect de la vocation générale des zones certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations (article R151-30 du code de l'Urbanisme). Le règlement peut également soumettre à conditions particulières certaines activités, destinations ou constructions. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions. Quant aux changements de destination, il convient de rappeler que le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

L'écriture du règlement se veut simple en utilisant un tableau permettant d'appréhender au premier coup d'œil la vocation de chaque zone et secteur. Il s'agit de comprendre le projet communal. Le tableau présente ainsi pour chaque zone et secteur les destinations et sous-destinations qui par nature seront tolérées. Il précise ensuite certaines interdictions et autorisations sous réserve s'agissant principalement de certains travaux, aménagement ou installations.

Par défaut, cela signifie que les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées dans les deux premières colonnes ne sont pas expressément autorisées dans la zone ou le secteur correspondant. Des constructions existantes, à l'image des habitations dans la zone A et N sont toutefois tolérées et peuvent évoluer si le règlement le prévoit (cf autorisations sous conditions).

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Us, Ux et Uy

Zone U et ses secteurs Ua, Ub, Ue, Us, Ux et Uy					
U	Définition	La zone Urbaine, dite « zone U », englobe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Ua Ub		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	Habitation	Logement et Hébergement	Le secteur Ua qui recoupe le cœur de bourg ancien présente par définition un profil mixte puisqu'il correspond au principal pôle résidentiel sur le territoire mais concentre aussi les services, les commerces et les équipements (mairie, boulangerie, bar, etc). Ce secteur a ainsi vocation à incarner la centralité du territoire et pouvoir éventuellement accueillir tout ce qui participe à la qualité d'un bourg et du cadre de vie, c'est à dire des commerces de détails, artisans et services de proximité. Le secteur Ub présente, quant à lui, une dominante résidentielle. Il englobe notamment les opérations pavillonnaires récentes (après 1950) et forment des quartiers résidentiels où peuvent être implantées des professions qui se pratiquent au plus près des habitants (infirmiers, maisons d'assistantes maternelles...). Le secteur Ub ne peut en revanche accueillir de commerces de détail. Ces derniers qui génèrent des flux et potentiellement des nuisances n'ont pas vocation à s'isoler au coeur des zones résidentielles et concurrencer le coeur de bourg. Le secteur Ua correspondant au centre bourg historique est par définition mixte mais le projet prévoit tout de même la création d'un secteur spécialisé Ue à hauteur du collège et des équipements sportifs, mais aussi à hauteur du pôle de loisirs et de tourisme et de l'école et du pôle médical. Ce dernier a vocation à permettre à la fois de consacrer et de conforter ces pôles d'équipements. Les destinations sont volontairement larges puisque ces équipements participent à valoriser le cadre de vie.	• Conforter la croissance démographique de la commune • Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population • Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg • Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements • Pérenniser les équipements dédiés aux sports et aux loisirs
		Commerce et activités de services	En Ua, Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques En Ub, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public		
Secteur spécialisé voué aux équipements collectifs et services publics	Équipements d'intérêt collectif et services publics				

Zone U

Zone U					
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Ua Ub		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	En secteur Ua et Ub, toute construction, installation ou activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations et de ce fait incompatible avec le caractère résidentiel des secteurs. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs*. Les exploitations de carrières.	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers. Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.	Le projet consiste à interdire tous les aménagements et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs, qui pourraient nuire au cadre de vie, à la qualité des sites, occasionner des nuisances et d'éventuels conflits de voisinage ou enfin gaspiller de l'espace. Il s'agit parallèlement de prévenir des risques d'atteinte à la salubrité, la sécurité ou à la tranquillité publique. Tel est le cas des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs (qui de par les flux qu'ils génèrent et leur activité peuvent être sources de nuisances notamment sonores...) ou encore des dépôts sauvages.	- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville - Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements
Ue	Secteur spécialisé voué aux équipements collectifs et services publics	Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	Les habitations légères de loisirs sous réserve de leur insertion paysagère et qu'elles ne se transforment pas en habitat permanent	S'agissant des habitations légères de loisirs, il est rappelé qu'elles n'ont pas vocation à devenir de l'habitat permanent et qu'il faut qu'elles s'insèrent au mieux aux quartiers mais elles sont bien tolérées dans les secteurs Ua et Ub. Le projet consiste également à consacrer et renforcer les sites d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones résidentielles au sein des ensembles mais bien de garantir leur fonctionnalité.	

Zone U

Zone U					
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Uy et Uy* 2AUy	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industriel, Entrepôt.	Le secteur Uy vise à prendre en compte des activités industrielles et artisanales existantes qui occupent une surface assez conséquente et présente des besoins spécifiques. Le projet de PLU vise donc à assurer leur bon fonctionnement et tolérer éventuellement la transformation des bâtiments en place en entrepôts.	• Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones d'activité spécialisées • Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
		Les commerces et activités de service	Commerce de gros Activité de services avec accueil de clientèle.	Le secteur 2AUy quant à lui est spécialisé. Il s'agit de permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales sur ce site en entrée de bourg. La commune souhaite se donner les moyens de répondre aux besoins des entreprises locales et en particulier des artisans du bâtiment dont l'activité relève de la sous-destinations «industrie». Il ne s'agit pas de créer une zone commerciale, ou de services avec l'accueil de clientèle mais de trouver des surfaces pour conserver des artisans locaux.	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités à dominante commerciale	Les commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Le secteur Ux se justifie par l'importance d'établir un secteur permettant de consolider et encadrer la zone regroupant les activités artisanales et commerciales implantées en dehors du bourg de la commune. Ces secteurs sont des espaces collectifs et fréquentés, qui doivent demeurer fonctionnel et en retrait des zones de développement résidentiel pour ne pas générer de conflits d'usage et de voisinage.	
		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux		

Zone U

Zone U					
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
Uy et Uy* 2 AUy		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
	Secteur spécialisé dédié aux activités industrielles et artisanales	Le stationnement de caravanes (hors activité de commerce dans la zone), les habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs* Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Les exploitations de carrières. Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	Les dépôts et stockage sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy est conditionnée à l'aménagement des équipements et au comblement de la zone Uy.	Les secteurs mobilisent des emprises déjà artificialisées à des fins économiques. Cette destination n'a pas vocation à évoluer vers de nouvelles activités le projet visant à assurer la pérennité des activités existantes. Le règlement y rappelle des interdictions de bon sens visant à éviter un détournement de ces secteurs. Le secteur 2 AUy est créé pour pallier à un besoin d'espace. En revanche, le projet vise à limiter l'étalement urbain sur tout la commune. Ainsi, les zones Uy, doivent d'abord être densifiée, avant de nécessiter l'ouverture du secteur 2 AUy. Le secteur Ux conforte et encadre les constructions à vocation commerciale industrielle et artisanale, ces projets n'étant pas toujours compatibles avec les secteurs d'habitation pour des raisons de nuisances et d'insertion paysagère. Ce secteur est adapté aux spécificités du secteur tertiaire.	Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
Ux	Secteur spécialisé dédié aux activités à dominante commerciale				

Zone U

Zone U					
U1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
Us	Secteur à vocation médico-sociale et socio-éducatif (EHPAD / ESAT)	Équipements d'intérêt collectif et services public	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public	Le secteur Us correspond aux sites dédiés aux équipements à vocation médico-sociale et socio-éducative. Il s'agit de sites isolés d'où l'importance de s'assurer de la prise en compte des besoins de ces infrastructures.	- Continuer à développer la filière médico-sociale - Intégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité
		Habitation	Hébergement.		
		Commerce et activités de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
Us	Secteur à vocation médico-sociale et socio-éducatif (EHPAD / ESAT)	INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
		Le stationnement de caravanes (hors activité de commerce dans la zone), les habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs*	Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et répondent aux besoins des habitants et des usagers.	Le secteur Us accueille des activités isolées. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones résidentielles mais de garantir leur fonctionnalité.	- Continuer à développer la filière médico-sociale - Intégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité
		Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.			
		Les exploitations de carrières.			
		Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.			

Zone AU

AU	Définition	La zone A Urbaniser, dite « zone AU », correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation, à court ou moyen terme, sous forme d’opérations d’ensemble compatibles avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation.			
AU1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
1AUh	Secteur à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à court terme	Habitation	Logement et Hébergement	Les secteurs 1AUh et 2 AUh sont voués au développement résidentiel à court terme. Au même titre que le secteur Ub, ils peuvent présenter une certaine mixité en accueillant des activités compatibles avec le résidentiel à l'image des professions libérales...	- Conforter la croissance démographique de la commune - Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg - Soutenir les commerces et services de proximité
		Commerce et activités de services	Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
2AUh	Secteur à dominante résidentielle Voué à un aménagement d'ensemble à long terme	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha

Zone AU

Zone AU					
AU1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
1 AUh	Secteurs mixtes à dominante résidentielle	INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
		Toute activité susceptible de générer des nuisances ou des pollutions ou présentant un risque pour les populations, Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur et sans lien avec une activité autorisée, L'exploitation de carrière, les décharges, les aires de stockage. Les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs*.	Les aménagements, constructions et installations autorisées, sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations d'aménagement d'ensemble* sous réserve qu'elles portent sur l'intégralité de chaque secteur.	Le règlement rappelle que les aménagements devront impérativement respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité (pièce n°3.0 du présent dossier). Le secteur 2AUh est une réserve d'urbanisation, créée dans un souci de programmation et qui n'a vocation à être ouverte qu'à l'occasion d'une modification du PLU justifiée. Pour rappel, en vertu de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones». Ces secteurs ont vocation à être aménagés dans une logique d'ensemble (via notamment des opérations de lotissement) avec des objectifs en termes de composition, de densité et de production de logements fixés par les OAP. Ils ne peuvent donc donner lieu à des opérations successives qui risqueraient de mettre en péril la cohérence des futurs quartiers (démultiplication des accès, risque d'imperméabilisation du tissu, incohérence dans le traitement des espaces communs, de la voirie ou encore des eaux pluviales, gaspillage d'espace...). Sont en outre expressément interdites les activités susceptibles de faire obstacle à l'aménagement du site (état du terrain, stabilité du sol) comme l'exploitation de carrière, les aires de stockage, les décharges, les exhaussement et les affouillements. Néanmoins le règlement tolère bien évidemment les travaux portant sur la réalisation de réserves incendie ou de bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement des secteurs. Au final, le projet consiste à interdire toutes les destinations qui détourneraient le secteur de sa vocation principale à savoir le développement résidentiel.	• Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg • Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées • Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha
2AUh	Secteur spécialisé voué aux équipements collectifs et services publics	Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales.	L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh est conditionnée à une évolution motivée du PLU.		

Zone A

A	Définition	La zone agricole, dite « zone A », recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.			
A1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone agricole	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole et forestière	La zone agricole est la zone la plus exclusive du PLU puisqu'elle est expressément vouée aux constructions à usage agricole. Le code vient préciser que peuvent être autorisées en zone A « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime »	- Assurer la pérennité de « l'outil agricole » - Soutenir les projets de diversification - Préserver les cônes de vue identitaires
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Par défaut, toutes les autres destinations, hormis les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (réseaux divers indispensables au fonctionnement du territoire ou d'intérêt général...) y sont interdites. La difficulté relève de la notion de «nécessaire à l'activité agricole»... En outre, le règlement autorise des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs comme le prévoit le code de l'urbanisme, mais cible les locaux et installations techniques des administrations publiques et assimilés.	

Zone A

Zone A					
SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS					
A1	INTERDICTIONS ET LIMITATIONS			COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
A	Zone agricole	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone, les décharges. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère - que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée. • Les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les changements de destination en logement des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes. • Les projets de rénovation ou de réhabilitation ainsi que les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. • Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux de constructions et installations autorisées dans la zone, aux fouilles archéologiques, ou aux aménagements d'infrastructures routières.	La zone A doit être préservée, le principe est l'inconstructibilité et l'urbanisation n'y est qu'exceptionnelle. En principe, elle se doit d'être nécessaire à l'activité agricole sauf cas particuliers mentionnés par le code de l'urbanisme aux articles L151-11. et suivants. L'habitation de l'exploitation peut ainsi être tolérée dans une logique de «logement de fonction» ou «accessoire» et sous réserve de répondre à plusieurs critères d'implantation, de volumétrie... Le projet vise toujours à préserver l'outil agricole du développement résidentiel (risque de conflits de voisinage...) ainsi que le profil paysager de la commune. Comme le prévoit le code, le règlement fixe des règles spécifiques pour tenir compte à la fois : - des projets de diversification que les exploitants agricoles peuvent entreprendre dans la continuité de leur activité. Cette disposition, introduite dans le cadre des débats parlementaires de la loi Elan, vise expressément et exclusivement les constructions nouvelles et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne sont pas strictement « nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme mais contribuent à la diversification des activités agricoles. Il convient d'entendre par activités se situant « dans le prolongement de l'acte de production » les opérations se situant après le cycle biologique, en aval de la production, à condition toutefois que ces activités n'apparaissent pas distinctes ou autonomes vis-à-vis de l'acte de production en cause. - des changements de destination qui permettent de préserver et d'entretenir le patrimoine, certains anciens bâtiments agricoles revêtant de réelles qualités architecturales notamment... - des habitations de tiers qui peuvent être valorisées (extension, annexes) même si elles n'ont aucun lien avec l'activité agricole Enfin, les constructions et installations relatives aux réseaux sont également tolérées sous réserve...	• Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles • Préserver les cônes de vue identitaires
	Secteur agricole d'intérêt paysager	En outre, dans le secteur Ap, les parcs photovoltaïques au sol, les projets de méthanisation et les parcs éoliens. L'exploitation de carrière, les décharges.	Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que : - Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. - Les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés autres que celles interdites sous réserve : + de contraintes techniques justifiées + de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils seront implantées + de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux de constructions et installations autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, aux aménagements d'infrastructures routières, ou à la restauration du milieu naturel.		

Zone A					
A1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
At	Secteur de la zone agricole potentiellement dédié au tourisme et aux loisirs (site du château de Bernessard)	Exploitation agricole et forestière	Activité agricole et forestière	Le secteur At a pour objectif de permettre le développement d'une activité touristique dans l'enceinte du château de la Bernessard en y autorisation des constructions permettant l'hébergement de visiteurs et des équipements, commerces et services nécessaires à leur accueil et leur séjour.	- Répondre aux besoins courants des visiteurs et compléter l'offre d'hébergement et de services pour répondre à l'évolution des pratiques - Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune
		Habitation	Logement et Hébergement		
		Commerce et activités de services	Restauration Hôtels et autres hébergements touristiques (de type gîtes de séjour ou auberges collectives...)		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,		

Zone A

Zone A					
A1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
At		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
	Secteur de la zone agricole potentiellement dédié au tourisme et aux loisirs (site du château de Bernessard)	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone, les décharges. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Dans le secteur At, sont UNIQUEMENT autorisés au-delà des constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : • Les activités de loisirs, culturelles et touristiques, • Les changements de destination des constructions existantes sous réserve de respecter les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur, • La reconstruction au droit des ruines du château originel (emprise similaire sans extension) dans le respect des destinations et sous-destination autorisées dans le secteur • Les piscines et leur local technique sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m² au total, • Les installations de sports et de loisirs de plein air et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère démontable ou réversible, • Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif • Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site sous réserve de leur conformité à la réglementation en vigueur,	Ce secteur At a pour but de répondre aux besoins des activités présentes sans entrainer de développement de l'urbanisation résidentielle.	• Densifier les parties actuellement urbanisées

Zone N

N	Définition	La zone naturelle et forestière, dite « zone N », identifie les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.			
N1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
		DESTINATION ET SOUS DESTINATION AUTORISEES		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	UNIQUEMENT SOUS DESTINATION SUIVANTES	JUSTIFICATIONS	PADD
N	Zone naturelle	Équipements d'intérêt collectif et services publics <			

Zone N					
N1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
N		INTERDICTIONS ET LIMITATIONS		COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES INTERDICTIONS	LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
	Zone naturelle	Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances. Les habitations légères de loisirs situées en dehors d'un camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances. Le stationnement de caravane ou de résidence mobile de loisirs de plus de trois mois situé en dehors d'un camping, parc résidentiel de loisirs ou village vacances. Les dépôts de matériaux non liées à une activité autorisée dans la zone, les décharges. Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage Les affouillements et exhaussements dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à l'exception des travaux d'affouillement nécessaires aux travaux autorisés dans la zone, aux aménagements d'infrastructures routières, aux fouilles archéologiques ou encore aux réserves incendie ou pluviales. Les centrales photovoltaïques au sol à l'exception des projets qui relèvent de l'agrivoltisme	Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en logement sous réserve que ces changements ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et respectent les distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles environnants et leurs annexes, Les projets de rénovation ou de réhabilitation ainsi que les extensions de constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respectent les dispositions énoncées à l'article 2. L'adaptation ou la création de dispositifs d'assainissement non collectifs en réponse aux besoins des constructions tolérées dans la zone, et adossées aux constructions pour les habitations Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière sous réserve : - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol sauf pour les serres de plein champ, - de ne pas être destinée à du logement	La zone N par définition est une zone à préserver de l'urbanisation et du développement résidentiel. Il existe toutefois des cas particuliers que le règlement doit intégrer : - Les aménagements et installations nécessaires notamment nécessaires aux réseaux, - L'évolution des constructions existantes isolées (écarts ou urbanisation diffuse) via des extensions et des annexes avec la possibilité de se doter de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur. Comme dans la zone A, il s'est avéré important au regard de la présence de nombreux écarts et constructions diffuses sur la commune de tolérer les projets visant à mettre en valeur les logements existants et notamment les extensions et les annexes. Dans la zone N, sont tolérés les petits bâtiments agricoles ou forestiers, ainsi que les serres pour le maraîchage mais le principe ne consiste pas à remplacer la zone Agricole, la fonctionnalité écologique de la zone, implique d'y encadrer strictement les constructions. Enfin, il convient de rappeler que les projets de centrales photovoltaïques au sol ne seront pas autorisés dès lors qu'il ne s'agit pas de projets agrivoltaiques. Le principe est de privilégier le déploiement de ce type de projet sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel agricole, forestier et sans valeur écologique en vue de les préserver.	- Assurer la protection des milieux naturels ainsi que la préservation et la remise en état de la trame verte et bleue - Permettre la valorisation des habitations existantes

Zone N

Zone N				
N1	SECTION I - ARTICLE 1 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
Ne			COHÉRENCE AVEC LE PADD	
		LES AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS	JUSTIFICATIONS	PADD
	Secteur naturel à vocation d'équipements	En secteur Ne, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les installations de sports et de loisirs de plein air et les aménagements s'y afférant sous réserve de leur caractère démontable ou réversible, - Les aires d'accueil de camping-cars, - Les équipements collectifs (bloc sanitaire...) s'y afférant, - Les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif	Pour rappel, le secteur Ne a vocation à demeurer naturel mais présente pour particularité d'être un secteur fonctionnel. Sur la commune, il permet d'identifier la STEP, la déchetterie...	• Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements
Nt				
	Secteur naturel dédié à une activité d'hôtellerie de plein air	En secteur Nt, sont UNIQUEMENT autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : - Les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances, - Les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient situées dans un parc résidentiel de loisirs ou un camping dans le respect de la réglementation s'y afférant, - Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités (accueil, bloc sanitaire...), sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2. - Les équipements de sport et les installations légères de loisirs (aire de jeux, de pique-nique...) sous réserve de leur caractère démontable ou de leur réversibilité. - Les affouillements et les exhaussements nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques, à la restauration du milieu naturel et aux infrastructures liées à la distribution d'eau potable, à la défense incendie ou à l'assainissement collectif - Les dispositifs d'assainissement non collectif adaptés aux besoins des activités sur le site et conformes à la réglementation en vigueur. - Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Il s'agit de circonscrire les activités pour éviter tout détournement du secteur et surtout d'éviter d'altérer le château et ses abords. Le projet vise à valoriser le site, assurer ainsi que le château fort soit correctement entretenu en prenant en compte les activités actuelles. Ainsi, au regard de la sensibilité du site et de l'intérêt patrimonial du château, les projets de constructions nouvelles (en dur) sont t'ils interdits. Il s'agit surtout de gérer l'existant notamment les dépendances qui pourraient être mobilisées pour de nouvelles activités connexes, à savoir des hébergements ou encore un restaurant... Dès lors seules les activités culturelles (en lien avec l'histoire du château et de la commune, le paysage...) et touristiques (animations, fêtes...) sont tolérées ainsi que les installations de plein air qui participent à l'animation du site en été. Dans la même logique, toutes les installations nécessaires à l'accueil de public sont autorisées sous condition.	• Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune

6.4.4 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (section 2)

La section II concerne en premier lieu la qualité urbaine, elle permet donc d'aborder la volumétrie des constructions c'est-à-dire leur hauteur, leur densité ainsi que leur implantation **(Article 2)**.

Il peut s'avérer nécessaire pour des raisons de cohérence urbaine d'imposer des alignements ou d'imposer ou limiter des hauteurs. Elle peut également porter sur la qualité architecturale et environnementale des constructions **(Article 3)** c'est à dire l'aspect extérieur des constructions. Enfin, elle permet d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions **(Article 4)** ce qui signifie que l'on peut imposer des plantations, ou encore des espaces éco-aménageables et non imperméabilisés dans certains secteurs ce qui peut présenter un fort intérêt pour gérer les eaux pluviales... Cette section peut également encadrer le stationnement dont les enjeux diffèrent beaucoup en fonction des zones **(Article 5)**.

Le présent règlement distingue les constructions neuves et existantes uniquement pour l'article relatif à la qualité urbaine, architecturale et environnementale afin de valoriser le bâti traditionnel. Cela concerne ainsi les secteurs Ua et Ub ainsi que les zones A et N qui comportent aussi du bâti traditionnel qui peut faire l'objet de projets de rénovation et d'extension. La municipalité a souhaité préserver autant que possible les caractéristiques de l'architecture locale. Le contenu du règlement est ainsi très lié aux caractéristiques urbaines et architecturales du tissu bâti telles qu'elles ont été mises en exergue dans le diagnostic du présent PLU.

ZONE U/AU

U2 / AU2	ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U / AU	1. HAUTEUR <i>Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir terrain naturel* avant aménagement à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder :</i> • Dans le secteur Ua et Ub* : 8.50 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes* ; • Dans les secteurs Ub, Us et 1AUh : 6.00 mètres pour les constructions principales* et 4.50 mètres pour les annexes* ; • Dans les secteurs Ue, Ux et Uy : Non réglementé • Dans le secteur Uy* : <i>Afin de préserver la morphologie du tissu urbain et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, la hauteur des constructions mesurées à partir terrain naturel* avant aménagement à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder 8.00 mètres</i> <i>Cette norme ne s'applique pas aux équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans la zone (cheminées et autres éléments annexes à la construction) ni pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</i>	<i>Des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées :</i> a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ; b) lorsque le faitage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère. c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière. d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ; e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisés dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;	Le projet vise à respecter les caractéristiques morphologiques du bourg. Il s'agit de garantir la meilleure insertion possible des constructions ou extensions tout en permettant de la densification. Au coeur du bourg ainsi que sur le secteur de l'ancienne coopérative (friche) au coeur de l'enveloppe urbaine, la règle de hauteur est plus souple recherchant d'une part à respecter les qualités du bâti ancien du centre-ville et à permettre de la densification par la hauteur notamment en Ub*. Pour autant dans les quartiers à dominante pavillonnaire tout comme dans les hameaux et pour toutes les constructions en frange au contact de la plaine agricole, le projet prend soin de contenir les hauteurs des bâtiments en R+1 pour éviter de perturber la composition des quartiers et éviter d'impacter brutalement les vues sur le bourg et les hameaux depuis l'extérieur. Quant aux annexes, il s'agit qu'elles soient plus petites que les constructions principales et apportent une certaine diversité en évitant des volumes trop impactant. A noter, qu'une disposition prévoit tout de même, dans une logique d'harmonisation, de permettre l'extension à la même hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et prend en compte les éventuels dispositifs techniques... Les équipements publics ou d'intérêt collectif du secteur Ue ainsi que les bâtiments d'activités quant à eux peuvent présenter une hauteur plus importante pour des raisons de fonctionnalité mais néanmoins limitée pour en réduire l'impact paysager.	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement

ZONE U/AU

ARTICLE 2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2 / AU2	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U / AU	2.1 IMPLANTATION vis à vis des espaces publics <i>Dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés (pièce 3.0 du présent PLU) et sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées pour tout ou partie :</i> • En secteur Ua, - à l'alignement* actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. • En secteurs Ub et 1AUh, - dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique* (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines, pièce 3.0 du présent PLU). • En secteur Uy, - En retrait minimum de 25 mètres de l'axe de la RD732 - En retrait minimum de 10 mètres de l'axe de la route de Pons et autres vies départementales - Le long des autres voies, en retrait minimum de 5 mètres des limites d'emprises publiques	• Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées : a) dans le secteur Ua : - lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction doit alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti. - en cas de configuration parcellaire particulière (parcelle en drapeau, parcelle à l'angle de deux voies...) , - en cas de retrait*, la continuité bâtie en limite de voie et emprise publique par un mur de clôture pourra être imposée pour préserver une continuité visuelle et un effet de rue. b) dans tous les secteurs (Ua compris) - pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour les annexes* inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol dont l'implantation au regard des limites de voies et emprises publiques est libre, - pour les piscines dont les bassins peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre, - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ; - pour les projets recourant à des installations d'assainissement non collectif notamment en cas de topographie défavorable aux écoulements gravitaires des fluides	Le projet a pour objectif de respecter la morphologie actuel du tissu tout en levant les obstacles à la densification et au comblement des dents creuses. En secteur Ua, le principe consiste à respecter la composition actuelle du tissu à savoir l'alignement et les continuités qui profilent les rues du coeur de bourg ancien. Pour les secteurs Ub, 1AUh et 2AUh le règlement fait appel au bon sens, et fait référence aux orientations d'aménagement thématiques. Il attire l'attention de l'aménageur sur la recherche d'économie des sols et de performance énergétiques dans toutes les futures opérations. Pour les secteurs Uy et 2AUy, il s'agit de conserver des espaces fonctionnels autour des bâtiments (stationnements...) et de sécuriser les abords des voies de circulation (visibilité). Quant aux règles alternatives, elles visent à faciliter la densification en assouplissant la norme pour les annexes... tout en préservant l'harmonie du tissu urbain existant.	Assurer l'insertion des constructions à leur environnement Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732 Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines
	2.2 IMPLANTATION vis-à-vis des limites séparatives • En secteur Ua, Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. • En secteurs Ux, Uy et Uy* Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s) sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu...). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un retrait minimum de 3 mètres. • En secteur 1AUh et 2AUh, les constructions doivent s'implanter dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et dans un souci d'insertion paysagère, de gestion optimum des sols et de performance énergétique*.	• Des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées : a) pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1.50 mètres de la limite séparative, b) pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives, c) pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, d) pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant, e) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, f) des implantations plus contraignantes peuvent aussi être imposées dans le cadre d'application d'autres réglementations afférentes aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).	Le règlement en secteur Ua comme Ub permet la continuité du bâti. En cas de retrait, il préserve une distance minimale de 2 mètres dans le tissu compact du bourg ancien et 3 mètres dans le tissu pavillonnaire. Cette distance permet de ne pas générer de problème de prospect et permet aussi l'accès au fond de parcelle qui peut être utile en l'absence d'assainissement collectif... Des dérogations sont néanmoins possibles pour permettre l'évolution du bâti en cohérence avec l'existant, pour les petites annexes, pour les locaux techniques ainsi que pour certaines installations en raison de contraintes techniques. Il s'agit de permettre de mieux optimiser l'espace (ex pour les cabanes de jardins, le retrait de 3 mètres n'est pas forcément justifié). Les règles en secteur 1AUh sont un peu plus souples l'important étant de travailler un projet d'aménagement d'ensemble permettant à la fois d'optimiser l'espace et de réaliser des aménagements de qualité notamment du point de vue des apports énergétiques et de l'insertion paysagère. Il convient de rappeler que le règlement est alors relayé par les orientations d'aménagement et de programmation de secteur et thématiques. En secteurs Uy et 1AUy, le principe consiste à préserver la fonctionnalité des aménagements et à conserver des espaces pour gérer les eaux (usées et pluviales), le stationnement ou encore le stockage. Le principe est donc le retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.	

ZONE A/N

A2/N2	ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	1. EMPRISE AU SOL* - Dans les zones A et N, a) L'extension* des constructions à usage d'habitation, en une ou plusieurs fois, sera limitée à 50 m² d'emprise au sol au total, comparé à la celle constatée à la date d'approbation de la révision générale du PLU. b) Les nouvelles annexes* des constructions d'habitation (construites après l'approbation de la révision générale du PLU et piscine comprise), n'excéderont pas 50m² d'emprise au sol au total et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante. - Dans le secteur Nt L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière. - Dans le secteur Ne L'emprise au sol totale des équipements collectifs (bloc sanitaire, local technique...) ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière - Dans le secteur At A l'exception de la piscine et son local technique dont l'emprise au sol est limitée à 50m² (au total à compter de la date d'approbation de la révision générale du PLU), les constructions doivent respecter l'emprise initiale du château originel aujourd'hui pour partie en ruine.	Le territoire se caractérise par une urbanisation diffuse, et plusieurs écarts et hameaux qui ne répondent pas à la définition des espaces urbanisés, se voient classés en zone A ou N selon l'environnement dans lequel ils s'implantent. Le projet consiste alors à tenir compte de ces constructions et d'éviter leur abandon et au delà de permettre leur évolution. Il s'agit ainsi de tolérer les extensions et les annexes, ce qui participera à valoriser le bien mais comme le prévoit le code de l'urbanisme, ces extensions et annexes sont encadrées afin notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la préservation des milieux et des paysages... Le règlement consiste ainsi à permettre l'évolution des habitations en présence via la création d'une pièce supplémentaire notamment ou encore d'un garage mais il encadre cette constructibilité en termes de surface et d'implantation pour éviter d'accentuer l'effet de mitage.	
	2. HAUTEUR* - Dans les zones A et N, a) Pour les constructions à usage agricole La hauteur est limitée à 9 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux au faîtage. b) Pour les autres constructions La hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère est limitée : - à 6,00 mètres pour les constructions principales - à 4,50 mètres pour les annexes - Dans les secteurs Nt et Ne La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel* à l'égout du toit* ou au bas de l'acrotère* ne peut excéder 4,50 mètres. - Toutefois, des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées : a) pour l'extension* à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ; b) lorsque le faîtage* de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne* de plus grande hauteur. Dans le cas d'un projet de toiture terrasse, il conviendra de se référer à la hauteur à l'égout du toit et au bas de l'acrotère. c) dans le cas de changement de destination d'un bâtiment de plus grande hauteur et dans la limite de cette dernière. d) pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ; e) pour les équipements techniques* inhérents aux activités autorisées dans les différents secteurs (cheminées et autres superstructures...) ;	Pour les constructions agricoles, il est fixé une hauteur absolue de 9 mètres ce qui garantit aux exploitants des bâtiments fonctionnels, pour le stockage matériel ou autre, et permet de tolérer par ailleurs les toitures photovoltaïques. La hauteur des autres constructions notamment d'habitation se cale sur celle des secteurs Ua et Ub pour garantir une cohérence de volumétrie sur l'ensemble du territoire. A noter que l'article 2 comprend quelques normes particulières et dérogations, pour l'extension de constructions existantes de plus grande hauteur ou encore pour s'aligner sur le faîtage d'une construction mitoyenne et pour les équipements techniques des constructions agricoles et les installations ou locaux techniques et industriels des administrations publiques dont le fonctionnement peut justifier de plus grandes hauteurs.	Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

ZONE A/N

A2/N2	ARTICLE 2 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
A/N	3. IMPLANTATION 3.1 Principe d'implantation vis-à-vis des limites des voies* et de l'emprise publique* a) Pour les constructions à usage agricole et forestier, Les constructions, les extensions de constructions* et annexes* doivent être implantées : - en retrait minimum de 5 mètres, des voies et emprises publiques existantes. b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs, Sauf indications particulières portées sur le règlement graphique, ou risque de gêne pour la sécurité, les constructions principales*, les extensions* et les annexes* doivent être implantées dans un souci d'insertion paysagère et de performance énergétique*. c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées : - pour l'extension* de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;	Les implantations sont réglementées dans une logique de cohérence, fonctionnalité et de sécurité routière (cf demande du Conseil Départemental). L'extension dans la continuité est néanmoins tolérée dès lors qu'elle ne génère pas une gêne (visibilité, accessibilité...) pour la sécurité routière. Il convient de rappeler que pour tous les projets le long des routes départementales, le conseil départemental devra être systématiquement sollicité pour avis. Le règlement rappelle par ailleurs que la RD 733 implique le respect des dispositions de l'article L111-6 et suivant du code de l'urbanisme.	• Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation • Au final, s'inscrire dans la trajectoire de la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031 et au delà lutter contre l'artificialisation • Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement
A/N	3.2. Principes d'implantation vis-à-vis des limites séparatives a) Pour les constructions à usage agricole dans les zones A et N L'implantation des constructions devra respecter un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. b) Pour les autres constructions dans les zones A et N et leurs secteurs, Les constructions peuvent s'implanter pour tout ou partie en limite(s) séparative(s). Mais, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. c) Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées - pour les annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurée au faîtiage, leur implantation est tolérée soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 1,50 mètre de la limite séparative. - pour les piscines non couvertes dont les bassins doivent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètre des limites séparatives ; - pour les habitations légères de loisirs dont l'implantation doit respecter la réglementation sur l'hôtellerie de plein air ; - pour l'extension* dans le prolongement de la façade de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; - pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant ; - pour les installations et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (notamment : réseaux d'électricité, téléphonie et télécommunications...) ;	Le principe est l'implantation soit en continuité soit en retrait minimum de 3 mètres. Il s'agit du retrait classique permettant l'accès au fond de parcelle qui rappelle le sur le territoire peut contenir le dispositif d'assainissement non collectif... Des dérogations sont toutefois envisageables pour les petites annexes qui n'engendreront pas de problématique d'ombres portées sur les terrains voisins. Dans ce cas, pour les annexes notamment cabanes de jardin, elles pourront s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètres seulement assurant ainsi le passage autour pour l'entretien. L'écriture de cet article est similaire à celui de la zone U.	

ZONE U/AU			
U2/AU2	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	1. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU SITE Les constructions neuves doivent s'adapter au mieux au terrain naturel*. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites;		
U/AU/A/N	2. ASPECT EXTÉRIEUR ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS Pour la construction principale* comme pour les annexes*, les clôtures et les extensions*, l'emploi de matériaux précaires* ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, etc.) est interdit; • Rénovation*, réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles et leurs annexes (des secteurs Ua et Ub) : se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à l'habitat traditionnel, pièce 3.0 du présent PLU et respecter les dispositions ci-dessous : a) Le volume et la pente d'origine doivent être conservés et la réfection de toiture est réalisée avec le matériau originel ou un matériau d'aspect similaire, b) Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes, c) L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...), d) Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine, e) En façade sur rue, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés sauf pour les portes de garage. Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant. Les volumes, toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site. f) En secteur A et N : les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux.	Le projet communal affiche clairement la volonté de préserver l'équilibre paysager actuel. En outre, le tissu est très homogène, il est donc préférable de prévoir quelques cadres dans une logique de «garde fou» pour en garantir l'harmonie comme par exemple d'interdire les projets s'inspirant d'une architecture d'autres régions comme les chalets... Dans tous les secteurs, le règlement rappelle que les dispositifs basés sur les énergies renouvelables sont tolérés mais qu'ils doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et donc correctement s'insérer au projet. Les règles de cet article sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du tissu existant (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention tant à l'insertion des nouvelles constructions qu'à la qualité des rénovations.	• Lutter contre les risques naturels liés aux mouvements de terrain • Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

ZONE U/AU

U2/AU2	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	• <i>Constructions neuves (en Ua et Ub) et modifications de constructions récentes * (extensions*, annexes*) :</i> a) Les constructions neuves ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions, b) Dans le secteur Ua, les ouvertures en façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage, c) Les façades enduites adoptent des teintes proches des enduits locaux traditionnels, d) Hormis en cas de toiture terrasse*, les toitures des nouvelles constructions doivent s'apparenter au style traditionnel du secteur, par leur teinte et leur forme. La pente des couvertures à deux versants est comprise entre 28% et 30%. Le monopente pour les annexes et les extensions en limite séparative est toutefois également toléré sous condition de respecter une pente entre 28 et 30% ou celle du bâtiment principal existant, en gérant les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. e) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées, f) Les volets roulants sont posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement c'est-à-dire ni en applique, ni sous linteau extérieur. g) Les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) sont non visibles depuis le domaine public sinon ils doivent être le plus discrets possible et sont intégrés dans le bâtiment ou la clôture ou encore insérés à l'aide de végétaux. • <i>Constructions à usage économique dans le secteur Ua</i> a) Les règles précédemment édictées s'appliquent aux constructions commerciales et (ou) artisanales. Le local d'activité doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite, b) Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles, c) La création d'ouvertures et la composition de façade doit soit maintenir la composition générale existante, soit reprendre les principes de composition traditionnels sans perturber la qualité du bâti. • <i>Constructions neuves dans les secteurs Ue et Us</i> Les constructions devront s'intégrer au paysage bâti et naturel avoisinant. Les volumes, toitures et façades ne doivent pas perturber la qualité du site. • <i>Constructions à usage agricole et forestier</i> Un effort doit être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles (choix du site, implantation, volumétrie, couleur, plantations). a) <i>Toitures</i> En cas de toiture à deux pans en tuiles, la pente sera comparable à celles des couvertures traditionnelles, d'un maximum de 35%, sans rupture pour les toitures en tuiles sauf nécessité technique avérée. Les couvertures doivent respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons sombres mats pour les autres matériaux. b) <i>Murs et façades</i> Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés. Les couleurs claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...). Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).	Les règles de cet article sont donc à dominante qualitative et visent à respecter les grandes caractéristiques architecturales du tissu existant (forme des ouvertures, type et pente de toitures, couleurs des enduits et des menuiseries). Le règlement porte une attention tant à l'insertion des nouvelles constructions qu'à la qualité des rénovations. Les bâtiments d'activité font également l'objet de dispositions visant là encore à assurer une bonne insertion. Il s'agit d'alerter sur l'importance d'une volumétrie simple et d'un aspect extérieur soigné avec un minimum de cohérence d'ensemble.	• Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement

ZONE U/AU

U2/AU2	ARTICLE 3 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU/A/N	3. CLÔTURES (se référer également à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU). La pose des clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité et de dangerosité pour la circulation routière. Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux clôtures, pièce 3.0 du présent PLU). Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, bâche, toiles, canisses naturelles ou PVC, bandes de bruyère, claustras etc) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc.) Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver dans la mesure du possible. • Dans les secteurs Ua, Ub, Us et 1AUh, 2AUh La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques est fixée à : - 1,60 mètres pour les clôtures maçonnées, à l'exception des piliers ; - 1,60 mètres pour les haies et grillages La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à : - 2 mètres Une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées d'un grillage (souple, rigide, panneaux grillagés) doublé ou non d'une haie dont les essences seront choisies en référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique correspondante. • Dans tous les secteurs U et AU Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées : - d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux sont à proscrire (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations), - Et éventuellement d'un grillage galvanisé ou plastifié porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 2 mètres.	Le règlement comprend également un paragraphe sur les clôtures. Il limite la taille de ces dernières en façade sur rue à 1.80 mètres. Ces dispositions ont vocation à garantir une certaine homogénéité et éviter d'imperméabiliser les rues. Quant aux clôtures au contact des espaces agricoles ou naturels, il est important à la fois d'un point de vue paysager qu'hydraulique de proscrire les murs pleins imperméables et opaques au profit d'une haie jouant le rôle de filtre perméable...	• Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement • Soigner l'image du bourg et cultiver l'identité rurale de la commune

ZONE U/AU			
U2/AU2	ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	1. SURFACES ECO-AMÉNAGEABLES Les terrains d'assiette* de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doivent être aménagés en espace de pleine terre* à raison de 10 % minimum. Le terrain d'assiette* de chaque opération individuelle de construction doit être aménagée en espace de pleine terre* à raison de : -En secteur Ub, 25 % minimum, -En secteur 1AUh, 10 % minimum, -En secteurs Ue et Us, 10 % minimum. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.	Cette règle a pour objectif de lutter contre une trop forte imperméabilisation des sols à l'occasion des nouveaux projets de constructions. Il est indispensable de conserver des surfaces minimum à la fois pour végétaliser et ainsi garantir une certaine valorisation paysagère et surtout pour traiter (infiltrer...) les eaux pluviales sur la parcelle ainsi qu'à l'échelle de plus grandes opérations. Pour autant cette disposition ne doit pas faire obstacle à la densification. Les valeurs imposées demeurent donc raisonnables afin de permettre des opérations denses tout en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain (tissu plus lâche en zone Ub).	Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols
U/AU/A/N	2. PRESCRIPTIONS VÉGÉTALES Les espaces libres* de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement. Les arbres existants doivent être préservés autant que possible ou remplacés par des plantations équivalentes. Pour le stationnement, il convient de prendre en compte le cycle de l'eau et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour six emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit participer à valoriser au mieux le site d'aménagement ou encore à privilégier les circulations douces (piétons et cyclistes). Les dépôts et stockages des activités autorisées dans chaque zone doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation composé d'une haie. Si une clôture opaque est réalisée, préférer un aspect naturel ou homogène avec l'aspect de la construction principale quant elle est dans la continuité du bâti. Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes au sein de la région, un document qui peut servir de référence pour le choix des essences (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes). En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales. Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite (se référer aux orientations d'aménagement thématiques relatives aux plantations, pièce 3.0 du présent PLU). En outre, les arbres et haies nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres du bord de la chaussée des routes départementales (une distance de 7m est à rechercher) et à une distance minimum de 7 m du bord de la chaussée pour toute nouvelle infrastructure.	Il est rappelé l'importance des espaces verts (en lien avec la gestion des eaux) et du traitement des aires de stationnement. Ces dernières devront autant que possible être perméables et seront paysagers (plantées). Il est toutefois pris soin de préciser que les plantations accompagnant les aires de stationnements auront vocation à apporter une véritable plus-value aux projets d'aménagements en évitant d'implanter un arbre isolé au milieu des places (peu d'intérêt paysager, écologique...) Pour les plantations de haies, le recours à plusieurs essences végétales locales, adaptées aux sols de la commune est imposé et les espèces invasives ou allergisantes prosrites.	Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »

ZONE U/AU

U2/AU2	ARTICLE 4 TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS			
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT		NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	RÈGLES ALTERNATIVES OU QUALITATIVES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés			• Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations • Penser économie d'énergies
ARTICLE 5 STATIONNEMENT				
U/AU	Pour toute construction le nombre de places de stationnement doit être adapté aux destinations et sous-destinations autorisées dans chaque secteur, aux besoins des usagers et aux activités. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et traité autant que possible dans une logique de mutualisation*. La dimension de principe d'une place de stationnement est : 5,00m x 2,50m. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à proximité du projet. Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes en situation de handicap, ainsi que des emplacements sécurisés, peuvent être imposées par l'autorité administrative. • Dans le secteur Ua : 1 place par nouveau logement Dans les secteurs Ub, Us et 1AUh : - Habitat individuel : 2 place par logement créé - Opération groupée (lotissement...) / Habitat collectif ou semi-collectif de type T4, T5 et plus : 2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements créés - Opération groupée (lotissement...) / Habitat collectif ou semi collectif de type T3, T2 et moins : 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logement créés - Activité de services avec accueil d'une clientèle dans le secteur Ub : 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement.		Il n'existe pas de dispositions d'ordre public en la matière, il est donc légitime de préciser dans le cadre de PLU des règles de «bon sens» fixant un minimum l'attention des aménageurs dans toutes les zones sur le besoin en stationnement. Le règlement porte sur les secteurs voués à recevoir de nouvelles constructions en priorité c'est à dire les secteurs Ub et 1AUh. En secteur Ua, le risque d'entraver toutes les initiatives visant à réinvestir le bâti existant très dense conduit à n'imposer qu'une place par nouveau logement créée. Il s'agit de ne pas altérer le fonctionnement du bourg ancien déjà très engorgé par les voitures. La commune attire l'attention des porteurs de projet pour conserver les garages lorsqu'ils existent. Pour les commerces et les services en revanche, qui participent à l'animation du centre-bourg, il n'est pas fixé d'obligation. En secteur Ub et 1AUh, au regard du taux de motorisation des foyers, de leur forte mobilité et de la densité moyenne du tissu, il est exigé un minimum de deux places par nouveau logement et pour les services, 1 place pour 20m² de surface de plancher (cabinet médical...). En secteur 1AUh, prévu pour des opérations groupées, la norme est la même. A noter que pour le résidentiel, la norme s'adapte pour les éventuelles opérations de logements collectifs, des appartements plus petits se prêtant davantage à accueillir de petits ménages moins motorisés... Il est enfin prévu d'imposer des places supplémentaires pour les visiteurs (1place pour 3 logements créés dans les opérations groupées ou dans les collectifs). Ces places qui occupent les espaces communs des opérations sont essentielles au bon fonctionnement urbain. La logique est de rechercher une mutualisation avec les usages environnants, et de les aménager avec les espaces verts.	• Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques

ZONE U/AU			
U2/AU2	ARTICLE 5 STATIONNEMENT		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
U/AU	• Le stationnement vélo : Pour rappel, en cas de constructions à destination d'habitat collectif (au moins de 2 logements) ou encore de construction à usage industriel ou tertiaire, voire commercial et de bâtiments accueillant un service public, des emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos seront exigés conformément à la réglementation en vigueur. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied, soit intégrés au volume de la construction, soit en extérieur à condition d'être à minima couverts et éclairé. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. • La mobilité électrique : Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques, il est rappelé que chaque projet d'ensemble doit anticiper et proposer des systèmes permettant la mise en place de bornes ou points de recharge électrique (puissance, dimensionnement, mise en place de fourreaux...) à hauteur des stationnements communs. En fonction de la destination et du nombre des constructions celles-ci peuvent même être imposées (code de la construction).	S'agissant des stationnements vélo, il est essentiel de prévoir dans les opérations d'habitat collectif à minima des espaces dédiés de qualité. Quant à la mobilité électrique, les futurs projets d'aménagement d'ensemble devront permettre techniquement d'installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques.	• Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques

6.4.5 Les équipements et les réseaux

Enfin la section III, est relative aux équipements et aux réseaux. Il s'agit d'une partie plus technique faisant référence implicitement au règlement national d'urbanisme et au delà à d'autres législations et réglementations que celles du code de l'urbanisme.

En effet, en l'absence d'articles d'ordre public, cette section permet de fixer les principes d'aménagement sur la voirie (**Article 6**) et sur les réseaux (**Article 7**) des critères particulièrement importants pour accorder de nouvelles constructions ou autres réhabilitations sur l'ensemble du territoire. **Ces articles sont donc communs aux quatre zones U, AU, A et N.**

ZONES U/AU/A/N			
	ARTICLE 6 DESSERTE PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Conditions de desserte des terrains	La constructibilité d'une unité foncière est conditionnée par l'existence d'un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès devront présenter une largeur minimum de 3 mètres. Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales. Lorsqu'une unité foncière est riveraine d'une voie communale et d'une route départementale, l'accès doit se réaliser sur la voie communale sauf impossibilité technique. L'aménagement des accès sur les routes départementales doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.	Cet article a pour but de : – prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone, – assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès, – intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.	
Obligations relatives aux voies de circulation	Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'ouverture d'une voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les voies doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...	Ces notions de bon sens ne sont pas d'ordre public.	

ZONES U/AU/A/N

ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

U7/AU7/ A7/N7	ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Eau potable	Toute construction ou installation qui, de par sa destination et son usage, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutefois en l'absence de réseau public d'eau potable et sous réserve de la bonne qualité de l'eau prélevée, l'alimentation en eau par puits ou forage pourra être autorisée.	Il convient de rappeler qu'il n'existe pas de dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme qui soient directement applicables en matière de réseaux, ce qui justifie de créer une norme. Par ailleurs, le règlement ne peut pas déroger aux dispositions techniques régissant les réseaux et les modalités de raccordement aux constructions en matière d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.	
Assainissement	a)Eaux usées L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. Le rejet des eaux usées d'origines industrie/les, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents. Dans les secteurs desservis collectivement, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est liée à l'autorisation d'urbanisme et à l'avis du gestionnaire du réseau. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. En l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, en conformité avec la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées. La construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. b)Eaux pluviales Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la gestion des eaux pluviales, pièce 3.0 du présent PLU. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings ..) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant. Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puiscard, noue d'infiltration...), dimensionnés en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols ..), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.	Le contenu de cet article est donc largement encadré par les réglementations autres que celles d'urbanisme. Le PLU reprend ce minima et le complète notamment pour la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées. Le règlement rappelle que le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe. Mais il est convenu de tolérer des dispositifs non collectifs notamment sous réserve qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur... De même, il est rappelé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales que les eaux seront prioritairement résorbées sur la parcelle à l'aide de techniques dites alternatives. Le principe consiste à réduire autant que possible l'impact des projets de construction nouvelle ou de réhabilitation sur le milieu naturel...	• Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées • Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols

ZONE U/AU

ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

U7/AU7/A7/N7	ARTICLE 7 DESSERTE PAR LES RESEAUX		
	EXTRAIT DU RÈGLEMENT	NÉCESSITE AU REGARD DU PADD	
	RÈGLES	JUSTIFICATIONS	PADD
Déchets ménagers	Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Ainsi tout immeuble collectif créé doit contenir un local à poubelles et toute autre opération d'ensemble vouée à de l'habitat doit disposer d'un espace commun ou d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir la collecte de déchets ménagers (ensemble des conteneurs nécessaires...), aisé à desservir et correctement inséré sur le plan paysager ou architectural. Dans les nouveaux immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, ou au travail.	La nécessité d'un dispositif de gestion des déchets ne doit pas entrer en contraction avec les mesures d'intégration des bâtiments dans leur environnement.	- Continuer à promouvoir le cadre de vie - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements
Défense incendie	Tout projet d'aménagement doit répondre au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDECI) en vigueur. La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé conforme aux exigences du SDIS, lorsque le réseau public est insuffisant.		
Télécommunications numériques	Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement sont installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications doit se réaliser en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.	Il s'agit là d'ajouter au principe de raccordement une contrainte esthétique visant à réduire l'impact des réseaux sur les paysages de la commune d'une part et de garantir l'accès aux télécommunications numériques d'autre part (lorsqu'ils existent).	
Réseaux divers	La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.		

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1.1 Quelques repères légaux

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été introduite en droit français par la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », traduite par l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets du 27 mai 2005.

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020 élargit le champ d'application de l'évaluation ajoutant les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans la liste, fixée à l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme, des plans et programmes qui sont soumis à une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive européenne du 27 juin 2001. Les révisions des PLU et PLUi y sont donc désormais assujettis au même titre que les SCOT et les schémas régionaux que sont le SDRIF, le PADDUC et les SAR des régions d'outre-mer.

L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à garantir la soutenabilité environnementale des objectifs et traductions réglementaires du PLU. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

En outre, d'après l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il doit aussi présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article L104-6 quant à lui prévoit que la personne publique qui élabore le PLU transmette pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. Cette autorité environnementale est définie par le décret du 28 avril 2016. Sa compétence est exercée par localement par la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable de la Nouvelle Aquitaine (MRAE).

7.1.2 Principes animant la démarche

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il convient de conduire une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement pour appréhender tous les enjeux et les sensibilités en présence. Cette dernière se retrouve dans le rapport de présentation qui intègre ensuite une analyse des incidences du PLU sur l'environnement. Une fois

le risque d'incidence évalué, et en cas de présomption d'incidence notable, il s'agit de présenter toutes les adaptations qui ont été prises s'agissant plus précisément des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité d'incidences négatives.

Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence du PLU sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale que l'on peut qualifier d'aire à la décision, repose sur les grands principes suivants :

- **La proportionnalité de l'analyse** des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir à posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit exposer les incidences de façon claire, dans un langage compréhensible.

7.1.3 Contexte de l'évaluation environnementale

Le territoire de Gémazac s'inscrit dans le contexte environnemental riche et sensible, avec une proximité directe de zones classées.

Le territoire est également couvert d'une épaisse trame boisée appartenant à une continuité écologique à l'échelle du Pays de la Saintonge Romane (trame verte du SCOT).

7.1.4 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les inventaires habitat/faune/flore conduits pour l'évaluation environnementale ont été effectués par le bureau d'études LES SNATS. Cette expertise a ensuite été intégrée au PLU par le bureau d'études Agence UH (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) qui s'est chargé de conduire la démarche auprès des élus et de formaliser l'évaluation environnementale.

Les campagnes d'inventaires ont été réalisées de juillet à septembre durant les années 2022 et 2023.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux sur la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane.

Néanmoins, en l'absence d'inventaires écologiques précis sur le territoire, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées dans le cadre des réflexions relatives au PLU. Ces éléments ont permis de lever toutes présomptions d'incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale.

Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU sur l'environnement.

Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape de la révision du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

Une première analyse thématique permettra de déterminer exhaustivement les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement ayant été constatées durant l'étude. Cette analyse rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du PLU durant toute son élaboration, et répond donc aux attentes du législateur.

7.2.1 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur le milieu physique

Les incidences du PLU sur le relief, le sous-sol et les aquifères

On précisera d'emblée que le PLU n'autorise pas d'activités ou d'installations susceptibles de provoquer des décroissements et/ou des remblaiements importants sur la commune. Au travers son secteur Ne, il prend en compte la présence d'équipement relevant de l'intérêt général.

Le PLU ne détermine en outre, aucun secteur voué à l'exploitation de carrières. A ce jour, aucun projet ne justifie une telle disposition par le PLU.

Il a par ailleurs été pris soin par l'intermédiaire du règlement écrit, d'encadrer strictement les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols au sein des zones A et N, vouées à la protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Le plan ne génère donc aucune probabilité d'incidence notable sur la topographie communale.

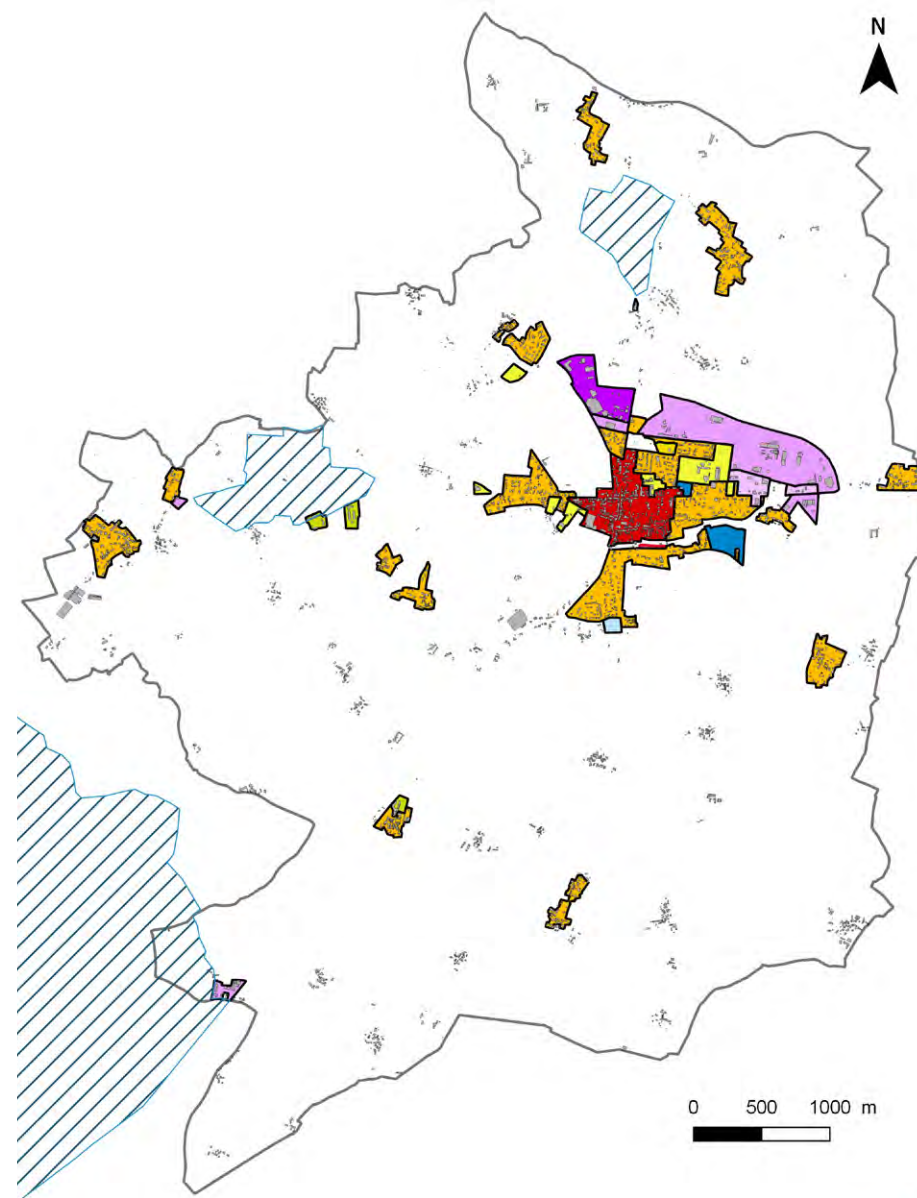
Concernant la ressource en eau souterraine, les probabilités d'incidences du PLU sur les aquifères ne sont pas avérées. En effet, le PLU ne prévoit pas d'autoriser des activités ou installations susceptibles de générer ce type d'incidence.

Aucune disposition du projet de PLU ne prévoit l'exploitation nouvelle des eaux souterraines, ainsi que l'exploitation des ressources du sous-sol, de nature à modifier le régime des aquifères.

Deux captages d'eau potable sont présents sur le territoire de Gémozac s'agissant des captages de Bernessard et de la Combe des Brues. Seul le captage de Bernessard est en service actuellement néanmoins tous deux génèrent des périmètres de protection et donnent lieu à une réglementation définie par arrêté préfectoral. Il convient de souligner que les sites concernés sont classés en zone A et N du PLU ne donnant lieu à aucun projet de développement urbain.

Il peut être précisé que le PLU prévoit en outre des mesures visant à éviter des probabilités d'incidences notables sur l'environnement du fait de l'accroissement de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement pluvial, dans les conditions prévues par l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures allant de l'obligation de maintenir un minimum d'espaces éco-aménageables (plus précisément le PLU fait le choix, d'imposer des espaces de pleine terre) dans tous les secteurs U et AU, de préserver des parcs et jardins, de privilégier le développement des secteurs raccordables au réseau de collecte public des eaux usées. Toutes ces dispositions réglementaires sont de nature à éviter les risques d'incidence du PLU sur les aquifères souterrains par effet de pollution par infiltration.

Périmètres de protection des captages (hachure) au regard des zones U et AU



Les incidences du PLU concernant la gestion des eaux usées

Pour rappel, la commune compte 3 stations d'épurations sur son territoire, totalisant 2525 équivalent-habitants pour 1040 abonnés.

La station d'épuration qui dessert le bourg de Gémorac présente la plus forte capacité, avec 2200 EH. Sa capacité résiduelle en 2023 était évaluée à 740 EH.

Le bourg qui est desservi par l'assainissement collectif devrait accueillir les plus grandes opérations résidentielles en densification et en extension. En outre, les secteurs AUh sont tous en zone d'assainissement collectif.

Le projet compte sur la production de 255 nouveaux logements, dont 20 sont des logements vacants déjà doté d'un dispositif d'assainissement pour certains.

Entre les opérations en cours, le potentiel de densification et de mutation dans le bourg et les opérations en extension, 200 des 255 futurs logements devraient être raccordés au réseau d'assainissement collectif d'ici 10 ans, ce qui représentent près de 80% des futurs logements. Or tous pourront être raccordés immédiatement. En effet, le projet représente une charge de l'ordre de 480 EH (200 x3 habitants par logement x 0.8 pour la charge par habitant en zone rurale) pour une STEP dont la capacité résiduelle est évaluée en 2023 à 740 EH.

L'assainissement non-collectif est généralisé sur l'ensemble du territoire à l'exception du bourg et des lieux-dits Chadeniers et Chez Chobelet (cf. zonage d'assainissement).

Seules les logements construits en densification des hameaux (hors Chadeniers et Chobelet) seront donc contraints de recourir à des dispositifs d'assainissement autonome ce qui devrait concerner une vingtaine de logements seulement.

Pour précision, une installation d'assainissement non-collectif désigne toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées.

La réglementation en vigueur concernant les dispositifs d'assainissement non-collectif, à la base des contrôles du Service Public d'Assainissement Non-Collectif, repose sur les textes suivants :

- Jusqu'à 20 équivalent-habitants, l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif de moins de 20 équivalent-habitants ;

- Au-delà de 20 équivalent-habitants, l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non-collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kilogrammes/jour de DBO5.

Le choix d'une installation d'assainissement non-collectif dépend des paramètres suivants : la taille de l'habitation (nombre de pièces principales), les caractéristiques du site (surface, végétation, exutoires, aires de passage de véhicules, pente du terrain, sensibilité du milieu récepteur...) et l'aptitude du sol à l'épuration (perméabilité, épaisseur de sol avant la couche rocheuse, niveau de remontée maximale de la nappe...). Selon la carte d'aptitude des sols à l'assainissement (pièce 5.2 du présent dossier de PLU), les sols de la commune sont plutôt favorables à l'assainissement individuel.

La gestion des eaux pluviales

Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

La maîtrise des écoulements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols constitue un impératif pour le PLU.

Dans le détail, en comptabilisant une moyenne de 200m² par nouvelle construction (habitation + annexe + aménagements extérieurs), la surface imperméabilisée totale issue des projets intégrés au présent PLU soit 230 constructions, peut être évaluée à **4.6 hectares en zones U et AU**.

A cela s'ajoutent les voies nouvelles ainsi que les aires de stationnement même si ces dernières pourront être perméables (soit 10 à 15% des futures opérations, soit 1ha pour les opérations résidentielles).

Au total, le présent projet de PLU pourrait donc générer l'imperméabilisation de l'ordre 5.6 ha pour le développement résidentiel.

Les dispositions du PLU en faveur de la gestion des eaux pluviales

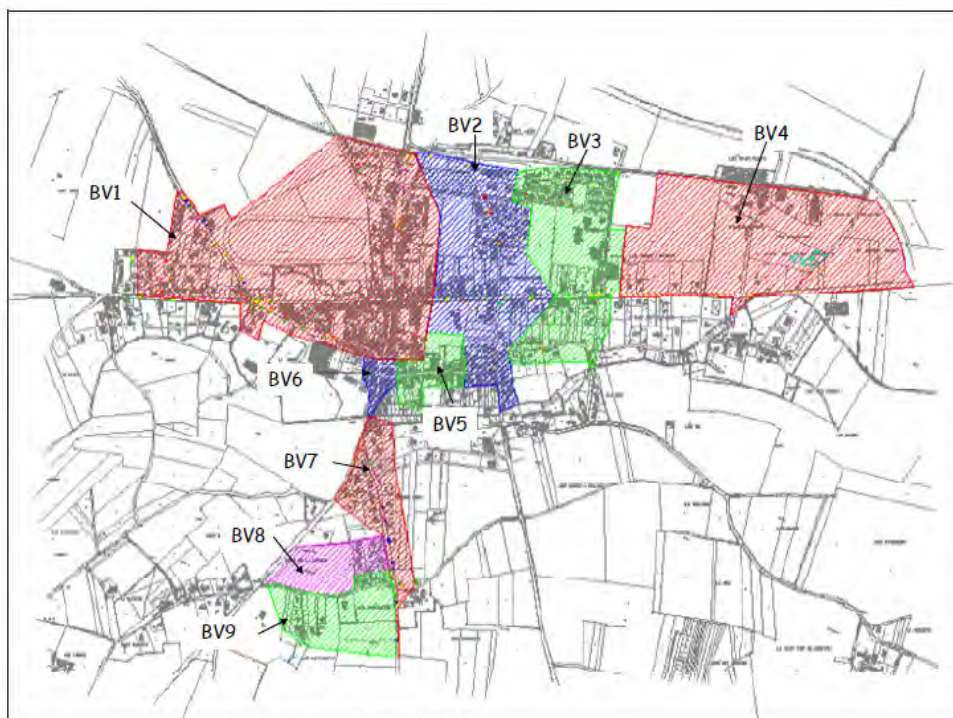
Dès les premières réflexions sur son projet, la municipalité s'est engagée dans la protection de l'ensemble des milieux aquatiques récepteurs présents sur la commune, par leur classement en zone « naturelle et forestière » (N).

Les vallons de la Seudre, de la Gémorac et du Pelisson sont classés en zone N en vue de les préserver de toute urbanisation même agricole. Il s'agit de conserver des bandes naturelles inconstructibles le long des cours d'eau.

Dans les espace urbanisés, des jardins et parcs sont repérés en vue d'être préservés d'une imperméabilisation complète. Le principe consiste bien à conserver au sein de ces ensembles potentiellement densifiables des espaces de verdure drainant capables de réguler et d'absorber les eaux de pluie.

Il convient d'insister sur le fait que la commune de Gémozac s'était dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales dès 2008 et que ce dernier a abouti à la réalisation de travaux et d'ouvrages visant à améliorer la gestion des eaux pluviales.

La commune n'a pas souhaité révisé son schéma directeur à l'occasion de la révision du PLU.



Carte 7 : Bassins versants du réseau d'eaux pluviales

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU associé aux zones U et AU prévoit certaines dispositions visant à réduire les présomptions d'incidences. Le règlement stipule que « *par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings ...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.*

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puitsard, noue d'infiltration...), dimensionnés en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible ».

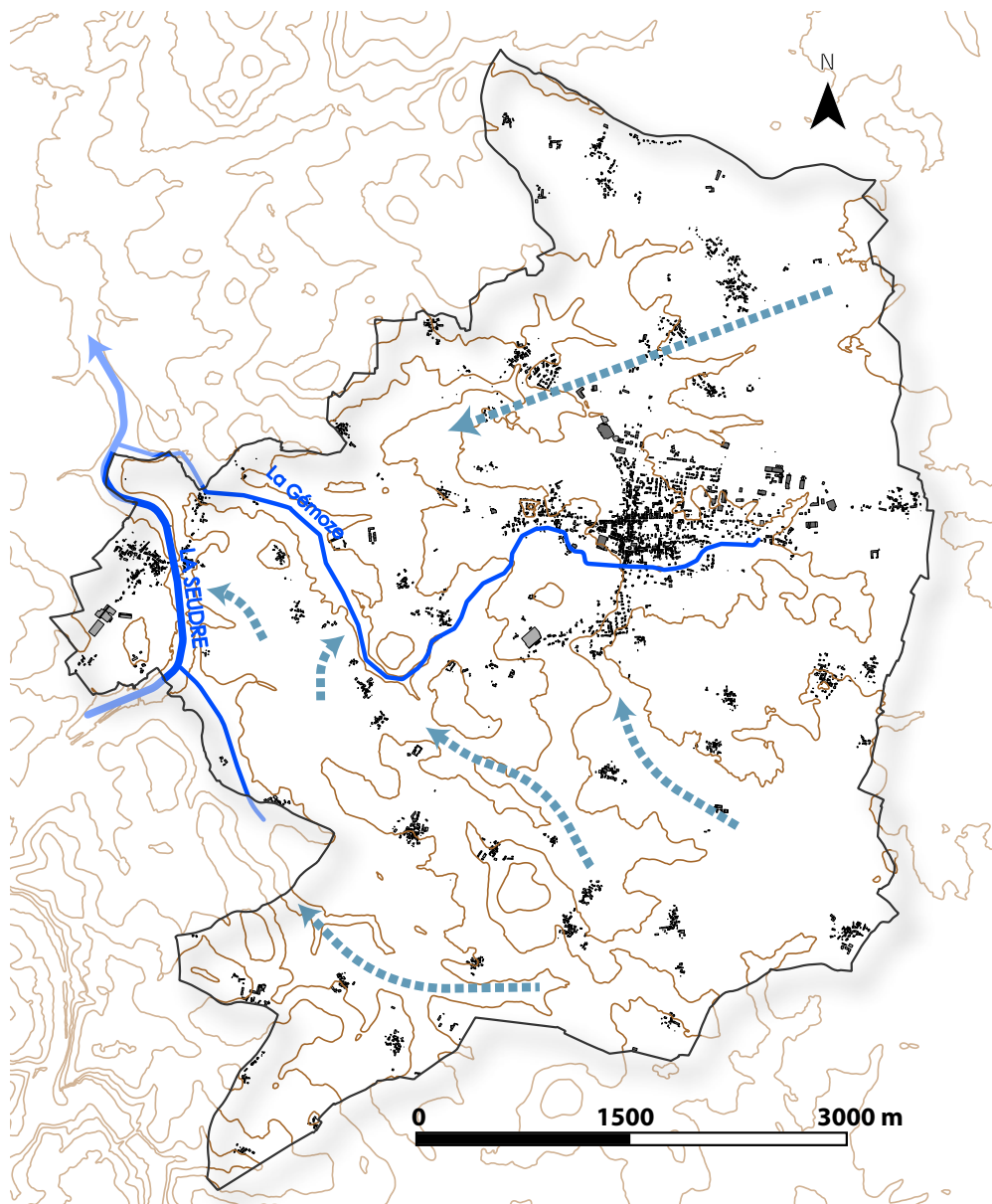
Le règlement du PLU relaie le principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chaque projet de construction nouvelle, dans la logique d'une absence totale de rejets pluviaux dans les fonds inférieurs.

En outre, on rappellera que les aménageurs devront se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi, pour toute nouvelle opération d'aménagement sur la commune quelle que soit sa nature, une étude technique pourra être requise pour déterminer les caractéristiques des équipements pluviaux nécessaires, conformément aux cadres légaux et réglementaires.

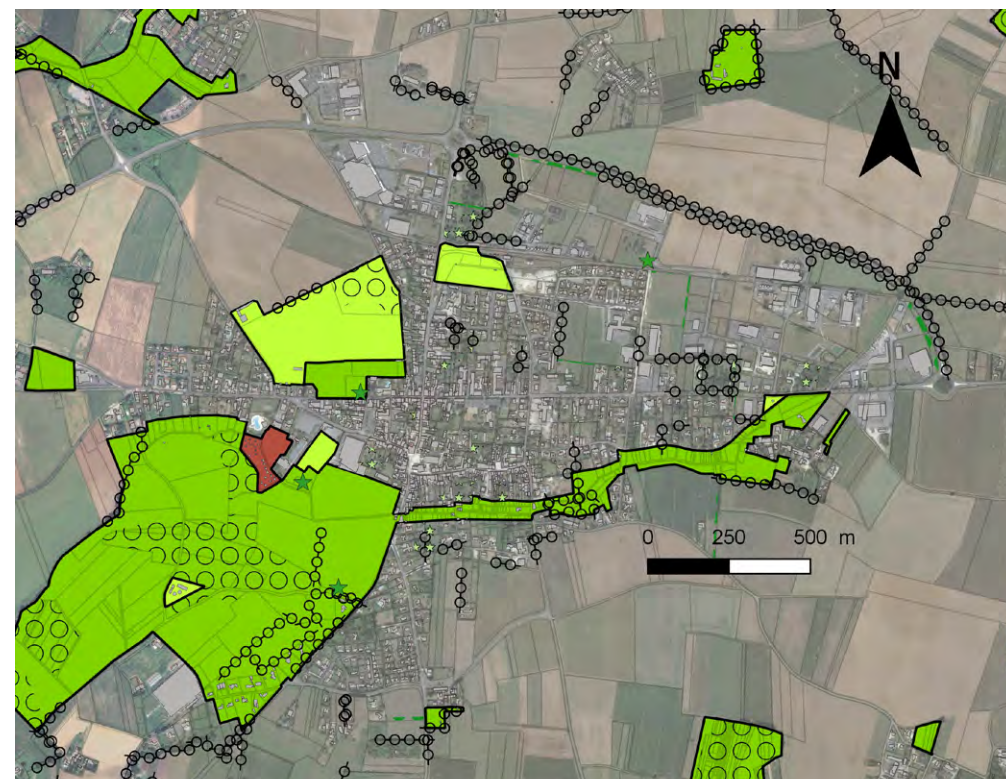
Le PLU recourt aussi à des dispositifs adaptés pour prévenir et gérer les écoulements pluviaux sur l'ensemble du territoire. Le PLU assure ainsi la protection des espaces boisés et des haies drainant le territoire réciproquement, via des Espaces Boisés Classés et un inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Or ce couvert végétal participe au fonctionnement hydrographique du territoire, à la fois à la collecte et au drainage des eaux. Le projet prévoit même de nouvelles plantations pour densifier le réseau de haies.

Plus généralement, le PLU limite formellement le développement de l'urbanisation sur la commune en veillant à protéger la fonction de rétention naturelle des espaces agricoles et naturels.

Fonctionnement hydrographique de Gémozac (source : Agence UH)



Zoom sur la zone Naturelle, les haies et les bois inventoriés aux abords du bourg et de la Gémoze



- Zone N
- Zone Ne
- Zone Nt
- Espace boisé classé
- Haie remarquable
- Arbre remarquable

Les probabilités d'incidences du PLU au regard des risques naturels

Les problématiques de gestion et de prévention des risques naturels majeurs ne sont pas à négliger sur la commune, qui est concernée par plusieurs risques dont principalement celui de mouvement de terrains (retrait-gonflement des sols argileux).

Il convient également de rappeler l'existence d'autres risques majeurs tel que le risque relatif au transport de marchandises dangereuses, sur la route départementale 732. Plus anecdotiquement, on rappellera également que la commune est concernée par un risque inondations, sur une petite partie du territoire, un risque de feu de forêt, aussi concentré sur une petite zone, un risque de remontée de nappes phréatiques et un risque sismique (niveau faible).

La prévention du risque des mouvements de terrain

Si la commune est classée en aléa fort pour les mouvements de terrain sur la majorité de son territoire, des mesures d'inconstructibilité sont inenvisageables. En revanche, le PLU peut imposer des mesures de compensation techniques sur certaines zones.

La prévention des autres risques majeurs

Sur le territoire communal, il convient de signaler l'existence d'un potentiel risque de transport de matière dangereuses par voies routières. Pour rappel, la commune de Gémorac est traversée par la RD732 et la RD6, principaux axes structurants du territoire.

La RD732 rejoint l'A10 à l'Est de la commune et relie Cognac à la côte. Elle intègre une zone Agricole protégée et une zone Naturelle et Forestière sur l'ensemble de la traversée de la commune. La RD6, est une route secondaire, ne nécessitant pas de classement ou de zonage particulier au regard de son trafic.

Le risque de transport de matières dangereuses par voies routières peut donc être considéré comme mineur et sans incidence sur la révision du PLU.

La commune est aussi soumise à un risque inondations concernant des crues de la Seudre. Il a été pris soin de retirer les terrains exposés de la zone Urbanisée. S'agissant de la Gémorac, le PLU reconduit les mesures de précautions qui existaient déjà dans les anciens PLU, en portant à la connaissance du public le risque d'inondation par débordement de la Gémorac à hauteur du bourg de Gémorac. Ces terrains sont recouverts d'une trame et par précaution principalement classés en zone Naturelle du fait de leur rôle dans l'expansion des crues.

Par ailleurs, on précisera que le territoire est exposé au risque de remontées de nappes phréatiques et au risque sismique. Ces risques, de par leur nature et leur intensité,

n'ont pas généré de mesures réglementaires spécifiques de la part du PLU mais justifie d'un certain nombre de précautions et notamment d'études de sol en amont des constructions (code de la construction).

7.2.2 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

L'analyse de l'état initial de l'environnement a souligné l'existence de nombreux enjeux quant à la préservation de la biodiversité sur la commune, compte-tenu de son contexte naturel. La commune n'est pas concernée par un inventaire du patrimoine faunistique et floristique et ne comprend pas de réserves naturelles. En revanche, elle se situe à proximité directe d'espaces classés. La préservation des corridors écologiques présents sur le territoire est ainsi fondamentale pour permettre le déplacement des espèces. Cette sensibilité impose au PLU une attention particulière envers la biodiversité.

Les incidences du PLU sur la biodiversité

Les habitats caractéristiques de la zone humide de la vallée de la Seudre génèrent une richesse faunistique, marquée notamment par la Loutre d'Europe et le Vison d'Europe, la Cistude d'Europe, divers poissons migrateurs et plusieurs invertébrés dont la Rosalie des Alpes. cette zone a ainsi été classée N au regard des orientations prises par le PADD en faveur de la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Plusieurs autres habitats semi-naturels, n'appartenant pas à la liste des habitats d'intérêt communautaire au sens de la directive du 21 mai 1992 sont également identifiés sur la commune : prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées, cultures intensives, peupleraies.

Concernant les différents bois de la commune, le classement en espaces boisés classés (EBC), qui interdit tout défrichement a été utilisé pour garantir leur protection durablement, à la fois pour leur rôle de réservoir et de corridor (trame verte du SCoT) et pour leur rôle d'écrin paysager.

Le PLU doit par ailleurs justifier le fait que ses dispositions ne génère aucune probabilité d'incidence notable sur les habitats d'intérêt communautaire par effet indirect, notamment en matière de pollution et/ou de nuisances :

- Sur le plan de la ressource en eau et de la qualité des milieux aquatiques, le projet de PLU évite toute probabilité d'incidences sur les habitats d'intérêt communautaire à travers plusieurs dispositions visant à gérer les eaux pluviales (gestion des eaux sur chaque terrain d'assiette de projet, exigence de dimensionnement adapté d'ouvrages pluviaux dans les nouvelles opérations d'habitat) ;
- Le projet de PLU évite toute probabilité d'incidence indirecte sur les habitats d'intérêt communautaire en élargissant ses dispositions de protection des milieux naturels aux espaces contigus à ces sites. Le PLU protège notamment les abords des vallées de la Seudre, de la Gemoze et du Pelisson.

Enfin, pour rappel, le projet de PLU n'envisage aucun aménagement au sein des sites Natura 2000 présents sur la commune, et ne génère donc aucune probabilité d'incidence sur les habitats d'intérêt communautaire. Les dispositions réglementaires du PLU sont ainsi cohérentes avec l'objectif de protection du patrimoine naturel tel qu'exprimé par le PADD.

L'inventaire patrimoniale réalisée par les SNATS à l'occasion de l'élaboration du PLU fait état de 191 espèces recensées, avec des potentiels limités pour l'ensemble des taxons. Des préconisations concernant la préservation des bandes enherbées et la conservation des arbres remarquables ont été énoncées. Au regard des orientations d'aménagement et du PADD, on considérera que le projet du PLU, ne crée pas à ce stade, d'incidence sur cette biodiversité communale.

Présomptions d'incidences du PLU sur l'espace agricole

Hors de la vallée de la Seudre, la trame verte et bleue communale repose sur un espace agricole constituant l'essentiel du territoire de Gémozac. Cet espace agricole, présente un certain potentiel de biodiversité et un véritable intérêt pour l'avifaune.

De fait, le projet de PLU s'est attaché à lever toute probabilité d'incidence sur les terres agricoles de par leur classement en zone « agricole » (A). Pour précision, le règlement écrit associé à la zone A participe à la levée de toute présomption d'incidence du PLU sur la trame verte et bleue. Ainsi, la zone A interdit les destinations et sous-destinations ne relevant pas de l'activité agricole. Il tolère par ailleurs les équipements d'intérêt collectif et de services publics, mais seulement ceux réservés à des opérations de viabilisation primaire et de réseaux.

Aux dispositions de la zone A, viennent s'ajouter d'autres mesures de la part du PLU en vue de garantir la protection des milieux contribuant à la biodiversité au sein de l'espace agricole. Toutes les haies au sein de la plaine sont inventoriées dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De nouvelles haies seront également plantées au contact de la zone agricole.

Quant à la consommation d'espace agricole, le présent projet se montre vertueux puisqu'il réduit considérablement la consommation, comparé aux 30 ha consommés ces 10 dernières années.

Autres présomptions d'incidences du PLU au regard du patrimoine naturel

Les présomptions d'incidences du projet de PLU sur le patrimoine naturel s'exprimeront essentiellement au regard de la progression de l'artificialisation des sols par l'urbanisation. En la matière, le projet de PLU a justifié sa volonté de modérer fortement la croissance des surfaces artificialisées au regard des évolutions constatées depuis les années 2000.

Pour rappel, le PLU prévoit la protection du « Bois de la Duché », « Bois de la Plantarde », « Bois du Château », « Bois du Feuill », « Forêt des Lignes », « Bois de Saint-Caprais » et du « Bois des Rossignols » par un classement en espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'éléments-relais au sein de la trame verte et bleue locale, que le PLU doit protéger. Ils contribuent en effet à des déplacements faunistiques ponctuels entre les vallées.

On précisera que la zone N est employée à la protection des abords de la vallée de la Seudre, s'agissant des espaces de jardins et même parfois agricoles, à l'interface du bas-plateau et des zones humides.

Les inventaires botaniques effectués sur les sites à projet (potentiels secteur AU) témoignent de la présence d'une zone humide le long de la Gemoze. Il a bien été pris soin de ne pas empiéter sur la zone humide en réduisant la surface de la zone A Urbaniser «AU» au profit de la zone Naturelle «N».

Enfin, le projet de PLU limite à 6.5 hectares les surfaces dédiées au développement résidentiel.

Celui de la zone N qui interdit la plupart des constructions, y compris les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole à l'exception des bâtiments de moins de 50 mètres² d'emprise au sol pour notamment l'activité forestière et pastorale.

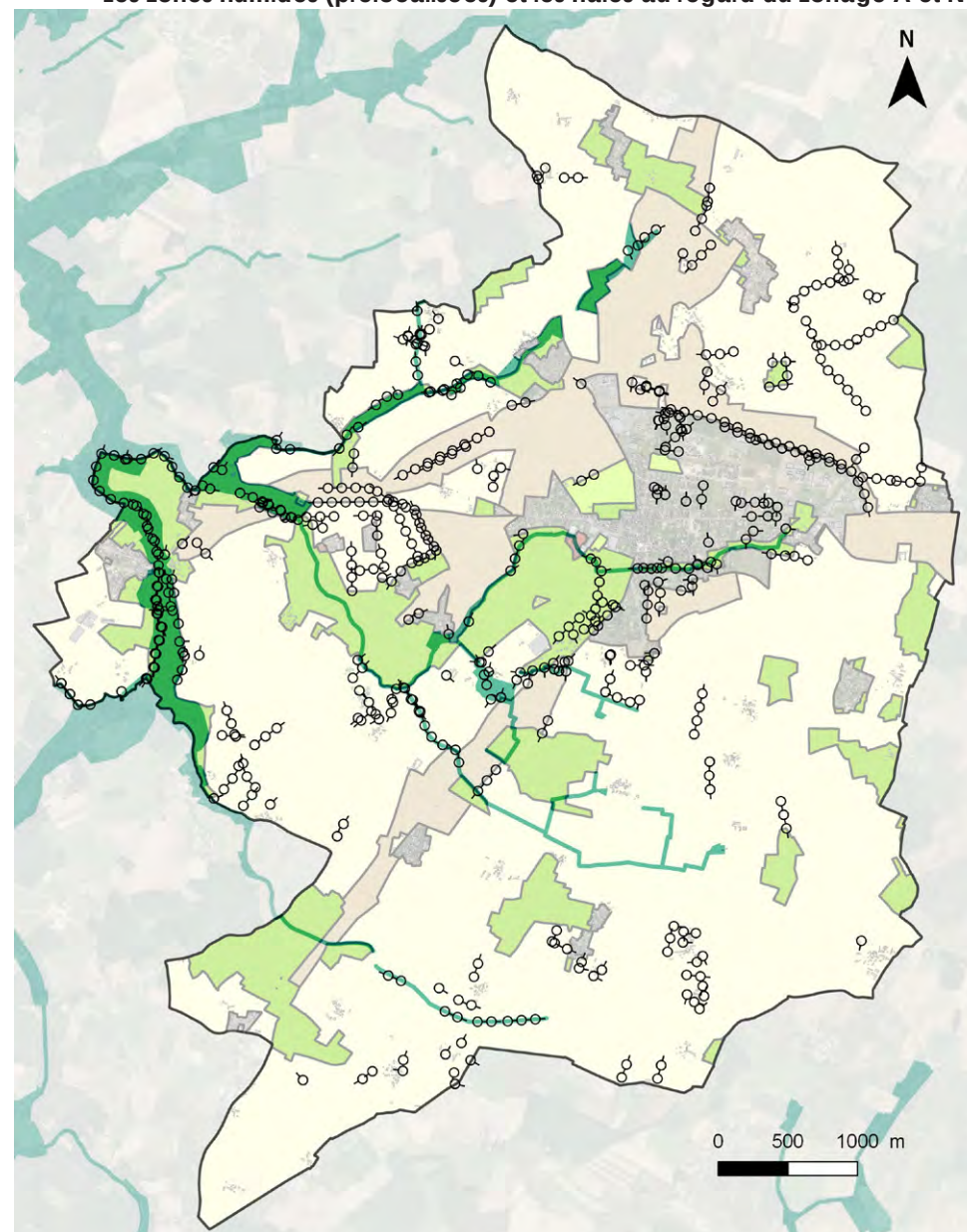
Les constructions d'habitations au sein des zones A et N quant à elle ont vocation à pouvoir faire l'objet d'extension et d'annexes mais ces travaux sont strictement encadrés. En effet, cette zone n'a pas vocation à subir de développement résidentiel si bien qu'aucune construction nouvelles d'habitation n'y est autorisée et que les changements de destination en logements sont conditionnés et doivent être repérés au plan de zonage. Dans le présent projet seuls deux bâtiments ont été repérés pour changer de destination.

Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

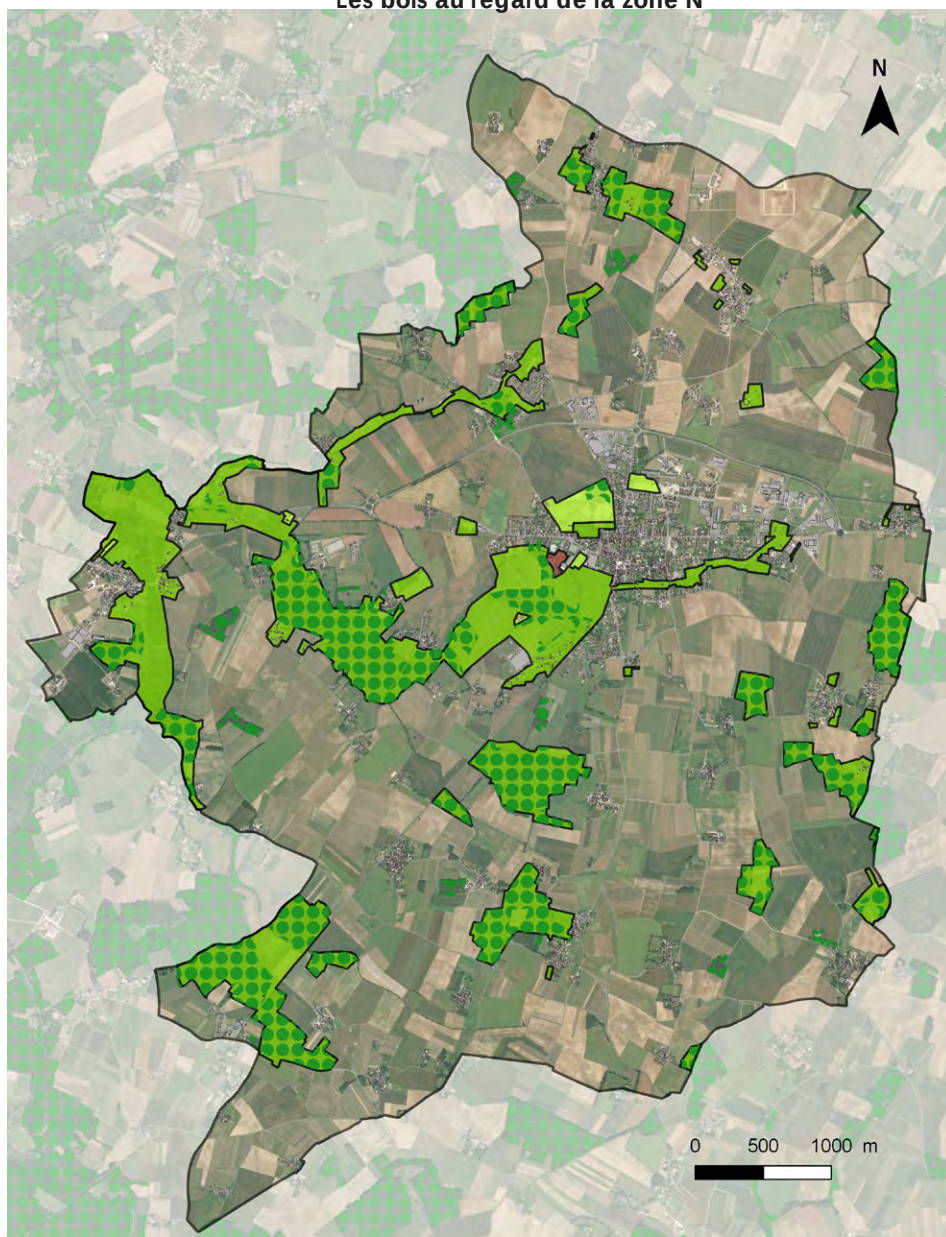
L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a établi la cartographie de la trame verte et bleue locale, dans les termes du Code de l'Environnement et conformément aux attendus des articles L101-2, L151-4, R151-1 et R151-3 du Code de l'Urbanisme. En appui sur ce document, le PLU a adopté certaines dispositions réglementaires qui permettent d'éviter toute probabilité d'incidence notable sur l'environnement et la trame verte et bleue :

- Le classement des milieux humides de la vallée de la Seudre et des vallons de la Gémoze et des Chassières en prenant en compte la cartographie dressée par la DREAL Nouvelle Aquitaine et par le SAGE de la Charente (règle n° 1 relative à la protection des zones humides) en zone « naturelle et forestière » (N),
- Le classement de l'essentiel des surfaces forestières sur la commune en zone « naturelle et forestière » (N), ainsi que la protection de certains boisements au titre des « espaces boisés classés » selon les termes de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le but du PLU est ainsi de préserver l'intégrité des boisements à long terme.
- La protection des haies et des mares au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant au PLU de s'inscrire en compatibilité avec le SAGE Charente, et de préserver des biotopes d'une grande valeur fonctionnelle dans la trame verte et bleue (zones-refuges pour la petite faune des mammifères aquatiques, corridors de chasse pour les chiroptères...)
- Aucune zone urbanisée ou à urbaniser n'impacte ces éléments qui forment la trame verte et bleue du territoire.

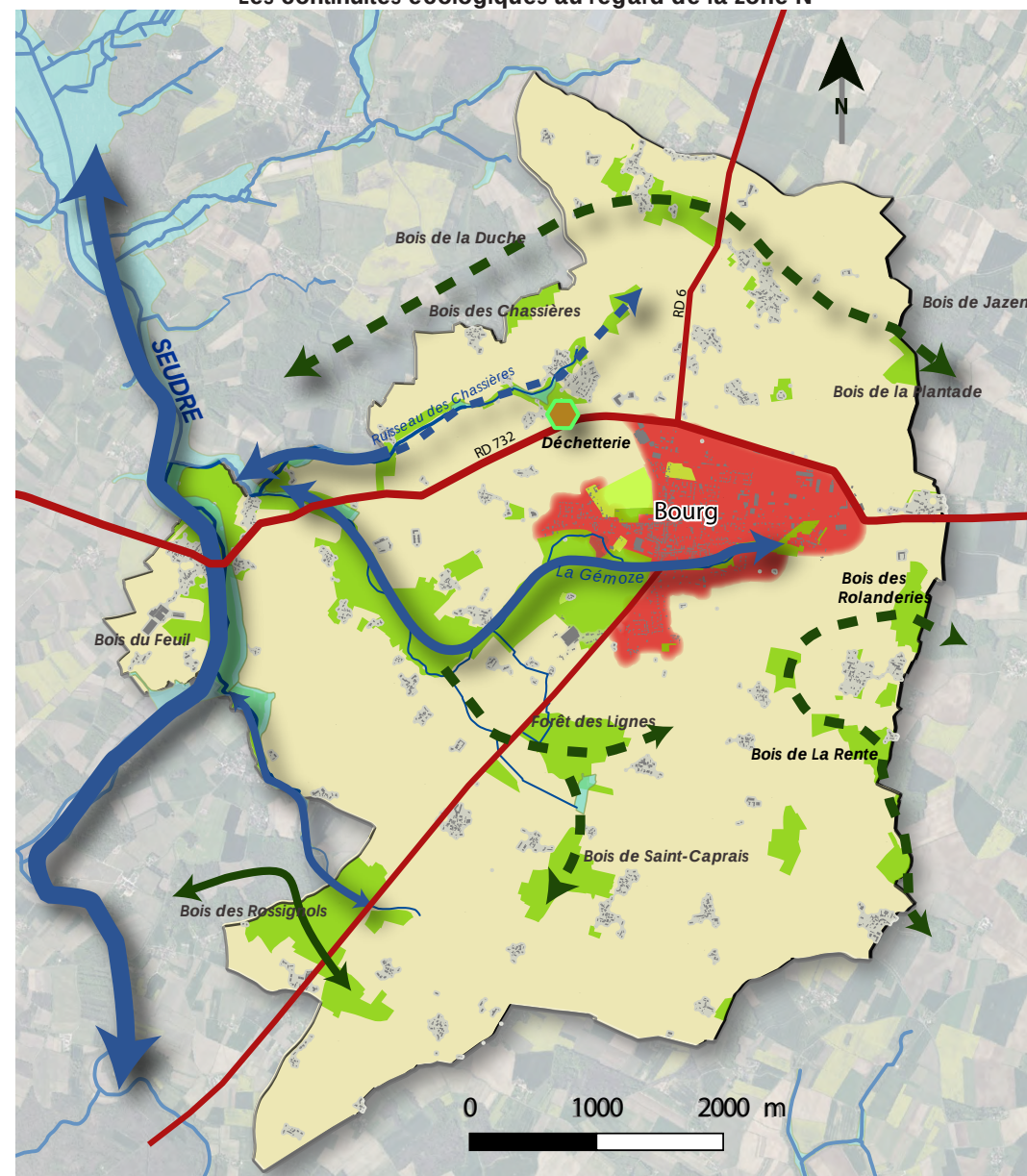
Les zones humides (prélocalisées) et les haies au regard du zonage A et N



Les bois au regard de la zone N



Les continuités écologiques au regard de la zone N



7.2.3 Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine paysager

Les grands enjeux paysagers de Gémozac

Le projet de PLU s'est engagé dès le départ dans une volonté de protection des paysages remarquables de la commune, marqués par la richesse et le contraste de ses paysages.

La commune de Gémozac est localisée dans un contexte paysager riche, correspondant au point de rencontre de grands paysages. La présence de la vallée de la Seudre et du vallon de la gémoze confèrent à la commune une variété de cônes de vues. Avec une ouverture de paysages très large, le territoire est très sensible aux constructions qui viendraient obstruer la vue. Composé de grandes plaines agricoles, Gémozac voit aussi son territoire mité de différents hameaux. Leur proximité avec des espaces boisés camoufle pour parti ces petits ensembles urbains.

Le bourg prend place au centre-est du territoire, avec un développement autour du carrefour entre la RD 732 et la RD6. La présence de différents monuments emblématiques de la commune (châteaux, église...) rythment aussi les différents cônes de vues. Le PLU doit aussi concourir à la sauvegarde des qualités du bâti traditionnel et assurer la possibilité de valoriser ce patrimoine que l'on retrouve dans tous les écarts...

Préserver l'équilibre des grands paysages

- Paysage ouvert et vallonné à dominante agricole
- Paysage semi fermé de la vallée de la Seudre et ses affluents
- Paysage fermé constitué des bois et boqueteaux
- Paysage urbain (limiter l'étalement urbain)

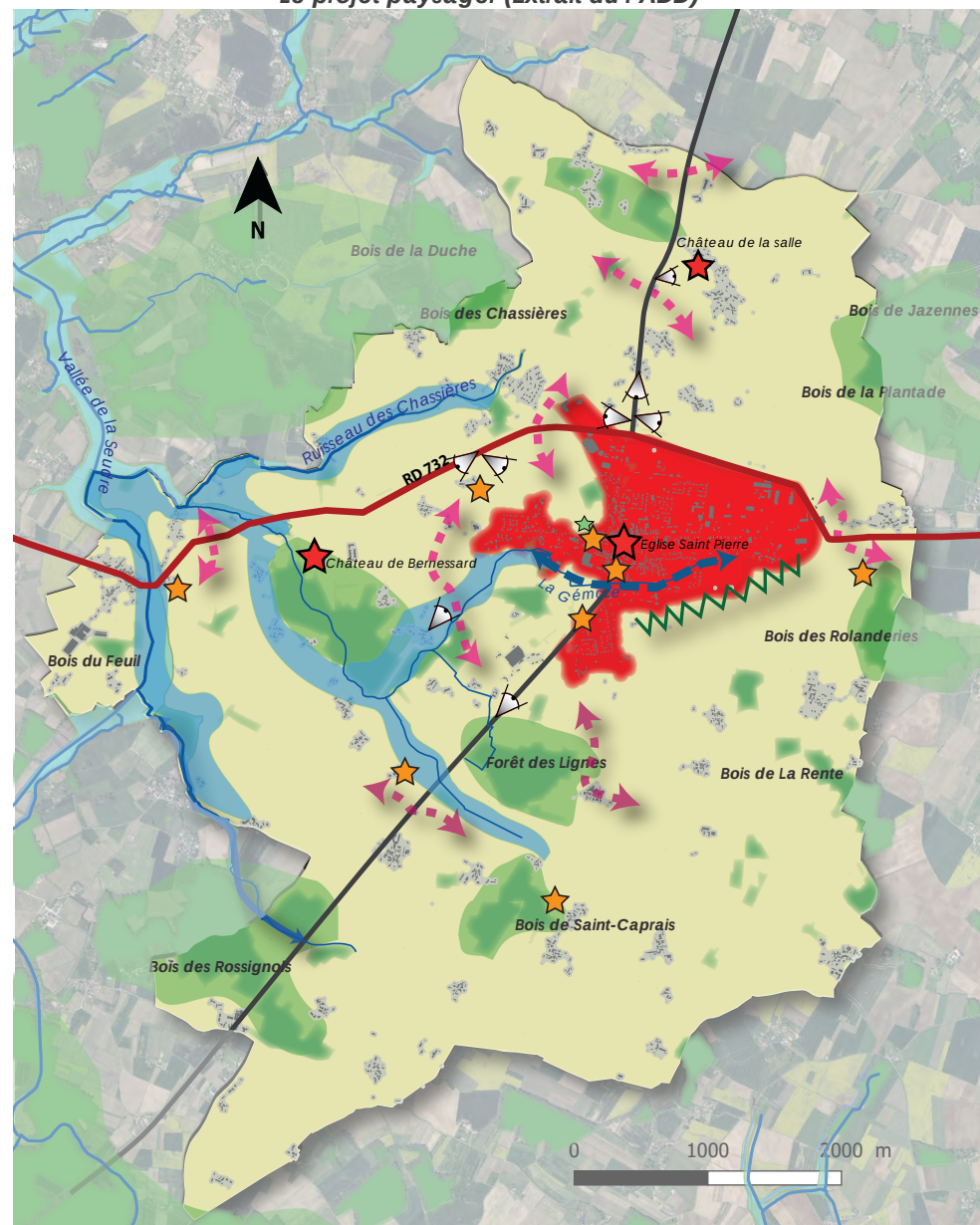
Conserver tous les éléments de repère paysager

- Consacrer les coupures agricoles structurantes
- Protéger de toute construction les cônes de vue remarquables
- Poursuivre la valorisation du vallon de la Gémoze
- Assurer la protection et la mise en valeur des Monuments Historiques - Réaliser un périmètre des abords ajusté à la parcelle pour les 3 monuments historiques
- Protéger les éléments de petit patrimoine (moulins, lavoirs...)
- Assurer la conservation des parcs et jardins remarquables

Penser valorisation du patrimoine paysager

- Contenir l'étalement urbain des hameaux, mettre fin à la dilution de l'urbanisation
- Traiter les futures franges urbaines au contact des espaces agricoles
- Soigner les abords de la RD 732

Le projet paysager (Extrait du PADD)



L'approche paysagère du PLU

Des projets d'urbanisation sans incidence sur les grands paysages

La principale présomption d'incidence pouvant être suscitée par le projet de PLU sur les paysages de la commune porte sur la non insertion des futures constructions s'agissant de leur localisation en entrée de bourg ou de hameaux, en frange ou encore de leurs aspects et volumétrie.

Or, pour commencer, le projet de PLU mise sur le réinvestissement de 23 logements vacants, 7 changements de destination ainsi que l'intensification urbaine c'est à dire la densification des espaces urbanisés qui devrait permettre de produire 90 logements sans engendrer d'étalement. Cela signifie que près de 37% des futurs logements ne devraient pas avoir d'incidence sur les grands paysages se réalisant dans la trame urbaine existante.

Le PLU met donc fin à tout étalement linéaire de l'urbanisation et concentre les secteurs de développement au niveau du bourg ! A travers son PLU, la commune affiche clairement sa volonté de travailler sur l'enveloppe urbaine du bourg en vue de limiter son étalement et densifie son territoire.

Si le choix des secteurs de développement est déterminant (cf paragraphe suivant), l'encadrement de la volumétrie, de l'aspect des futures constructions ou encore de leur accompagnement végétal l'est tout autant...

Enfin, l'orientation d'aménagement vise à accompagner les projets de nouvelles plantations. Il s'agit de renforcer la trame de haies et de créer des corridors avec les jardins périphériques que le PLU s'emploie également à protéger. Tous joueront le rôle de filtre et d'écrans paysagers favorables à l'insertion des futures constructions.

La protection des paysages fondant l'identité de la commune

Parallèlement au développement maîtrisé du bourg, le règlement du PLU assurera la protection de l'essentiel des surfaces agricoles et naturelles de la commune. Pour preuve, **la surface des zones U et AU ne recouvrent que 7.95% du territoire**. En outre, le PLU crée un secteur Ap d'une surface de 381.26ha venant ainsi figer 11.81% du territoire correspondant aux axes des RD 732 et RD 6. Cet effort notable de protection des espaces remarquables de la commune témoignent de l'importance prise par la démarche d'évaluation environnementale dans le PLU.

Par ailleurs, le PLU a fait le choix d'adopter plusieurs mesures réglementaires complémentaires aux zones N et A, qui participeront à la sauvegarde du patrimoine

paysager, architectural et culturel de la commune. Ces mesures visent ainsi à éviter ou réduire toute présomption d'incidence notable du PLU sur le patrimoine paysager local :

- 257.5 ha de surfaces boisées sont protégées via le recours aux espaces boisés classés (EBC)
- Les éléments relevant du patrimoine architectural vernaculaire (patrimoine ancien tels que puits, lavoirs, fermes...). Une dizaine d'éléments sont protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, conformément aux orientations retenues par le PADD et plus d'1 km de murets à protéger. Le PLU contribuera ainsi à pérenniser ces éléments participant à la richesse architecturale, historique et culturelle de la commune.
- En zone « urbaine » (U) et son secteur Ua, le PLU détermine des prescriptions architecturales de nature à garantir le respect des caractéristiques architecturales du bâti ancien d'inspiration traditionnelle. Le PLU instaure une orientation d'aménagement thématique relative au bâti ancien et les clôtures.
- Le PLU opère le recensement et la protection de 43 km de haies qui filtrent les perspectives et rythment les paysages
- Le PLU préserve 3.6ha de jardins et parcs au cœur des zones urbanisées ainsi qu'en frange urbaine.
- Le PLU encadre les clôtures, impose la clôture végétale au contact des espaces non bâtis des zones agricoles et naturelles, et impose de nouvelles plantations dans les projets de stationnements, de dépôts de stockage...
- Le PLU contient la hauteur des constructions sur l'ensemble du territoire
- Le PLU impose que les annexes des constructions se réalisent à proximité des constructions existantes pour éviter le mitage (zone U qui ceinture l'existante, réglementation des annexes en zones A et N).

7.2.4 Analyse des incidences du PLU sur le climat, les pollutions et les nuisances

Les incidences du PLU sur le changement climatique

Prévenir les incidences du PLU sur les déplacements

Le scénario d'évolution démographique retenu par le PLU correspond à un objectif d'accueil de 260 nouveaux ménages sur la commune à l'horizon des 10-15 prochaines années. Cette croissance démographique se traduira par une augmentation du parc et du trafic automobile sur la commune, à raison d'une voiture et demie par ménage, soit environ 400 véhicules supplémentaires abondant les flux locaux quotidiens sur la commune. Il s'agit d'un ratio théorique.

On considérera que le PLU n'exercera pas d'influence majeure sur l'évolution des flux de transit traversant actuellement le territoire. En effet, le projet de PLU ne prévoit pas l'implantation d'activités économiques susceptibles d'engendrer un accroissement majeur des flux de véhicules sur la commune.

Afin de compenser et même atténuer cette hausse des déplacements automobiles et des émissions de gaz à effet de serre qui en découleront, le PLU encourage le développement des mobilités « douces » et fait le choix de conforter le développement de l'urbanisation au contact du bourg et ses équipements, principal pôle urbanisé de la commune.

Le développement des mobilités « douces » s'opérera notamment par le développement de nouveaux cheminements à l'occasion des opérations résidentielles. En outre, le PLU fait le choix de localiser les zones dévolues à l'urbanisation au contact direct d'un cœur d'équipements structurants à l'échelle de la commune. De même, le site se greffe à la principale voie de traverse du bourg, un axe que la commune souhaiterait requalifier à moyen terme. De nouveaux aménagements qui permettraient de sécuriser les déplacements doux et de réduire la vitesse des véhicules s'inscriraient parfaitement dans la poursuite des objectifs du législateur en matière de réchauffement climatique.

Le PLU ne pourra à lui-seul envisager la résorption totale des incidences de ses objectifs de croissance démographique en matière d'accroissement des flux de circulation automobile, et donc de demande énergétique et d'émission de gaz à effet de serre. En la matière, il demeure nécessaire d'envisager de nouvelles politiques de déplacements à l'échelle intercommunale.

Prévenir les incidences du PLU sur l'accroissement de la demande énergétique

Les logements réalisés sur la commune depuis le 1^{er} janvier 2013 se sont vus appliqués la Réglementation Thermique 2012, suite à son adoption par décret du 26 octobre 2010, complété par le décret du 28 décembre 2012, ils ne sont pas majoritaires.

Selon le CEREMA en 2012, à l'échelle du territoire national, 55 % des résidences principales avaient été construites avant les premières réglementations thermiques. En 2012, ces logements comptaient pour 64 % de la consommation de chauffage du parc total de résidences principales. Par ailleurs, le secteur du bâtiment (dit « résidentiel-tertiaire ») pèsait pour 44 % dans la consommation énergétique finale française en 2012. L'habitat est donc l'un des principaux leviers dans la lutte contre le gaspillage énergétique.

En 2015, la consommation d'énergie finale de la région Nouvelle-Aquitaine a atteint 182 719 gigawatts en 2015, soit 10,6 % de la consommation nationale. Rapportée à l'habitant, la consommation d'énergie finale s'élève à 31,4 mégawatts/habitant, contre 26,8 mégawatts/habitant au niveau national. Ainsi, le résidentiel-tertiaire représente 38 % de la consommation énergétique régionale en 2015. Ces chiffres ne sont actuellement pas déclinés sur le territoire de Gemozac.

L'enjeu du PLU est donc de ne pas aggraver la demande énergétique sur la commune, mais au contraire, de favoriser la baisse de cette demande en incitant notamment à la réhabilitation et à l'isolation du bâti ancien et en construisant de manière plus intelligente vis à vis des apports solaires, des vents...

Le PLU ne doit donc pas s'opposer aux travaux d'isolation thermique. On rappellera également que dans les termes de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU n'a pas non-plus vocation à s'opposer à l'équipement des constructions par des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sauf s'il s'agit de concourir à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La production de 255 nouveaux logements sur la commune à l'échelle des 10 prochaines années engendrera une hausse des besoins énergétiques (chauffage, eau chaude sanitaire, fonctionnement électrique...), générant donc une probable hausse des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Toutefois, comme signalé précédemment, ces nouvelles constructions devront se plier aux exigences de la Réglementation Thermique 2020 généralisant les « bâtiments à énergie positive ». Ainsi, la consommation d'énergie primaire des nouvelles constructions devra être négative.

Ces dispositions permettront, au-delà des objectifs du PLU, de maîtriser les incidences de l'urbanisation résidentielle sur la consommation énergétique. Le PLU entend

également anticiper cette hausse de la demande énergétique en mettant l'accent sur la nécessaire évolution de l'habitat et des formes urbaines vers davantage de compacité et de densité. Le PLU n'opposera donc aucun frein réglementaire à la densification de l'habitat sur la commune pour les années à venir. Pour rappel, le PADD affiche un objectif de densité minimum de 18 logements/hectare, correspondant à un habitat plus dense et par nature plus économe en énergie que l'habitat des années 1990 et 2000.

A noter que les orientations d'aménagement contiennent plusieurs fiches visant à guider les constructeurs vers des aménagements plus vertueux en la matière. Il s'agit des OAP thématiques relatives à la densité et aux formes urbaines, et au défi énergétique.

Difficilement quantifiables, les effets de ces mesures qualitatives doivent cependant permettre au PLU de s'inscrire dans une logique de réduction des incidences de l'accroissement du parc de logements sur la demande énergétique. On considérera donc que les incidences du projet de PLU sur cet aspect peuvent être considérées comme peu significatives.

Les incidences du PLU sur la lutte contre les pollutions et nuisances

Le projet de PLU vise à garantir l'absence d'incidences prévisibles de ses orientations sur l'environnement, et notamment au regard des pollutions et nuisances. L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que le territoire n'était pas significativement affecté par des phénomènes de pollution et/ou de nuisances, qu'elles soient sonores, atmosphériques ou de nature à affecter les eaux.

Cependant, le développement de l'urbanisation encouragé par le PLU à un rythme de 19 logements/an peut générer des probabilités d'incidences, qu'il convient d'éviter par l'adoption de certaines dispositions réglementaires. On rappellera notamment que le règlement du PLU soumettra tout projet d'aménagement à l'adoption de mesures visant à protéger les milieux récepteurs de toute pollution générée par le ruissellement pluvial.

Par ailleurs, le PADD du PLU insiste sur la nécessité de prévenir les conflits d'usage potentiels entre activités économiques et habitats résidentiels. A cet effet, le PLU met en pratique le principe de réciprocité prévu à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime en classant les sites d'exploitation agricole en zone « agricole » (A), et en préservant ceux-ci de toute extension des zones à vocation résidentielle. Il convient d'ailleurs de souligner que deux Installations classées pour la protection de l'environnement, se situe dans le bourg de Gemozac. Le projet de PLU a donc pris soin de classer en zone Ux les abords de celles-ci et de maintenir le développement résidentiel à plus de 100 mètres.

A noter que le PLU tient compte de la charte « agriculture, urbanisme et territoires » mais aussi de la « Charte Riverain » de Charente-Maritime. Ainsi, des « périmètres de vigilance » indicatifs de 100 mètres autour des constructions agricoles ont permis d'orienter les choix du PLU en matière de développement résidentiel. Quant aux franges urbaines au contact des espaces agricoles, elles sont autant que possible maintenues en zone « N » et préservées en jardins pour conserver des espaces « tampon » ou seront plantées.

Les incidences du PLU sur la gestion des déchets

Si la commune parvient à atteindre son objectif, elle accueillerait 400 nouveaux habitants d'ici les 10 prochaines années. Cet objectif n'aurait que peu d'incidence sur la collecte et la gestion des déchets ménagers à l'échelle de la Communauté de Communes. Les efforts quant au tri des déchets ou encore compostage doivent se poursuivre en parallèle du PLU.

Le projet communal ne prévoit pas d'accueillir des activités qui susciterait une problématique en termes de production de déchets.

Le PLU intègre en outre, un projet de déchetterie « nouvelle génération » visant à traiter davantage de filières. Ce type de projet qui s'inscrit dans une logique d'une meilleure collecte et valorisation des déchets aura une incidence positive sur l'environnement.

7.2.5 Analyse des incidences du PLU sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon les fichiers fonciers du Cerema issus des données MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastre) de la DGFIP (millésime min : 2009, millésime max : 2022), entre 2011 et 2020 (compris), 25,2 ha d'ENAF ont été consommés sur la commune de Gémozac (cf tableaux ci-joints) équivalent à une moyenne de 2.5ha par an.

Les projections annualisées jusqu'en 2031, suivant la trajectoire de modération de 50% fixent un objectif de l'ordre de 13ha soit **1.3ha en moyenne par an**.

Le projet de PLU pourrait engendrer au maximum une consommation de 14.4ha mais ce dernier couvre une période plus longue. En termes de trajectoire, cela signifie qu'entre 2021 et 2034 (inclus), 20ha pourraient avoir été consommés, **soit 1.4ha par an**.

Dans le détail :

- Entre 2021 et 2024, 5.6 ha = 1,4 ha/an (déjà consommé)

- Entre 2025 et 2034, 14.4 ha = 1,4 ha (projeté)

Grâce au PLU, les efforts de la commune de Gémozac se rapprochent de la trajectoire attendue du législateur à savoir 1,3ha par an.

D'ici 2031, la consommation d'ENAF totale pourrait être évaluée à 14 ha (5,6 ha + 1.4 ha x6) équivalent à une modération de 45% comparé au 25,2ha. Cette projection se rapproche des 50% mais il convient de rappeler qu'au sein de l'armature urbaine du SCOT de la Saintonge Romane, Gémozac occupe une place particulière de Pôle d'équilibre.

Pour rappel, il n'existe que 3 pôles d'équilibre sur le territoire du Pays de Saintonge Romane : Burie, Pont l'Abbé d'Arnould et Gémozac. Ces derniers sont les relais territoriaux du pôle majeur structurant à savoir Saintes et ses communes voisines, jouant un rôle de poids à l'échelle des 70 communes du Pays. A ce titre, le SCOT qui est en cours de révision générale (prescrite par délibération en date du 26/04/2023) devrait y projeter un effort de modération «intermédiaire».

Projection 2031

+12,6 ha **+1,3 ha/an**

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50%

[Personnaliser mon objectif de réduction](#)

Extrait de la plateforme *mon diagnostic artificialisation*



Les projections de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier du projet de PLU (période 2025-2034)

CONSOMMATION D'ESPACE NAF - DEV RESIDENTIEL			
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	Occupation
1AUh	Rue du Vivier	5.1	Agricole
1AUh	Av. Gén de Gaulle	0.3	Naturel
2AUh	Sud du bourg	1.1	Agricole
TOTAL	RESIDENTIEL	6.5	

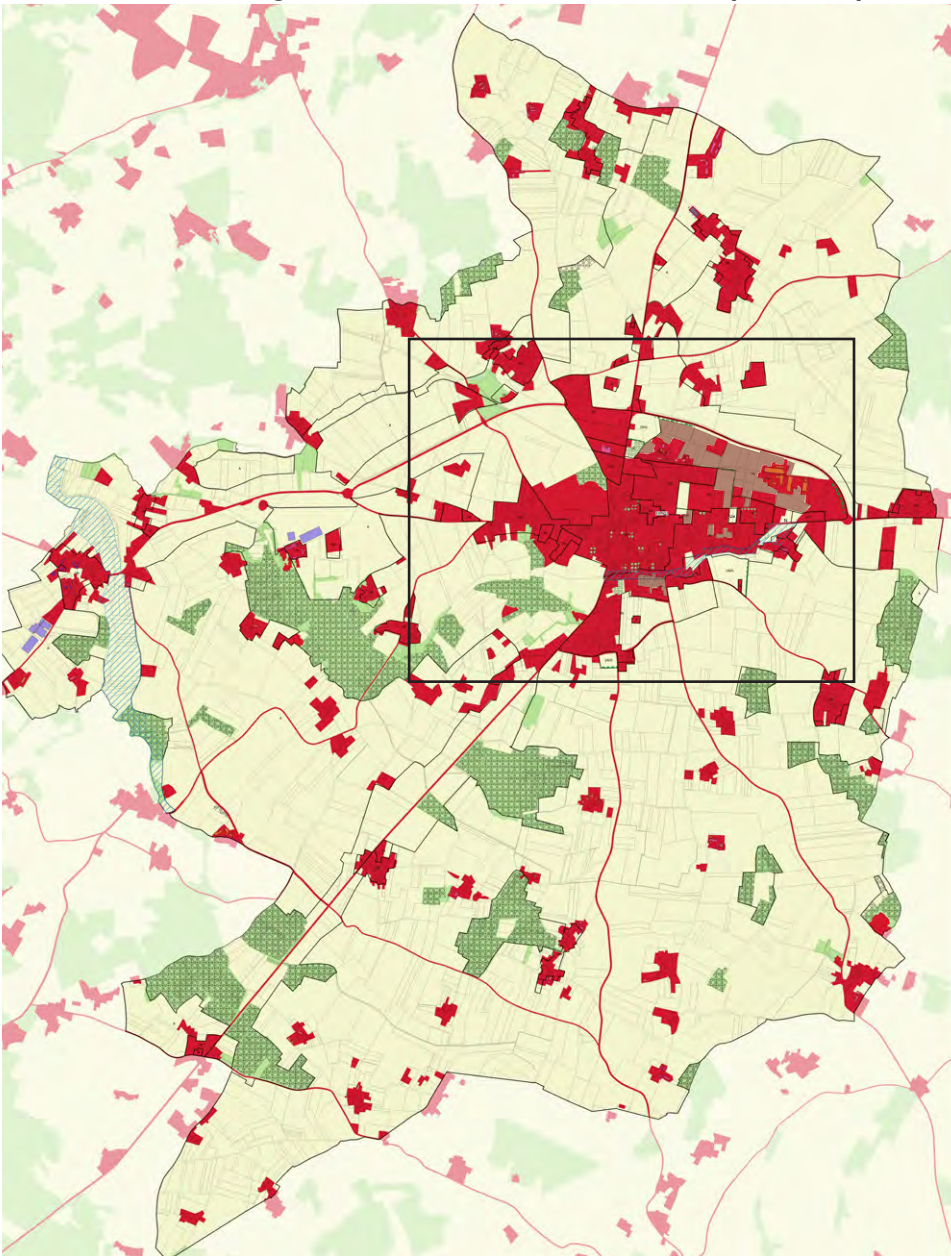
CONSOMMATION D'ESPACE NAF - DEV ECONOMIQUE			
	LOCALISATION	SURFACE DISPO (ha)	Occupation
2AUy	Entrée nord du bourg	3.2	Agricole
Uy	ZA des Grands Champs	1.8	Agricole
Uy*	Route de Pons	0.3	Naturel
TOTAL		5.3	

CONSOMMATION D'ESPACE NAF - EQUIPEMENT			
	LOCALISATION	SURFACE DISPO (ha)	Occupation
Ue	Collège	1.3	Agricole
Ue	Av Général de Gaulle	0.5	Naturel
Ue	Déchetterie	0.8	Forestier
TOTAL		2.6	

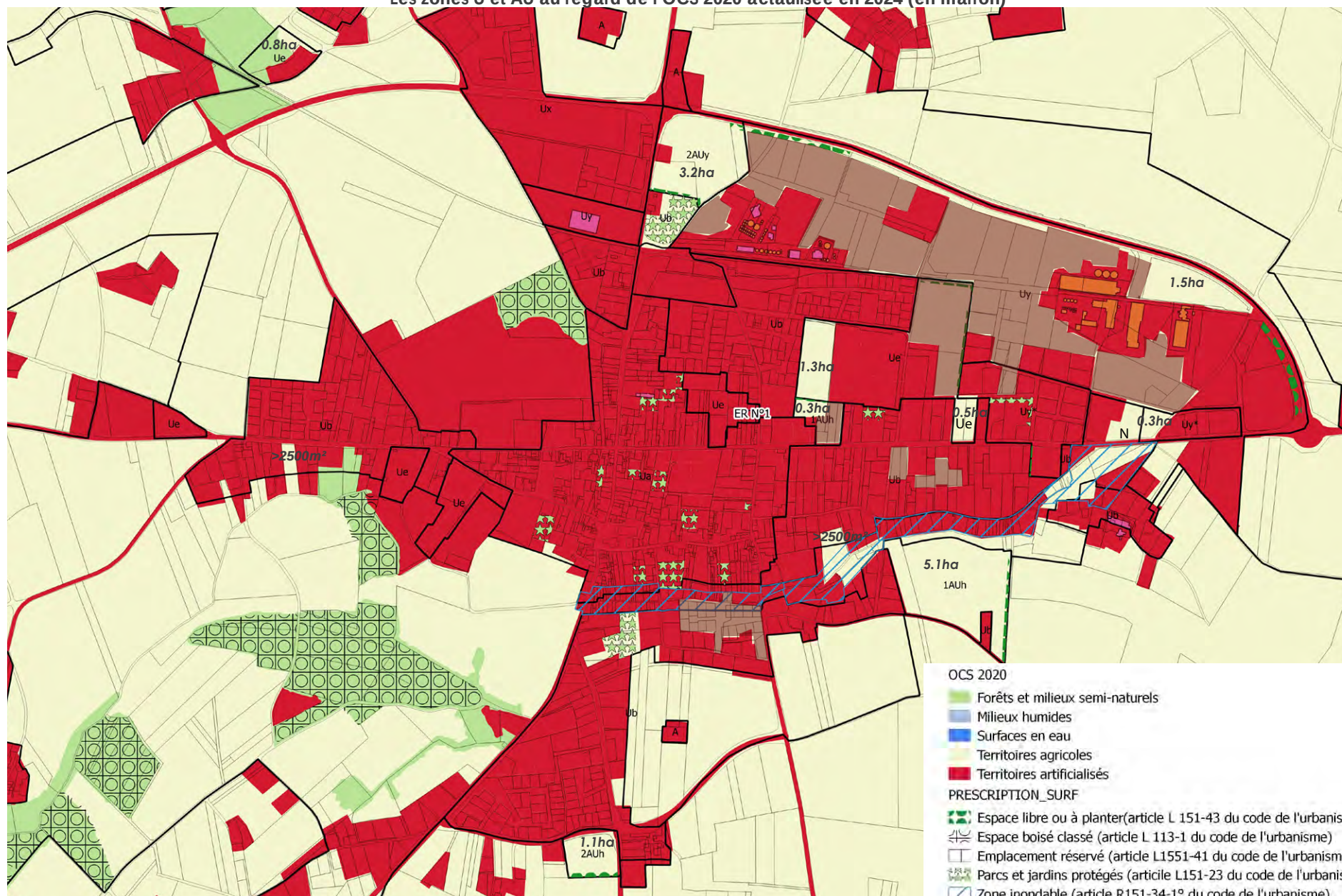
TOTAL	14.4 ha	
Détail	12.4ha	Agricole
	2.0ha	Naturel/Forestier

Les terrains inférieurs à 2500m² au sein de l'enveloppe urbaine ne constituant pas des réservoirs écologiques, ne participant pas aux fonctionnalités écologiques et ayant perdu de leur potentiel agricole au regard de leur configuration d'enclave, ne sont pas comptabilisés en consommation d'ENAF.

Les zones U et AU au regard de l'OCS 2020 actualisée en 2024 (en marron)



Les zones U et AU au regard de l'OCS 2020 actualisée en 2024 (en marron)



7.2.6 Analyse des incidences du PLU sur l'activité agricole

Le secteur 1AUh de la rue de du Vivier au sud-est du bourg ainsi que le secteur 2AUh route de Saint-Germain du Seudre, seront source de consommation de surfaces agricoles déclarées en culture du blé.

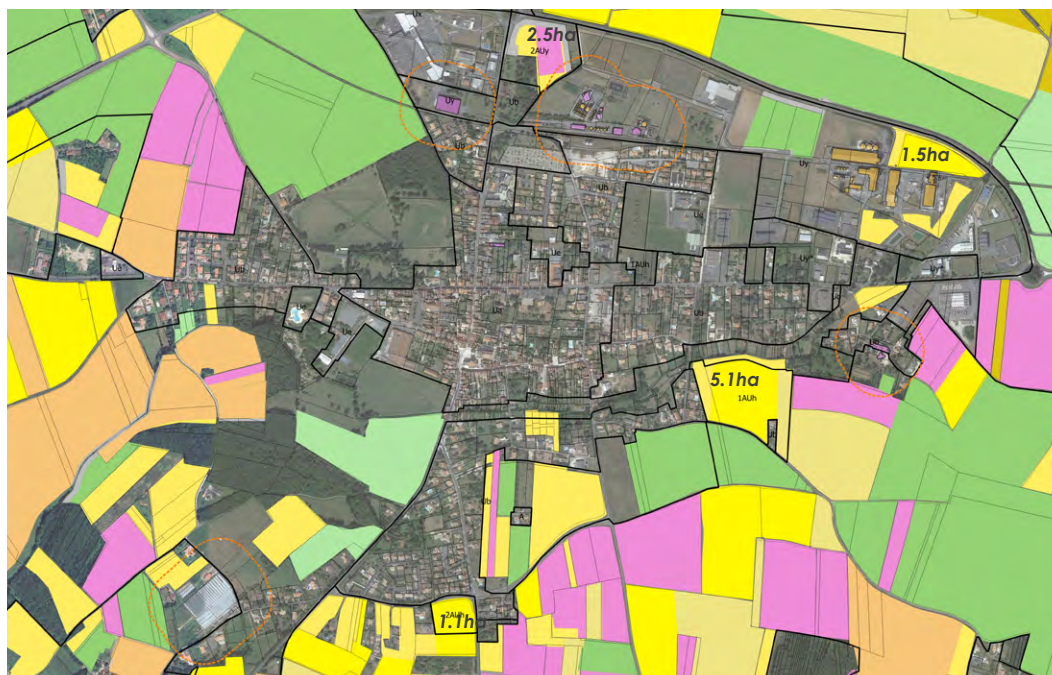
Le secteur 2AUy au nord quant à lui mobilise une parcelle pour partie en vigne.

Enfin au sein de la zone d'activité économique, en 2023 étaient encore déclarés des terrains dédiés à la culture du colza d'hiver et du blé en limite est.

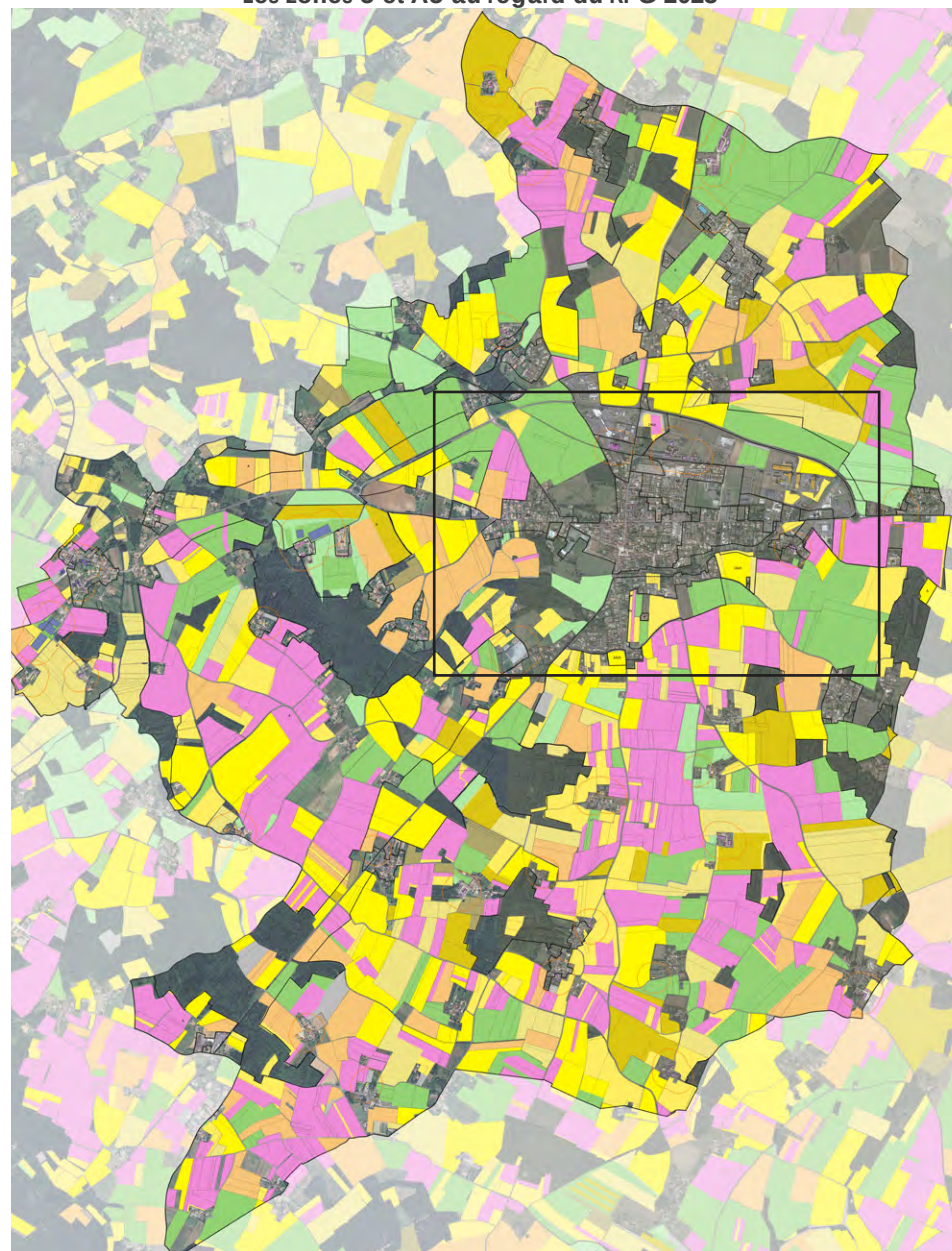
Le tout porte sur une surface totale de **10.2ha** mais il faut souligner que **certaines surfaces sont des enclaves présentant désormais un moindre potentiel agricole (cf carte ci-dessous).**

En outre, la zone AU ne jouxte pas de site d'exploitation agricole.

S'agissant des bâtiments agricoles, tous ont été classés en zone A.



Les zones U et AU au regard du RPG 2023



7.3.1 Incidences de la zone U sur l'environnement

Description des secteurs de la zone U et leurs incidences prévisibles

Le règlement du projet de PLU et ses documents graphiques ont défini une zone « urbaine » scindée en plusieurs secteurs. En cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, il s'agit de secteurs déjà urbanisés, pouvant admettre immédiatement de nouvelles constructions de par leur desserte par les réseaux et voies publiques équipant le territoire. Ces secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- Le secteur Ua, correspondant aux parties urbanisées anciennes de la commune (bourg ancien) admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. Ce secteur présente peu de foncier vacant, du fait de la compacité du tissu ou encore de la présence de parcs et jardins d'intérêt paysager. Le PLU accompagne donc ce secteur Ua de mesures conservatoires vis à vis de ces parcs et jardins.
- Le secteur Ub, correspondant aux parties urbanisées contemporaines et à dominante pavillonnaire (périphérie du bourg et hameaux), admettent des constructions nouvelles à vocation résidentielle principalement. Des emprises libres sont à relever dans ce tissu urbain plus lâche que l'ancien. L'urbanisation des terrains concernés n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement dans la mesure où le PLU y impose le maintien de surface non imperméabilisée (30% pour toute construction nouvelle), de plantations (maintien et nouvelles) et contient les limites du secteur Ub de telle sorte à ne pas artificialiser de nouveaux espaces naturels ou agricoles. A noter que le secteur Ub contient un sous-secteur Ub* visant à tolérer des constructions en R+2 tolérant ainsi des projets de petits collectifs (densification par la hauteur) sur le site de l'ancienne coopérative.
- Le secteur Ue identifie le pôle d'équipements publics autour du collège, de l'école et des infrastructures dédiées au tourisme. Le règlement du PLU restreint volontairement la destination de ce secteur à des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Le secteur Ue est défini de façon à permettre le développement de ce pôle d'équipements, conformément au PADD. Néanmoins, ce secteur ne fait pas apparaître de présomption d'incidences environnementales, notamment en termes de surcroît d'artificialisation des sols de la commune.
- Les secteurs Ux et Uy correspondent aux zones d'activités commerciale, industrielle et artisanale. Le règlement du PLU restreint volontairement la destination de ce

secteur à des constructions de type industriel et commercial. Ces secteurs sont définis en accord avec les ambitions du PADD. Ces secteurs ne font pas apparaître de présomption d'incidences environnementales, notamment en termes d'extension d'artificialisation des sols.

- Le secteur Us accueille les infrastructures et équipement d'intérêt général de type médico-social. Il s'agit d'un secteur très restreint géographiquement, en dehors du bourg de Gémozac. Les limites du secteur sont contenues de manière à proscrire l'artificialisation de zones agricoles, tout en prenant en compte les besoins de ces équipements. Pour toute nouvelle construction, dont la destination est restreinte, le PLU impose le maintien de surface non imperméabilisée (30%) et plantations (maintien et nouvelles).

Incidences relative à la densification urbaine

Parmi les grandes orientations retenues pour la délimitation des secteurs Ua et Ub, le projet de PLU défend une lutte ferme contre l'étalement urbain hors des parties actuellement urbanisées de la commune. Au sein de la zone U les surfaces mobilisables pour la densification du tissu urbain sont ainsi estimées à 7.5 ha pour un potentiel de 90 logements soit 38% des 233 nouveaux logements projetés par le PLU.

A cela s'ajoutent, un potentiel de production de 20 logements en mutation (suite opération ancienne coopérative), la résorption de 20 logements vacants et 7 changements de destination. Cela signifie que le présent projet affiche pour objectif de produire 137 logements sans générer d'étalement, équivalent à 41% des futurs logements. Enfin, il convient de souligner que l'un des secteurs 1AUh correspond à une enclave dans le centre bourg le long de l'avenue du Général de Gaulle et que son aménagement ne génèrera pas d'étalement...

7.3.2 Incidences de la zone AU sur l'environnement

Principe de l'analyse des incidences par secteurs

La zone « à urbaniser » (AU) identifie des espaces non-urbanisés, situés au sein et au contact du bourg. Dans le cadre du règlement du présent PLU, les terrains en question seront ouverts à l'urbanisation progressivement. L'ouverture à l'urbanisation de ces emprises classées en zone AU est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui seront réalisées dans le cadre de procédures de permis d'aménager. Celles-ci devront se plier à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques.

Ces orientations traduisent des dispositions visant à éviter, réduire et/ou compenser les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement sur différents aspects (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, assainissement, principes d'un habitat économe en énergie...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent ainsi la traduction de la démarche d'évaluation environnementale en retranscrivant notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, retenues à l'issue de cette évaluation.

7.3.3 Exposé des études techniques réalisées sur les secteurs de projet

Le PLU a été l'occasion de travailler sur les 3 secteurs à projet en extension.

Les inventaires d'habitat, faune et flore

Méthodologie des inventaires

L'étude, réalisée par la SARL LES SNATS (17, rue des Renaudins, 17350 TAILLEBOURG), a été réalisée via différentes sessions d'inventaires de terrain qui se sont déroulés entre juillet et septembre 2022 et août 2024. Les bonnes conditions d'inventaire ont permis d'assurer la qualité de l'étude. La présente étude qualifie ou non le caractère d'intérêt patrimonial des habitats, de la faune et de la flore identifiés par les inventaires. En la présence d'un intérêt patrimonial, ce dernier est qualifié de « faible », « moyen » ou « fort ».

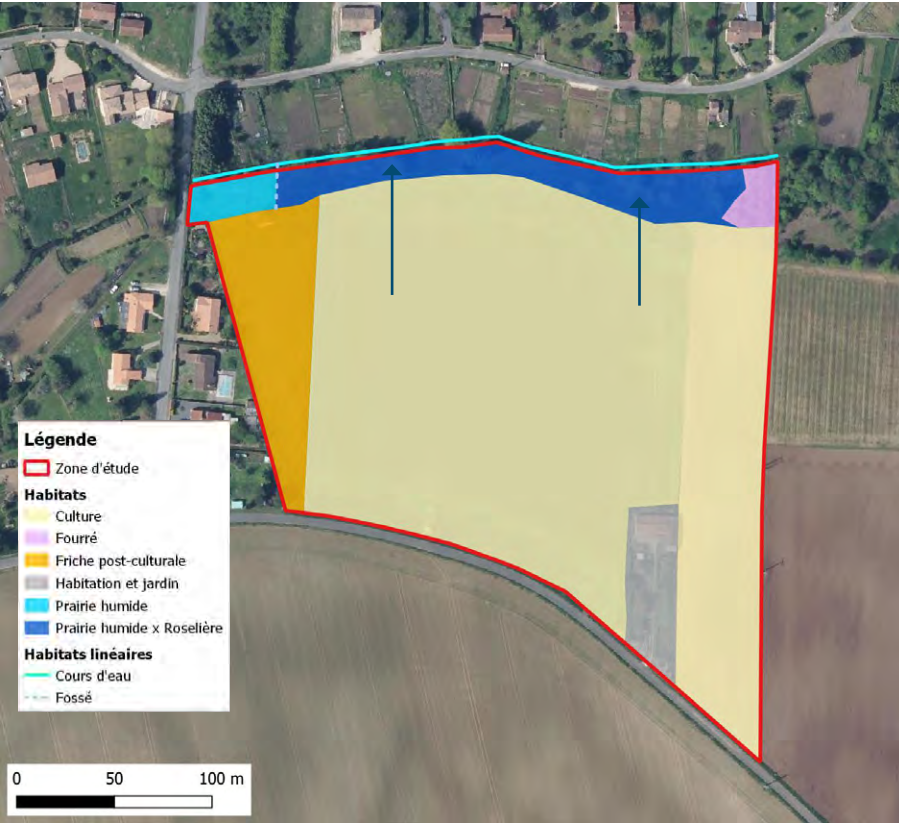
Les sites investigués (source : agence UH, cadastre)



DATE	HORAIRES	CONDITIONS D'OBSERVATIONS	NATURE DES PROSPER
8/07/2022	De 14h à 23h45	Favorables	Multigroupe + flore
13/07/2023	De 14h à 23h45	Favorables	Multigroupe + flore
26/08/2024	De 12h30 à 20h30	Moyennes à favorables	Multigroupe

Rue du Vivier - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 5.1 ha

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
 Légende - Zone d'étude Habitats - Culture - Fourré - Friche post-culturelle - Habitation et jardin - Prairie humide - Prairie humide x Roselière Habitats linéaires - Cours d'eau - Fossé 0 50 100 m Sens d'écoulement des eaux	Environnement physique et naturel - Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale et implanté à 7 et 10 kilomètres des sites NATURA 2000 les plus proches, s'agissant respectivement à l'est de la haute vallée de la Seugne et ses affluents et à l'ouest de l'estuaire de la Gironde. - Présence de zone humide le long de la Gémoze - Site composé principalement de grandes cultures céréalières, d'une friche culturale à l'ouest et de prairies humides aux abords de la Gémoze au nord. - Aucune présomption de sols pollués, - Absence de risque naturel, - Site hors périmètre de protection de captage d'eau potable	Enjeux Forts
	Environnement paysager et patrimoine - Pas de co-visibilité avec un monument historique - Site hors périmètre de protection des abords des monuments historiques - Terrain en entrée de bourg au contact de la plaine agricole très ouverte - Paysage du vallon de la Gémoze à valoriser (jardins potagers au nord) - Une maison isolée en retrait du tissu du bourg occupe une partie du site - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude (terrain hors zone de présomption au regard du zonage archéologique)	Enjeux modérés
	Environnement humain - Secteur sous maîtrise foncière communale (prête à porter le projet) - Possibilité de raccordement à tous les réseaux même l'assainissement collectif. Le secteur figure d'ailleurs dans la zone d'assainissement collectif. - Site profitant de la défense contre l'incendie en entrée de bourg - Site qui n'est pas exposé à des nuisances (pas d'exploitation agricole à proximité...)	Enjeux Faibles
→ Les enjeux en termes d'aménagement de ce secteur sont principalement paysagers en vue de constituer une frange urbaine de qualité au contact des espaces agricoles et environnemental dans le sens où le site jouxte la Gémoze et ses prairies humides qu'il convient de protéger de tout risque d'incidence directe ou indirecte notamment au travers la gestion des eaux.		

CTIONS

ZH

ZH

Inventaire habitat/faune/flore

Le site présente divers habitats même s'il est à 80% cultivé. Sa partie nord qui jouxte le petit cours d'eau de la Gémoze présente un très fort intérêt de par la présence de prairies humides.

Les relevés de terrain ont confirmé la présence d'espèces caractéristiques des zones humides (cf tableau ci-dessous).

Résultat des relevés botaniques

Strate	ZH	CD_NOM	Nom scientifique	Nom vernaculaire	R08	R09	R10	R11
B		98921	Fraxinus excelsior	Frêne élevé			10	
B	X	119948	Salix atrocinerea	Saule gris cendré foncé		40	80	
H		85250	Avena fatua	Avoine folle				20
H		98651	Ficaria verna	Ficaire printanière			70	
H		102900	Holcus lanatus	Houlque laineuse				20
H		103734	Iris foetidissima	Iris fétide			10	
H	X	104126	Juncus articulatus	Jonc articulé		20		
H	X	104173	Juncus effusus	Jonc diffus		30		
H		106499	Lolium perenne	Ivraille vivace	40			
H	X	107117	Lythrum salicaria	Salicaire commune		50	10	
H		113474	Picris hieracioides	Picride fausse épervière				30
H		116903	Ranunculus acris	Renoncule âcre	10			
H		127439	Trifolium pratense	Trèfle des prés	50			30

Les mammifères

Groupe	CD_NOM	Nom scientifique	Nom français	Passage N°	Parcelle Sud	Rareté 17	Rareté région	Znieff	LR Region	Statut France	LR Fr	Dir Hab	LR Monde	ER
Chiroptera	60345	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	2	2	AC	AC	X	LC	NM2	LC	2;4	NT	3
Cetartiodact	61057	Capreolus capreolus	Chevreuril européen	1	1	C	TC		LC		LC		LC	
Eulipotyphla	60015	Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	1	1	C	TC		LC	NM2	LC		LC	1
Carnivora	60595	Felis catus	Chat domestique	1	1	N	N							
Lagomorpha	61678	Lepus europaeus	Lièvre d'Europe	1,2	1	C	TC		LC		LC		LC	
Rodentia	61667	Myocastor coypus	Ragondin	1	1	C	TC		NA(a)		NA		LC	
Chiroptera	60461	Nyctalus leisleri	Noctule de Leisler	2	2	AR	AR	X	NT	NM2	NT	4	LC	2
Chiroptera	60468	Nyctalus noctula	Noctule commune	2	2	AC	AC	X	VU	NM2	VU	4	LC	2
Lagomorpha	61714	Oryctolagus cuniculus	Lapin de garenne	1	2	C	TC		NT		NT		EN	1
Chiroptera	79303	Pipistrellus kuhlii	Pipistrelle de Kuhl	1,2	1,2	C	AC		NT	NM2	LC	4	LC	1
Chiroptera	60479	Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	1,2	1,2	C	C		NT	NM2	NT	4	LC	1
Chiroptera	60527	Plecotus austriacus	Oreillard gris	2	2	AC	AR		LC	NM2	LC	4	LC	2
Chiroptera	60313	Rhinolophus hipposideros	Petit rhinolophe	2	2	AC	C	X	NT	NM2	LC	2;4	LC	3
Cetartiodact	60981	Sus scrofa	Sanglier	1	1	C	TC		LC		LC		LC	
Eulipotyphla	867244	Talpa aquitania	Taupe d'Aquitaine	1	1	C	TC							
Carnivora	60585	Vulpes vulpes	Renard roux	1	1	C	TC		LC		LC		LC	

LR Monde = Liste Rouge Mondiale (IUCN)

EX: Espèce disparue
 EN: Espèce en danger
 LC: Préoccupation mineure
 EW: Espèce disparue, survivant uniquement en élevage
 VU: Espèce vulnérable
 DD: Données insuffisantes
 CR: Espèce en danger critique d'extinction
 NT: Espèce quasi menacée
 NE: Non Évalué

LR Rég.: Liste Rouge Région

EN: Espèce en danger
 LC: Préoccupation mineure
 VU: Espèce vulnérable
 DD: Données insuffisantes
 NT: Espèce quasi menacée
 NE: Non Évalué

DIR HABITAT France 2007 2 (article 2): protection totale des individus et des habitats (mammifères)
 3 (article 3): protection totale des individus (reptiles et amphibiens)
 4 et 5: protection partielle (insectes)
 6: prélèvement soumis à autorisation

ER (Espèces Remarquables)

ER=3 En rouge: intérêt patrimonial fort à très fort (espèces protégées, déterminantes, très rares ou rares)
 ER=2 En bleu: intérêt patrimonial moyen à fort (espèces assez rares)
 ER=1 En vert: intérêt patrimonial faible à moyen (espèces peu communes, intéressantes, souvent indicatrices de conditions écologiques originales)
 ER=0 En noir gras: espèce sans intérêt patrimonial mais à localiser (ex: espèce rare mais non indigène, espèce invasive...) sans indication: espèce sans commune, assez commune ou naturalisée sans intérêt patrimonial significatif

Rareté département:

C: Commun à très commun
 AC: Assez commun
 PC: Peu Commun
 AR: Assez Rare (<50 stations dans le 17)

R: Rare (<20 stations dans le département)
 TR: Très Rare (<5 stations dans le département)
 N: Introduit, spontané, ou cultivé
 SMC: Statut Mal Connu

Synthèse des inventaires habitat/faune/flore réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale (source : LES SNATS)

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitat	8	0	1	3	Bon	Site composée globalement de deux parties : cultures et friche rudérale au sud, prairies humide au nord, en bordure du petit ruisseau. Potentialités majoritairement localisées au niveau des prairies humides en bas de parcelle, le long du ruisseau (partie considérée humide).	Conserver les prairies humides et les zones humides
Flore	133	0	0	2	Bon	Diversité assez faible avec des potentialités majoritairement localisées sur les bordures du petit ruisseau, mais restent assez faibles. Stations patrimoniales très isolées.	Conserver les prairies humides et les zones humides
Mammifères	16	2	3	4	Assez bon	Diversité moyenne avec sept espèces de chauves-souris, qui utilise le petit ruisseau comme axe de chasse et de transit. Ailleurs, les enjeux sont négligeables (passage/alimentation ponctuelle).	Conserver les prairies humides et les zones humides
Oiseaux	16	0	1	4	Assez bon	Diversité assez faible avec la majeure partie du peuplement observée sur les abords du ruisseau. Potentialités pour la nidification assez faibles dans l'ensemble.	Conserver les prairies humides et les zones humides
Amphibiens	2	0	1	1	Moyen	Deux espèces d'amphibiens, dont le Crapaud calamite contacté dans les jardins potager sur la rive opposé du petit ruisseau. Potentialités limitées au petit ruisseau aux prairies humides attenantes.	Conserver les prairies humides et les zones humides
Reptiles	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée. Potentialités assez faibles qui restent cantonnées aux prairies humides pour la dispersion, l'alimentation ou la thermorégulation.	Conserver les prairies humides et les zones humides
Odonates	1	0	0	0	Assez bon	Une seule espèce recensée malgré la présence du petit ruisseau et des prairies humides, qui correspondent à l'essentiel des possibilités de reproduction pour ce groupe.	Conserver les prairies humides et les zones humides
Rhopalocères	7	0	0	0	Assez bon	Diversité faible avec que des espèces communes. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	12	0	1	1	Assez bon	Diversité moyenne, avec des enjeux représentés par deux espèces des milieux palustres (Courtilière commune et Grillon des marais). Potentialités limitées aux prairies humides.	Conserver les prairies humides et les zones humides
Autres	0	0	0	0	Non significatif	Aucune espèce recensée. Potentialités négligeables pour les taxons patrimoniaux (faune saproxylophage notamment).	Pas de mesure particulière
Point d'écoute chiroptères (source : les snats)							
Total:	195	2	7	15	Assez bon	Site présentant des potentialités sur un gradient jusqu'au ruisseau. Les prairies humides attenantes montrent le plus d'espèces patrimoniales et d'habitats potentiellement favorables à la faune et la flore. Ailleurs, l'aspect très agricole rend le site moins attrayant pour la plupart des espèces.	. Conserver les prairies humides et les zones humides

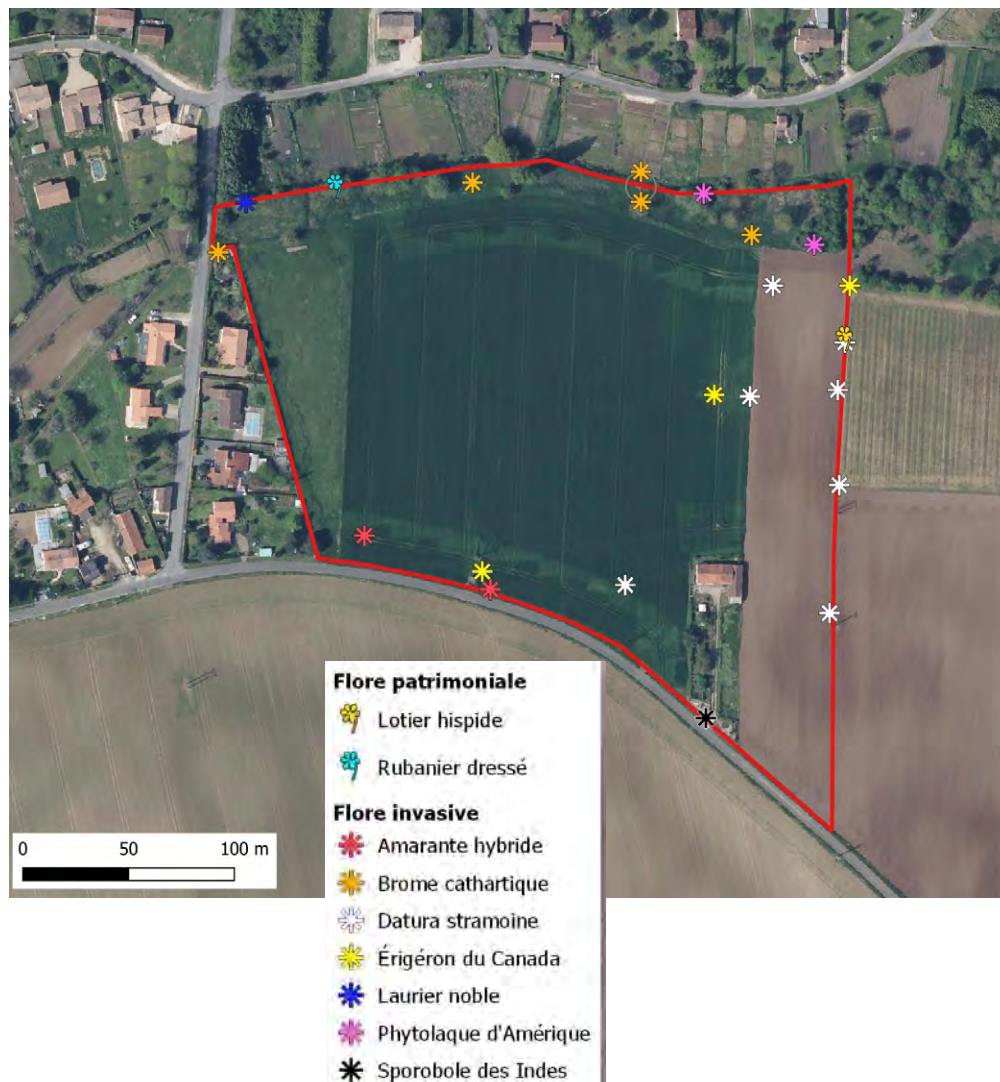
ER (Espèces Remarquables)

- ER=3** En rouge: intérêt patrimonial fort à très fort (espèces protégées, déterminantes, très rares ou rares)
- ER=2** En bleu: intérêt patrimonial moyen à fort (espèces assez rares)
- ER=1** En vert: intérêt patrimonial faible à moyen (espèces peu communes, intéressantes, souvent indicatrices de conditions écologiques originales)
- ER=0** En noir gras: espèce sans intérêt patrimonial mais à localiser (ex : espèce rare mais non indigène, espèce invasive...)
- sans indication: espèce commune, assez commune ou naturalisée sans intérêt patrimonial significatif

Les inventaires habitat/faune/flore conduits sur le secteur par le bureau d'études les SNATS soulignent la sensibilités des abords de la Gemoze (cours d'eau au nord du site). En revanche, les terrains à aménager ne présentent pas d'enjeux particuliers.



Inventaire de la flore (source : les snats)



Inventaire de la faune (source : les snats)



Vue sur le champ depuis la rue du Vivier



Vue sur les limites Est du champ



Sud_Asparagus_officinalis



Sud_Partie_humide



Phytolacca_americana



Roseliere



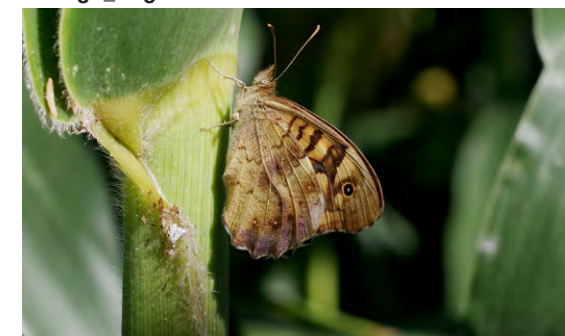
Station_Ceratochloa_cathartica



Ruches



Pararge_aegeria



Relevés Botaniques pour caractériser les ZH (source : LES SNATS)



R08



R11



R10



R9



Rue du Vivier - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 5.1 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (1) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface + pente du terrain à prendre en compte	Présomption d'incidence modérée	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (règlement zone AU) - E : préserver en espace naturel les abords du talus et mobiliser en amont des espaces pour gérer l'écoulement des eaux	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (2) - Milieux ordinaires (1) - Enjeux écologiques (2)	- Effet d'emprise sur des habitats à dominante artificialisés dans un environnement urbain - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue - Risque d'effet d'empiétement de zones humides	Présomption d'incidence forte	- E : Préserver les prairies et zones humides en zone Naturelle. Contenir la zone AU sur les hauteurs (terrains agricoles) - E : Interdire tout passage le long de la Gémoeze. - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation. L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies, avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (1) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet direct sur l'appréhension du bourg avec visibilité du site (ouverture grande plaine agricole) - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence modérée	- R : porter une attention particulière à la composition urbaine de la future opération (OAP) - R : contenir les hauteurs des constructions pour préserver l'arrière plan végétal (règlement) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude - R : traiter les franges urbaine pour permettre une dissimulation des constructions dans le paysage agricole et forestier par la création d'un écrin de verdure (OAP thématique)	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (0) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- R : encourager l'aménagement d'un habitat réfléchi (en termes d'implantation) bien isolé et économe en énergie au sein d'une seule opération d'aménagement garantissant de meilleurs résultats en termes de composition et de fonctionnement (règlement + OAP de secteur et thématique) - R : imposer le raccordement immédiat à l'assainissement collectif (règlement) - E : préserver des espaces de pleine terre (règlement)	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (1)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Effet indirect de pollution des eaux de la Gémoze - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	Présomption d'incidence modérée	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...)	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Vie sociale (2)	- Effet d'emprise modéré sur des surfaces agricoles qui ont perdu leur attrait pour l'activité (terrain sous maîtrise foncière communale) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	Présomption d'incidence faible		Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Maintenir en zone Naturelle les abords de la Gémoze (milieux humides) et contenir la zone AU sur les hauteurs (partie agricole) - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux et l'insertion paysagère via les dispositions des OAP et du règlement écrit - Aucun rejet ou écoulement en direction de la Gémoze ne peut être toléré. - Maintenir les abords du talus en espace libre ou à planter, pour éviter toute imperméabilisation - Conserver des espaces non imperméabilisés de pleine terre pour gérer les eaux pluviales au sein de la future opération - Traiter les franges urbaines pour assurer une intégration paysagère du projet			

Entrée Nord - Route de Saintes - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement économique - 5.1 ha

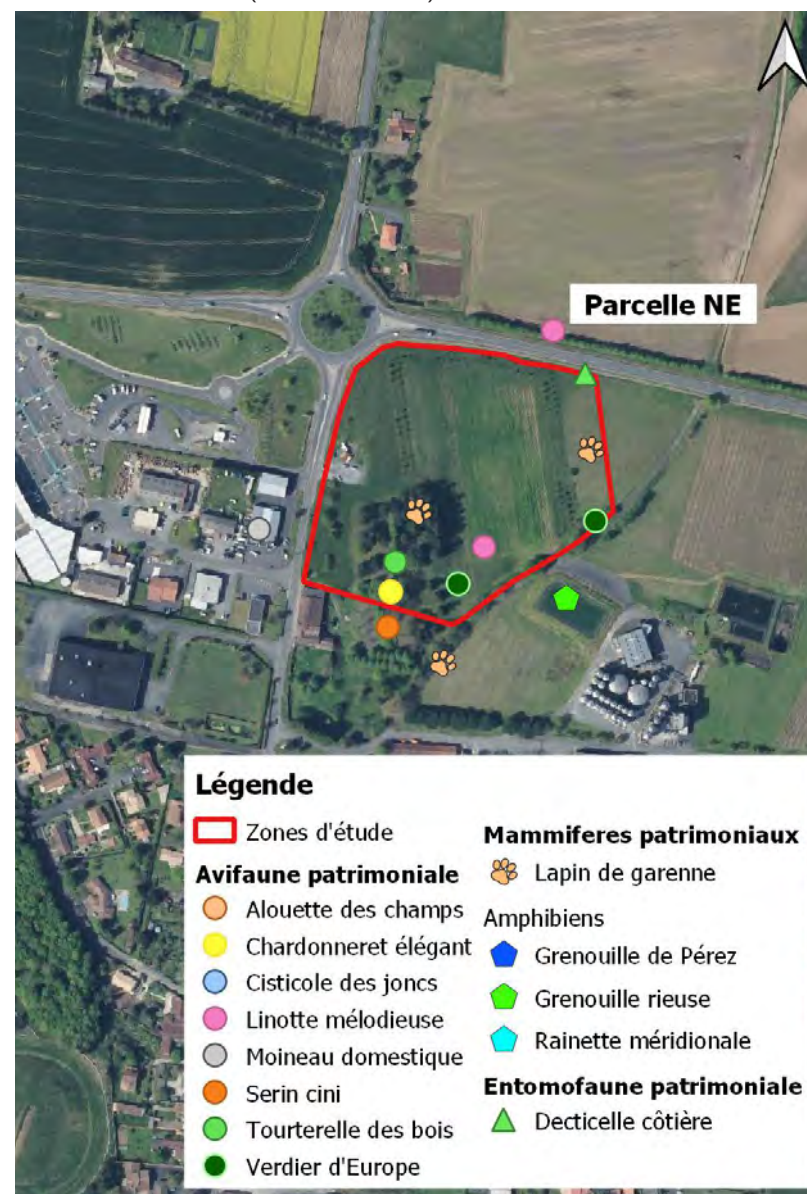
Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
Légende Zones d'étude Habitats - Ancien verger - Culture - Friche embroussaillée - Friche graminéenne - Petit parc - Plantation de Chênes - Vigne - Zone rudérale Habitats linéaires - Fossé - Haie - Voie ferrée abandonnée Micro-habitats - Arbres remarquables	Environnement physique et naturel - Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale et implanté à 7 et 10 kilomètres des sites NATURA 2000 les plus proches, s'agissant respectivement à l'est de la haute vallée de la Seugne et ses affluents et à l'ouest de l'estuaire de la Gironde. - Site mixte avec la présence d'un ancien verger, d'un parc arboré et surtout de vignes, - Pas d'espèce (faune, flore) patrimoniale mais présence d'arbres remarquables (chêne) dans la haie - Aucune présomption de sols pollués, - Absence de risque naturel, - Site hors périmètre de protection de captage d'eau potable	Enjeux Modérés
	Environnement paysager et patrimoine - Pas de co-visibilité avec un monument historique et site qui n'est pas intégré au futur périmètre de protection des abords (Procédure de PDA conduite en parallèle du PLU) - Terrain en entrée de bourg - vitrine pour la commune - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude (terrain hors zone de présomption au regard du zonage archéologique)	Enjeux forts
	Environnement humain - Site desservi par la RD 6 - Route de Saintes (accès à créer sous réserve de l'accord du département) sinon desserte depuis la voie communale qui dessert la zone d'activités - Secteur sous maîtrise foncière privée - Possibilité de raccordement à tous les réseaux même collectif. Le secteur appartient à la zone d'assainissement collectif - Site profitant de la défense contre l'incendie en entrée de bourg - Site proche d'une grande distillerie (ICPE - risque industriel) - Site dans la continuité de la ZA communautaire	Enjeux Modérés
→ Les enjeux en termes d'aménagement de ce secteur sont principalement paysagers en vue de ne pas altérer l'entrée principale du bourg et fonctionnel pour parvenir à réaliser une greffe avec la ZA actuelle.		

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitat	7	0	0	1	Bon	Site de faible naturalité avec une partie mise en culture par des vignes. Présence d'un ancien verger mais de surface très réduite.	Pas de mesure particulière
Flore	130	0	0	0	Bon	Diversité faible avec aucune espèce patrimoniale recensée. Potentiel assez restreint du fait de la faible naturalité des habitats. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesure particulière
Mammifères	11	0	1	4	Assez bon	Diversité faible avec seulement 4 espèces de chiroptères. Axe de chasse sur la haie localisée à l'est de la zone d'étude. Le reste du site constitue une zone de transit. Présence du Lapin qui se reproduit probablement sur le site au niveau des pieds de haies.	Conservar la haie localisée en bordure est du site
Oiseaux	19	0	0	7	Assez bon	Diversité faible. Quelques oiseaux nicheurs sur le site mais représentant un enjeu faible. Potentialités limitées au niveau du bosquet et des haies.	Eviter la période de reproduction (01/03-31/07) Conservar la haie localisée en bordure est du site
Amphibiens	1	0	0	1	Moyen	Une seule espèce recensée en dehors des emprises du projet (au niveau d'une baignoire artificielle à l'est de la zone d'étude). Potentialités nulles sur le site en raison de l'absence de masse d'eau.	Pas de mesure particulière
Reptiles	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée. Potentialités assez restreinte du fait de la naturalité des habitats. Dispersion et hivernage possible sur la zone d'étude.	Pas de mesure particulière
Odonates	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée. Potentialités nulles pour la reproduction des odonates en raison de l'absence de point d'eau. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	11	0	0	0	Assez bon	Diversité faible avec que des espèces communes des zones péri-urbaines. Pas d'enjeu pour ce groupe.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	12	0	0	1	Assez bon	Diversité moyenne. Une espèce à enjeu faible mais restant commune en Charente-Maritime, qui affectionne les zones herbeuses.	Maintien de bandes enherbées
Autres	0	0	0	0	Non significatif	Aucune espèce recensée. Potentiel assez limité pour la faune saproxylophage, malgré la présence de quelques vieux chênes sur la haie à l'est du site (arbres d'avenirs).	Conservar les arbres remarquables
Total:	191	0	1	14	Assez bon	Site d'assez faible naturalité dont les potentialités restent assez limitées pour l'ensemble des taxons. La haie localisée à l'est de la zone d'étude présente le plus d'enjeu.	. Conservar la haie localisée en bordure est du site ; . Eviter la période de nidification (01/03-31/07) ; . Maintien de bandes enherbées ; . Conservar les arbres remarquables

Inventaire de la flore (source : les snats)



Inventaire de la faune (source : les snats)



Champ en septembre



Vignes



Friche embroussaillée



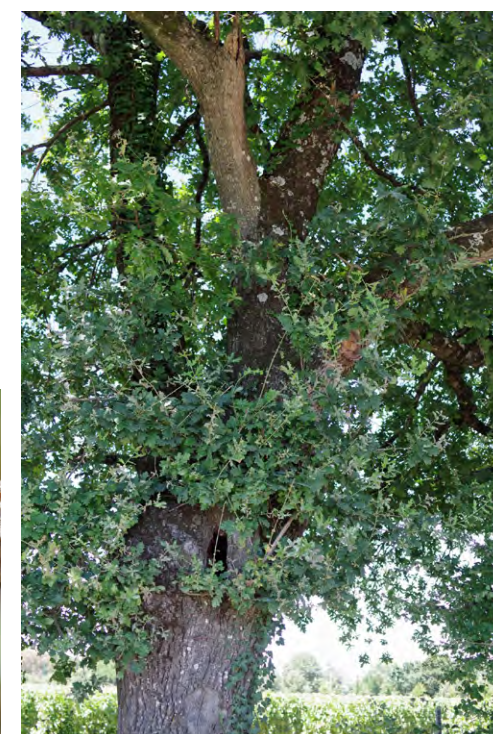
Verbascum blattaria



Haie à la ceinture du site



Chêne pédonculé



Centaurium erythraea



Polymmatius icarus

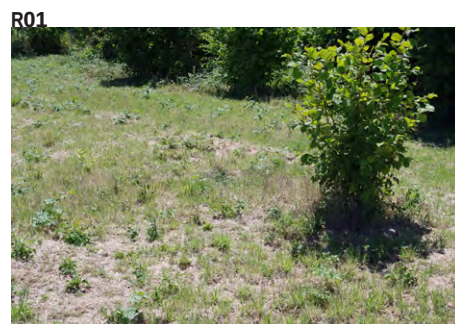


Relevés Botaniques pour caractériser les ZH (source : les snats)

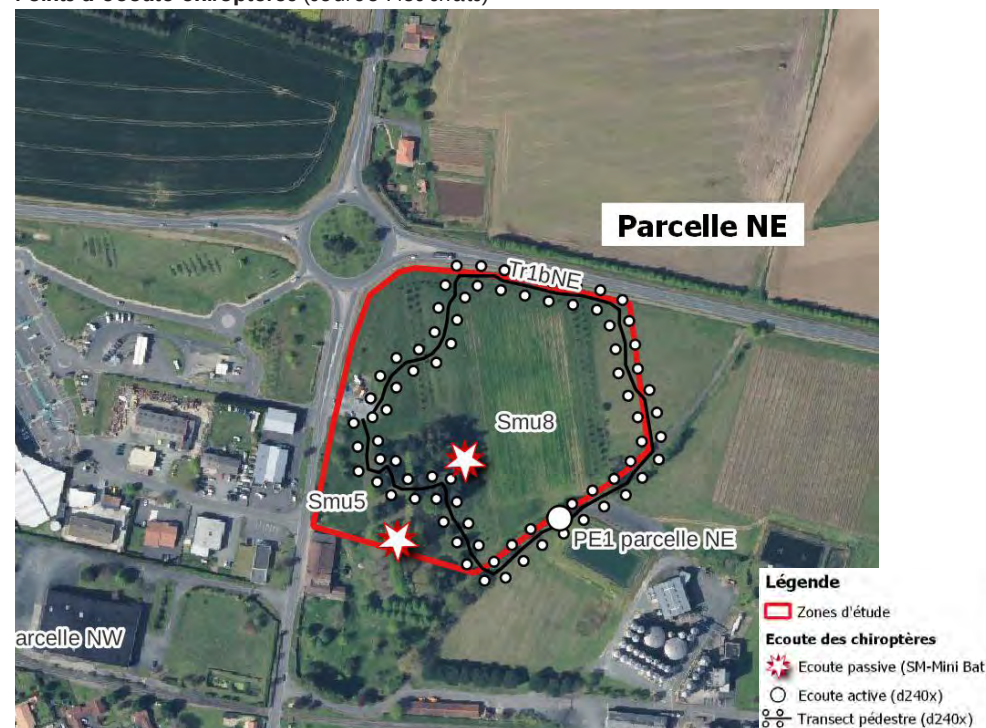


Zones humides

Les relevés botanique effectué sur le périmètre d'étude n'indiquent aucune trace de zone humide.



Points d'écoute chiroptères (source : les snats)



Chiroptères

Le site ne présente qu'une faible diversité avec seulement 4 espèces de chiroptères qui profite d'un axe de chasse sur la haie localisée à l'est de la zone d'étude. Le reste du site constitue une zone de transit.

Entrée Nord - Route de Saintes - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement économique - 5.1 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (0) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante,	Présomption d'incidence modérée	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/ résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération / au regard des surfaces à aménager au sein du secteur 1AUx prévoir dossier loi sur l'eau - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (règlement) - E : préserver en espace naturel les abords du fossé (espace libre ou à planter)	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux et espèces patrimoniaux (1) - Milieux ordinaires (1) - Enjeux écologiques (1)	- Effet d'emprise sur des surfaces à dominante agricole ou enherbée - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue	Présomption d'incidence modérée	- R : réduire la consommation de terrains agricoles notamment dans la profondeur - R : L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de bandes, haies et hautes herbes (orientation d'aménagement et de programmation + espace à planter) - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du secteur en compensation de son artificialisation.	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (1) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet d'emprise potentiellement important sur un espace agricole ouvert - Absence de co-visibilité avec des éléments patrimoniaux - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude - Effet directe sur l'appréhension du bourg avec visibilité du site (ouverture grande plaine agricole)	Présomption d'incidence modérée	- R : encadrer les futurs aménagements sur la partie agricole dans un souci d'économie d'espace, d'optimisation des réseaux... et surtout d'insertion paysagère (classement en secteur 1AUx + OAP) - R : traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère / attention aux clôtures (OAP + espace à planter sur le plan de zonage+ règlement) - R : porter une attention particulière à la volumétrie et l'aspect extérieur des futures constructions (règlement) - E : camoufler les aires de stockage (règlement +OAP) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (les abords de l'église figure au zonage archéologique)	Incidence peu significative

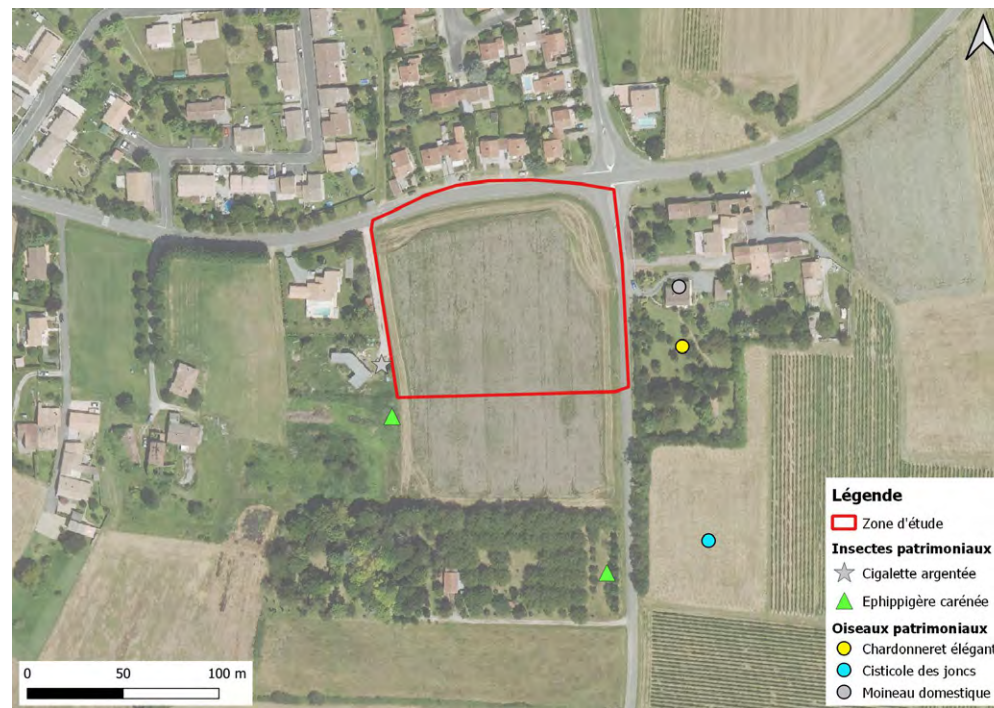
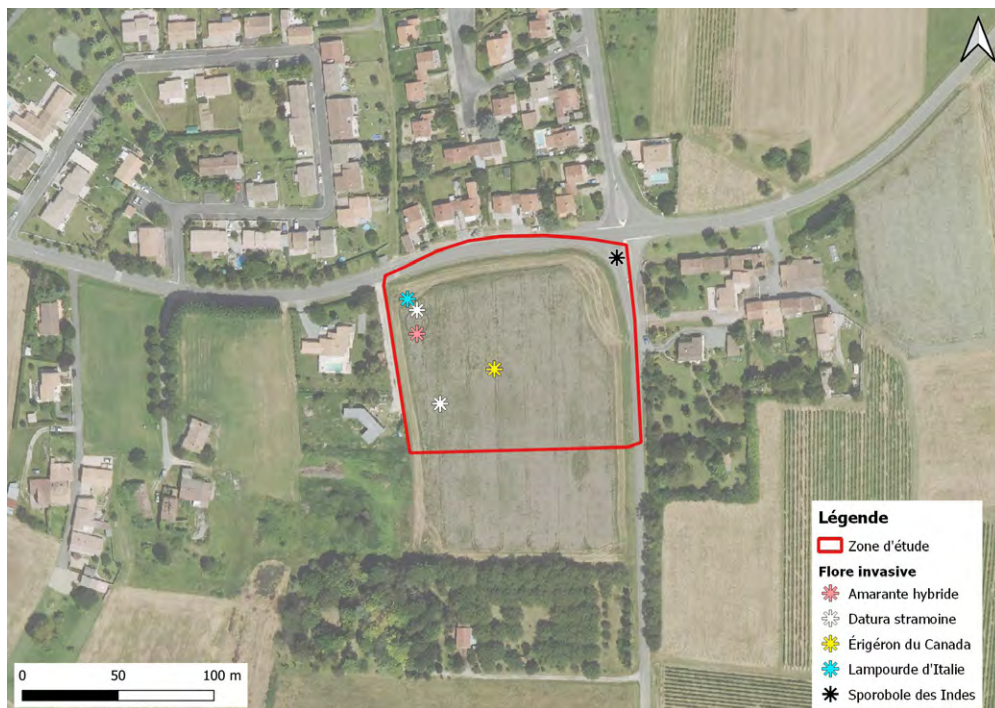
Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (1) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- R : encourager l'aménagement réfléchi des bâtiments (en termes d'implantation) bien isolés et économes en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique (OAP thématique) - E : préserver des espaces de pleine terre (règlement) - R : gérer les eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur - E : maintenir les abords immédiat du fossé en espace vert (espace à planter) - E : traiter les eaux usées par des dispositifs adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (1)	- Présomption d'incidence due à l'intégration du site dans le périmètre d'effet d'une ICPE - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions sur l'environnement - Effet induit, lié à l'accroissement des flux routiers	Présomption d'incidence faible	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...) - E : maintenir en retrait les zones de développement résidentiel	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Vie sociale (2)	- Effet d'emprise sur des surfaces agricoles (vignes, déclarées à la PAC, sans enjeux particuliers) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement du nombre d'emplois sur le territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouveaux actifs occupés voire de nouveaux résidents - Effet induit (positif) lié à la proximité avec la ZA de Pied Sec	Présomption d'incidence faible		Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ces sites est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Protéger les haies en présence, planter la frange au contact des espaces agricoles d'une haie d'essences locales (article L 151-23 du code de l'urbanisme + espace à planter et objectifs des OAP de secteurs et thématiques) - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux et l'insertion paysagère via les dispositions des OAP et du règlement écrit - Conserver des espaces non imperméabilisés de pleine terre même au sein des emprises économiques sauf pour des raisons de risque de pollution			

Entrée Sud - Cité de la Terrade - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel 1.2 ha

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
	Environnement physique et naturel - Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale et implanté à 7 et 10 kilomètres des sites NATURA 2000 les plus proches, s'agissant respectivement à l'est de la haute vallée de la Seugne et ses affluents et à l'ouest de l'estuaire de la Gironde. - Parcelle de culture enclavée d'habitations et de routes (entrée de bourg) - Pas d'espèce (faune, flore) patrimoniale - Aucune présomption de zone humide - Aucune présomption de sols pollués, - Absence de risque naturel, - Site hors périmètre de protection de captage d'eau potable	Enjeux Faibles
	Environnement paysager et patrimoine - Pas de co-visibilité avec un monument historique et site qui n'est pas intégré au futur périmètre de protection des abords (Procédure de PDA conduite en parallèle du PLU) - Terrain en entrée sud du bourg - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude (terrain hors zone de présomption au regard du zonage archéologique)	Enjeux Modérés
	Environnement humain - Site desservi par la rue de la cité de la Terrade (avec présence de tous les réseaux même assainissement collectif) et la route de Saint-Germain du Seudre - Site dans la zone d'assainissement collectif - Secteur sous maîtrise foncière privée mais simple (1 seule parcelle) - Site profitant de la défense contre l'incendie en entrée de bourg	Enjeux Faibles
→ Les enjeux en termes d'aménagement de ce secteur sont principalement paysagers en vue de ne pas altérer l'entrée sud du bourg et fonctionnel pour assurer une bonne greffe au tissu résidentiel environnant		

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitats	6	0	0	0	Bon	Diversité faible et naturalité très faible des habitats . Quelques zones sont recouverte d'un tapis de Menthe (<i>Mentha pulegium</i> et <i>Mentha suaveolens</i>), formant ainsi des zones humides sur le critère végétation. Néanmoins, ces zones humides restent éphémères et non fonctionnelles (aspect pionnier à la suite du tassement du sol par le passage des engins de chantier).	Pas de mesure particulière
Flore	166	0	0	1	Assez bon	Diversité faible en lien avec l'aspect très rudéral des habitats. Une seule espèce patrimoniale a été recensée mais présente un enjeu faible et correspond à une espèce pionnière des zones plus ou moins sableuses (Herniaire robuste). Cette espèce pourra recoloniser le site assez facilement après les travaux. Présence de nombreuses espèces invasives dont le développement est favorisé par le contexte rudéral et anthropisé de la zone d'étude.	Gestion des espèces invasives
Mammifères	8	0	0	3	Assez bon	Diversité très faible. Présence du Lapin de Garenne au niveau des zones rudérales (espèce commune et classiquement observé dans ce contexte). Les zones d'étude restent peu favorables pour les chiroptères (alimentation occasionnelle et transit ponctuel). Aucun gîte potentiel n'a été recensé, mais le bourg de Gémozac reste favorable pour les espèces anthropophiles, notamment au niveau des bâtiments les plus anciens présentant des anfractuosités (dessous de toitures, derrière de volets, cavités dans les murs en pierre...).	Pas de mesure particulière
Oiseaux	26	0	2	7	Moyen	Diversité faible avec principalement des espèces communes à assez communes des zones péri-urbaines. Présence du Milan noir sur les abords de la parcelle mais dont la présence est lié à l'activité agricole sur les parcelles limitrophes lors des inventaires (espèce opportuniste lors des moissons). Nidification de la Mésange charbonnière et du Chardonneret élégant sur la parcelle. Les autres espèces nichent en dehors des secteurs d'étude.	Evitement de la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07) ; débordement possible sur la période de nidification si une activité continue sur le site est maintenue
Amphibiens	0	0	0	0	Moyen	Aucune espèce recensée. Site très peu favorable pour ce taxon du fait de l'absence de masse d'eau.	
Reptiles	1	0	0	1	Assez bon	Une seule espèce (lézard des murailles) notée qui reste la plus favorable du fait des nombreux tas de gravats (présence opportuniste).	Evitement de la période de léthargie hivernale pour le démarrage des travaux (01/12 - 15/02)
Odonates	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée. Site très peu favorable pour ce taxon du fait de l'absence de masse d'eau.	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	6	0	0	0	Assez bon	Diversité très faible avec uniquement des espèces communes. Potentialités très limitées pour ce groupe du fait de la naturalité des habitats. Pas d'enjeu particulier à noter.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	13	0	0	1	Assez bon	Diversité faible en lien avec l'aspect très rudéral des habitats. Présence d'une espèce à enjeu faible du fait de la rareté relative à l'échelle régionale, mais qui reste très commune en Charente-Maritime. Pas d'enjeu particulier à noter pour ce groupe pour lequel les potentialités restent très faibles.	Pas de mesure particulière
Autres	3	0	1	0	Non significatif	Présence d'une espèce de cigalette méridionale assez rare en région, mais dont les populations semblent en expansion vers le nord. Potentialités limitées aux bordures arbustives à arborées. Absence de potentialités sur les sites d'étude pour la faune saproxylophage.	Maintien d'une haie sur les pourtours des parcelles
Total:	229	0	3	13	Assez bon	Sites de très faible naturalité correspondant principalement à des zones rudérales. Les enjeux restent très limités pour l'ensemble des taxons, et les potentialités concernent surtout des espèces opportunistes ou pionnières classiquement observées en contexte anthropisé.	Gestion des espèces invasives ; Evitement de la période de nidification ; Maintien d'une haie sur les pourtours des parcelles.



Datura_stramonium



Cisticole_des_joncs, INPN



Ephippigère carénée, INPN

Entrée Sud - Cité de la Terrade - Analyse des incidences probables

Objet et surface initiale : projet de développement résidentiel - 1.2 ha

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (1) - Hydrographie (1) - Hydrogéologie (0)	- Absence d'effet direct d'emprise du site sur des ressources géologiques d'intérêt économique ou scientifique, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface + pente du terrain à prendre en compte	Présomption d'incidence modérée	- E : dans le respect de la réglementation en vigueur, assurer la collecte/résorption des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs éventuellement à créer (réseau de noues herbeuses) et assurer une veille sur le bon fonctionnement de ces équipements - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées de pleine terre (règlement zone AU) - E : préserver en espace naturel les abords du talus et mobiliser en amont des espaces pour gérer l'écoulement des eaux	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (1) - Milieux ordinaires (1) - Enjeux écologiques (1)	- Effet d'emprise sur des habitats à dominante artificialisés dans un environnement urbain - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue	Présomption d'incidence faible	- C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation. L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (1) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	- Effet d'emprise de par la situation entrée de bourg de Gémozac (plaine ouverte agricole) - Absence de présomption d'effet sur le patrimoine archéologique au stade de l'étude	Présomption d'incidence modérée	- R : porter une attention particulière à la composition urbaine de la future opération (OAP) - R : contenir les hauteurs des constructions pour préserver l'arrière plan végétal (règlement) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude	Incidence peu significative

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies - Assainissement (0) - Eaux pluviales (1) - Énergies (1)	- Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux. - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des rejets en eaux usées	Présomption d'incidence modérée	- R : encourager l'aménagement d'un habitat réfléchi (en termes d'implantation) bien isolé et économe en énergie au sein d'une seule opération d'aménagement garantissant de meilleurs résultats en termes de composition et de fonctionnement (règlement + OAP de secteur et thématique) - R : imposer le raccordement immédiat à l'assainissement collectif (règlement) - E : préserver des espaces de pleine terre (règlement)	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0)	- Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique majeur - Effet d'artificialisation susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement	Présomption d'incidence faible	- R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers un exutoire pérenne (fossés environnants...)	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques - Agriculture (0) - Autres activités (1) - Vie sociale (2)	- Effet d'emprise modéré sur des surfaces agricoles qui ont perdu leur attrait pour l'activité (terrain agricole de nouveau en friche - alternance) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique	Présomption d'incidence faible		Incidence peu significative
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	L'ouverture à l'urbanisation de ce site est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux : - Maîtriser les incidences sur la gestion des eaux et l'insertion paysagère via les dispositions des OAP et du règlement écrit - Maintenir les abords du talus en espace libre ou à planter - Conserver des espaces non imperméabilisés de pleine terre			

Les Chassières - Projet d'extension de la déchetterie - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'équipement Secteur Ue - 0.8 ha projet à l'étude

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
	Environnement physique et naturel - Site exclu de tout inventaire ou zone de protection environnementale et implanté à 7 et 9 kilomètres des sites NATURA 2000 les plus proches, s'agissant respectivement à l'est de la haute vallée de la Seugne et ses affluents et à l'ouest de l'estuaire de la Gironde. - Présence pour partie de prairie - Surface boisée mais bois de moindre jeune de moindre qualité - Pas d'espèce (faune, flore) patrimoniale - Aucune présomption de zone humide - Aucune présomption de sols pollués, - Absence de risque naturel, - Site hors périmètre de protection de captage d'eau potable	Enjeux Modérés
	Environnement paysager et patrimoine - Pas de co-visibilité avec un monument historique et site qui n'est pas intégré au futur périmètre de protection des abords (Procédure de PDA conduite en parallèle du PLU) - Terrain situé à l'arrière de la déchetterie actuelle - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude (terrain hors zone de présomption au regard du zonage archéologique)	Enjeux Faibles
	Environnement humain - Site desservi par la rue de Belle Brise - Secteur sous maîtrise foncière communautaire - Site profitant de la défense contre l'incendie	Enjeux Faibles
	→ Le syndicat mixte CYCLAD en charge du service public de collecte et de traitement des déchets à l'échelle de la CDC envisage de se moderniser et se fixe l'objectif de déployer 50 filières de valorisation sur le site de la déchetterie de Gémozac. A cet effet, le projet de PLU mobilise 0.8ha sur le site de l'actuelle déchetterie s'agissant principalement d'une surface boisée non exploitée.	

7.4 SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION



Lorsque l'évaluation environnementale du projet de PLU a établi une présomption d'incidence de ce dernier sur l'environnement, ont été proposées des mesures visant, dans un ordre chronologique :

- A **Éviter** les effets engendrant l'incidence sur l'environnement (ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée, classement en zone N...) ;
- A **Réduire** les effets engendrant l'incidence si leur suppression est impossible (ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser, protection des haies...) ;
- A **Compenser** les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel, plantations nouvelles...).

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction, et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	- E : lutter contre l'étalement urbain, miser sur le réinvestissement du bâti existant c'est à dire des logements vacants et des changements de destination - E : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » comme les vallons de la Seudre et de la Gemoze - E : maintenir des surfaces non imperméabilisées dans le bourg avec le classement en zone Naturelle des abords de la Gemoze et le repérage des jardins et Parcs au sein de la zone Urbanisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - R : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - E : réduire les surfaces de voirie imperméables - E : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum d'espaces de pleine terre - E : orienter vers une gestion intégrée (de préférence à ciel ouvert) dans les futures opérations d'ensemble (Zone AU)
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	- E : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale s'agissant principalement de la vallée de la Seudre et de la Gemoze et des ensembles boisés - E : protéger l'ensemble des espaces contribuant au développement de la biodiversité au sein du bourg comme les haies jouant le rôle d'écrin, les parcs et jardins, les mares, jouant le rôle de réservoirs, les arbres isolés jouant le rôle de niche écologique via l'inventaire au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Le PLU recense ainsi plus de 42 km de haies et 257 ha d'espaces boisés classés (EBC) - C : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantations) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux) - E : Imposer de nouvelles plantations (OAP, règlement graphique) et de nouvelles plantations en vue de renforcer la trame bocagère

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (cœur et entrée de bourg)	- E : mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg via un zonage U qui ceinture les dernières constructions d'habitations ou commerciales ou encore se caler sur la RD 732 (voie de contournement nord du bourg) qui incarne aujourd'hui la limite durable du bourg - E : protéger les cônes de vue identitaires notamment ceux en direction des monuments historiques (château de Bernessard, Château de La Salle, l'église Saint-Pierre via le classement en secteur Ap, en relais du périmètre des abords, et les ouvertures le long des axes « vitrines » de la commune à savoir les RD 732 et RD6 via le classement des terrains en secteur Ap également, visant à lutter contre tout effet de mitage. - E : choisir des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine en dehors des sites sensibles sur le plan paysager - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - R : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements - R : limiter la taille des constructions en frange urbaine ou dans les hameaux pour ne pas perturber les perspectives lointaines - R : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune - R : préserver les parcs et jardins à la périphérie des zones urbanisées (zone N entre les espaces résidentiels et la zone agricole et secteur Ne autour des équipements)
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre - Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	- E : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - R : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...) - E : privilégier l'aménagement des secteurs raccordables au réseau d'assainissement collectif - 80% des futurs logements seront raccordables au réseau d'assainissement collectif, la STEP du bourg présentant encore une capacité résiduelle de l'ordre de 740 EH.
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le cadre de vie	- E : retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (RD 732 et RD6) - E : Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abri de tout projet d'urbanisation (zone N à hauteur de la Seudre et de la Gemoze dans le bourg)
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	- E : choisir des zones de développement au plus près des équipements et des services - E : promouvoir les déplacements doux à l'échelle du bourg (aire de proximité) via la création de liaison douce dans toutes les futures opérations (en relai du travail de requalification des entrées et de voies à l'intérieur du bourg). - R : réduire l'étalement au profit d'un réinvestissement de l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace en mobilisant permettant le réinvestissement du bâti et la résorption de la vacance - R : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP

7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/Objectif	Période
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions au regard des constructions réalisées	- Nombre moyen d'autorisations de permis de construire délivrées chaque année pour de l'habitat (21/an), - Bilan des surfaces mobilisées en zone U et en zone AU - Taux de densité (avec objectif de 17 logements/hectare dans les opérations d'ensemble)	Annuelle 6 ans
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Étude croisée des chiffres de l'INSEE et SITADEL visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune	- Projection de 255 nouveaux logements (principalement des résidences principales) - Réinvestissement d'un minimum de 20 logements vacants s'accompagnant d'une réduction du nombre de logements vacants à l'échéance 2034 selon l'INSEE et du taux de la vacance (en dessous des 8%) - Bilan des changements de destination en zone Agricole (projection de 7 à 8 logements)	6 ans
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU et du dynamisme économique	- Analyse des recensements de la population à partir des données de l'INSEE, analyse du vieillissement de la population	- Projection d'une croissance démographique de l'ordre de 40 nouveaux habitants par an pour se rapprocher des 3400 habitants d'ici 2035 avec un taux de croissance annuel moyen de +1.1% (contre +0.9% entre 2015 et 2021)	6 ans
Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN - Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU (article L113-1, article L151-23), suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage - Raccordement de 200 logements au réseau de collecte public des eaux usées augmentant les charges entrantes de la STEP du bourg (actuellement évaluées à 1461 EH)	- Se reporter à la carte d'occupation des sols et des habitats semi-naturels à la parcelle cadastrale figurant au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, réaliser une nouvelle cartographie à l'aide d'un traitement géomatique afin de comparer les surfaces de chaque occupation - Bilan des mares et des arbres protégés - Bilan des STEP	6 ans
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments de patrimoine protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de vérifier la bonne application du règlement - Évolution des espaces boisés classés selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et des linéaires boisés et parcs protégés au titre de l'article L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme	- Exigence du maintien des éléments de patrimoine protégés sauf dans le cas de demandes de modification/démolition acceptées par la municipalité (se reporter au document réglementaire de protection du patrimoine) - Contrôle de l'interdiction stricte de tout défrichement des EBC au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme - Bilan de l'état des parcs et jardins protégés	6 ans
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur	- Bilan des autorisations délivrées et critique des règles prescrites par le PLU à l'encontre des permis de construire et d'aménager	- Protection des bâtiments d'habitation relevant de l'habitat traditionnel saintongeais, maîtrise de l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires récentes	6 ans

Cadres légaux et réglementaires en vigueur

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces plans et programmes déterminent des orientations et des objectifs en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, que le PLU ne doit pas ignorer.

Les différentes évolutions légales de ces dernières années ont rendu la pyramide des normes particulièrement complexe. Le législateur, notamment via la loi du 23 novembre 2018 (ELAN), a exprimé la volonté de simplifier cette armature de normes imposées entre plans et programmes.

En traduction, l'ordonnance du 17 juin 2020 limite et simplifie les obligations qui imposent aux documents d'urbanisme transversaux (SCOT, PLU et autres documents en tenant lieu), d'intégrer les enjeux d'autres documents de planification relevant de politiques sectorielles (aménagement, environnement, risques, déplacements...).

Il ressort que selon les articles L112-4, L131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le SCOT est renforcé dans son rôle de document devant intégrer les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme. Si un territoire est couvert par un SCOT, c'est ce dernier qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels et non le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En outre, 4 documents de planification sectoriels ne sont désormais plus opposables aux SCOT, PLU et Cartes Communales. Il s'agit des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine, des Plans de Déplacements Urbains (PDU), du plan de déplacements urbains d'Île-de-France et des plans locaux de déplacements.

Il convient de retenir que les obligations du PLU en matière de compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur sont fixées aux articles L131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L131-6 précise qu'en l'absence de SCOT, les Plans Locaux d'Urbanisme sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L131-1. Ils prennent également en compte les documents mentionnés à l'article L131-2.

En l'absence de SCOT, les Plans Locaux d'Urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L131-1.

Les obligations de compatibilité

Le PLU de la commune doit être compatible avec le SCOT du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 28 mai 2017 par le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane et entré en vigueur le 17 août 2017.

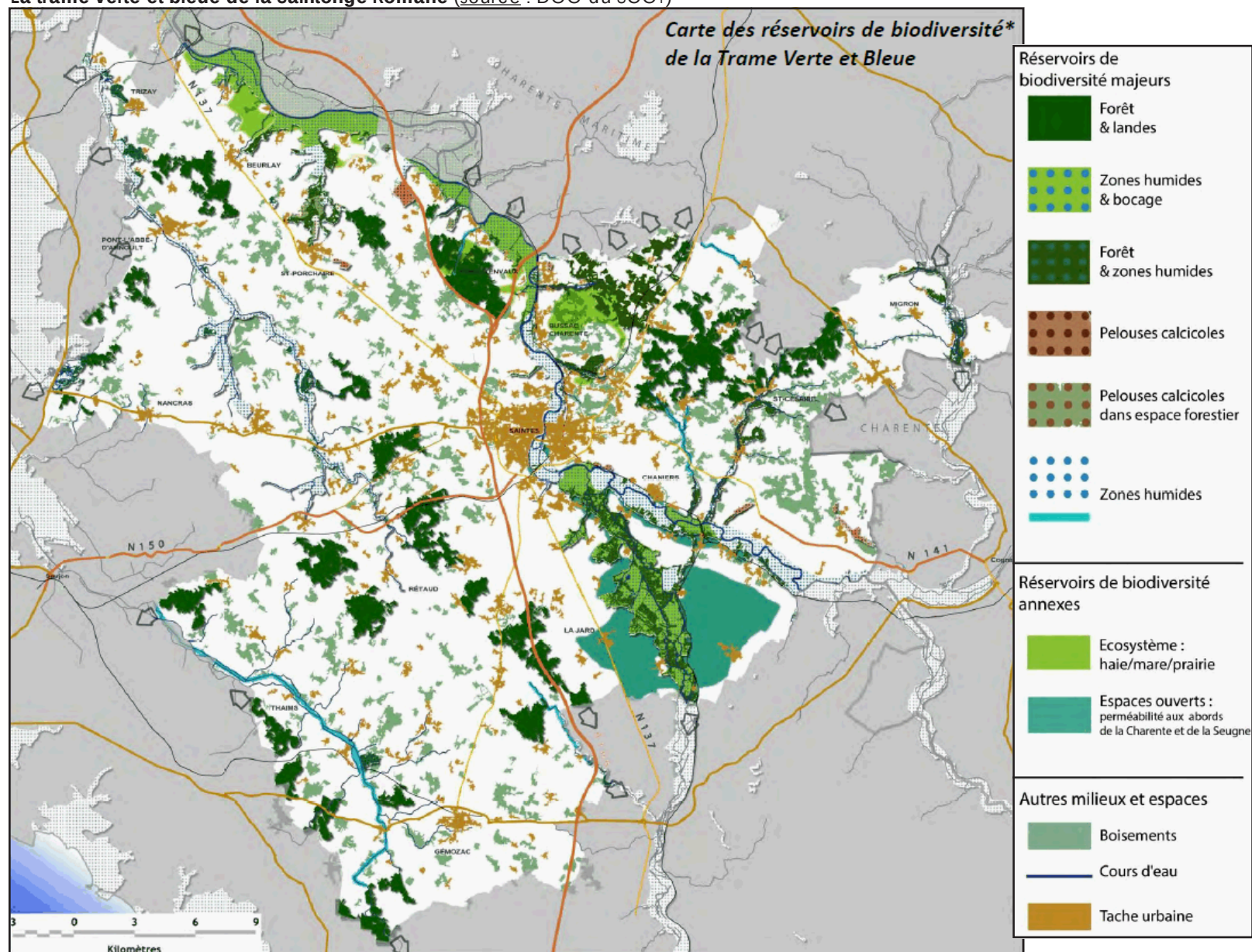
Le SCOT du Pays de Saintonge Romane a été approuvé antérieurement à certains documents-cadre dont il n'est pas jugé « intégrateur » ; Le PLU doit ainsi intégrer les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente, approuvé le 19 novembre 2019. Pour précision, le SRADDET fait l'objet d'une modification en cours de finalisation suite à la Loi Climat et Résilience. Le SCOT est également en cours de révision générale en vue d'en assurer la modernisation. Elle sera l'occasion d'intégrer les objectifs de modération de consommation d'espaces NAF du SRADDET et du ZAN.

Pour précision, les objectifs de la révision du SCOT :

- Renforcer la dimension intégratrice du SCOT par la mise en compatibilité ou la prise en compte des plans, programmes et schémas tels que prévus par le code de l'urbanisme et intervenus depuis l'approbation
- Elaborer une vision stratégique du territoire, intégrant pleinement les enjeux de transition écologique et énergétique, de lutte contre l'étalement urbain
- Poursuivre un développement territorial équilibré, s'appuyant sur l'armature urbaine et recherchant une répartition équitable des efforts à consentir en matière de sobriété foncière sur toute l'étendue du territoire en tenant compte des spécificités, potentialités et contraintes locales, en fonction des nouvelles données disponibles
- Confirmer l'espace agricole comme source de richesse durable et responsable, avec une activité respectueuse des sols, de l'environnement, des agriculteurs et tenant compte des besoins alimentaires
- Préciser les objectifs de production de logement déclinés dans un parcours résidentiel prenant en compte les nouveaux modes de vie, le desserrement des ménages et le vieillissement de la population, dans une perspective de stratégie foncière et immobilière visant à lutter contre la vacance des logements
- Privilégier un modèle de consommation d'espace intégrant une urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes, le renouvellement urbain, la revitalisation des centralités, les nouveaux modes de consommation et la renaturation des centres-villes, dans une perspective d'économie des terres agricoles, naturelles et forestières.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Document en vigueur - SCOT du Pays de Saintonge Romane entré en vigueur le 17 aout 2017 - Révision générale prescrite par délibération du 26/04/2023 Dispositions s'imposant au PLU Le Document d'Orientation et d'Objectifs s'organise en 4 axes : « la trame agri-éco-paysagère pour soutenir une politique patrimoniale et un art de vivre », « une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble » des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler » et enfin, « une gestion environnementale tournée vers l'avenir ». - Eléments sur l'axe n° 1 du DOO Le DOO se donne en particulier deux objectifs, s'agissant de « protéger les réservoirs de biodiversité définis par le SCOT au regard de leur sensibilité, de leur fonctionnalité et de leur valeur patrimoniale » et de « garantir la mise en réseau des réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques prioritaires et de nature ordinaire pour assurer les échanges nécessaires au fonctionnement des réservoirs de biodiversité et aux cycles de vie des espèces ». En traduction de mise en compatibilité, « dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes s'appuient sur l'existant pour traduire la trame écologique du SCOT et intègrent dans leur réflexion les corridors les plus faciles à reconstituer ». En outre, « Les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, préciseront la délimitation des réservoirs de biodiversité majeurs définis par le SCOT afin de leur attribuer une protection réglementaire élevée et adaptée aux types de milieux à préserver ».	Le PLU s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane, à travers la protection des continuités écologiques telles que cartographiées sur la commune : - La trame écologique du SCOT est traduite dans les cartographies du rapport de présentation et du PADD, ce dernier définissant notamment comme continuités écologiques à protéger de toute atteinte, les espaces boisés répartis sur le territoire. - Les dispositions réglementaires traduisant ces orientations reposent sur la définition d'une zone « naturelle et forestière » (N) sur l'ensemble des espaces constituant ces continuités écologiques. - Les « espaces boisés classés » participent à la protection des boisements localisés sur l'ensemble du territoire communal. Afin de garantir leur préservation, ils sont en plus classés en zone Naturelle et Forestière. - L'évaluation environnementale du PLU a permis de déterminer l'absence d'incidence prévisible des sites de projet classés en zone AU sur les milieux naturels. - Plus généralement, le PLU a justifié sa ferme intention de lutter contre l'urbanisation linéaire et le mitage urbain, susceptibles de fragmenter la trame verte et bleue locale, via les orientations du PADD. Le développement de l'urbanisation n'est pas encouragé au contact des cours d'eau de la commune. - Le PLU, en compatibilité avec le SCOT, concourt à la protection des zones humides qui sont préservées en retrait des zones Urbanisées et A Urbaniser.

La trame verte et bleue de la Saintonge Romane (source : DOO du SCOT)



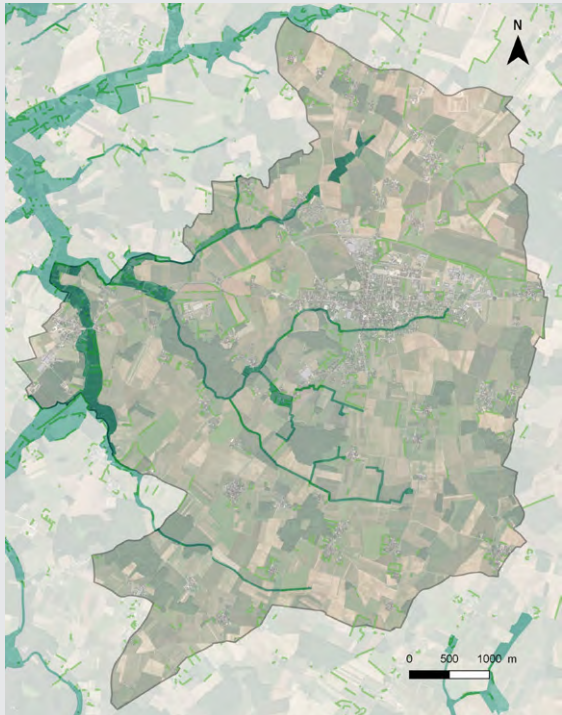
Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Afin de lutter contre l'excès de consommation d'espace par l'urbanisation, « la consommation d'espace à vocation résidentielle est limitée à 310 hectares d'ici 2025, soit en moyenne 30 hectares/an (contre 920 hectares soit environ 92 hectares/an de 1999 à 2013) ». Pour la commune de Gémozac d'ici 2035, respecter un objectif global de production de 281 logements tout en prenant en compte le potentiel de réinvestissement du bâti existant (résorption de la vacance, changements de destination) et d'intensification urbaine (c'est à dire de constructions dans l'enveloppe des zones urbanisées en densification). En outre, « la consommation d'espace à vocation d'activité sera maîtrisée pour éviter tout gaspillage dans le cadre d'un dimensionnement approprié aux objectifs du PADD ». Afin de préserver l'espace productif de nature agricole, il apparaît nécessaire pour le DOO « de circonscrire les développements urbains résidentiels des bourgs au sein de périmètres qui en précisent les limites ». Par ailleurs, « ces périmètres définissent des enveloppes urbaines résidentielles, à savoir l'habitat, les voiries et réseaux, les espaces publics et espaces verts, ainsi que les équipements et services utiles au fonctionnement quotidien de la commune ». Le DOO considère que ces enveloppes sont à décliner à deux niveaux, dits « d'intensification » et de « développement ». Selon cette répartition, les communes devront inscrire « au moins 30 % des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine ». Concernant l'enveloppe de développement urbain, celle-ci doit « être accolée aux centres urbains et aux bourgs ». Il est précisé que « sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune...), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain ». Toutefois, le DOO admet que « l'extension des constructions et une densification y restent possibles, ainsi que la conquête et la reconversion des friches urbaines et/ou d'activités ». Ces éléments s'imposeront particulièrement aux choix du PLU de la commune.	Sur ces différents aspects développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Pour le développement résidentiel le projet plafonne les nouvelles surfaces artificialisées et destinées au développement résidentiel à moins de 8 hectares (zones AU et U) les autres constructions s'opérant en densification sur des terrains de prime abord déjà artificialisées. - Le secteur 1AUh se concentre sur une enclave du bourg et sur une zone en extension urbaine, très bien située au regard du coeur de bourg et du pôle d'équipements (sportif et scolaire). - Le secteur 2AUh est légèrement en retrait. - Le projet prévoit une ouverture progressive à l'urbanisation via le recours aux secteurs 1AU (prioritaires) et 2AU (dont l'ouverture devra être motivée d'ici 6 ans au regard de l'urbanisation réalisée). - Le PLU axe le développement sur le bourg. Ce dernier concentre 80% du potentiel de constructions résidentielles. - En terme d'intensification urbaine, le projet mise sur la construction d'environ 90 logements au sein de l'enveloppe urbaine. - Il mise également sur la résorption de 20 logements vacants et une dizaine de changement de destinations - Le PLU hiérarchise le développement urbain, privilégiant le bourg qui est le seul à pouvoir accueillir des opérations d'envergure (zone AU).

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Eléments sur l'axe n° 2 du DOO Selon cet axe relatif à l'organisation et la structuration du développement du territoire, « l'organisation du territoire autour de pôles concourt aux conditions d'un développement et d'une structuration territoriale favorable à l'atteinte des objectifs d'attractivité et d'aménagement qualitatif de l'espace ». Le SCOT identifie ainsi la commune de Gémozac comme un pôle d'équilibre. Ce même axe détermine les prescriptions du DOO en matière d'offre commerciale sur le territoire. Ainsi, « le SCOT se fixe comme objectif de répondre aux besoins des habitants pour un service essentiel à la population dans le cadre d'une accessibilité qui limite les déplacements contraints et préserve la vitalité des centres ». Eléments sur l'axe n° 3 du DOO Le DOO du SCOT présente un important volet économique, s'agissant pour le document de contribuer, par ses objectifs, au rééquilibrage des offres économiques et résidentielles sur le territoire de la Saintonge Romane. Ainsi, La stratégie économique du Pays de Saintonge Romane s'affirme par des objectifs chiffrés ambitieux. Le DOO poursuit ainsi l'objectif de « création de 4 500 emplois en 10 ans » et vise une perspective « de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030 ». Cet objectif de création d'emplois s'appuiera à la fois « sur la mobilisation d'espaces urbains (foncier et immobilier inscrit au sein de l'enveloppe urbaine) et sur le développement de parcs d'activités ». Sur un autre aspect du DOO, on notera que, au regard du monde agricole, « dès lors que les zones à urbaniser affectent des exploitations agricoles, les documents d'urbanisme s'attachent à définir les conséquences sur la viabilité de l'exploitation agricole et à prescrire des mesures susceptibles d'en limiter l'impact ». En particulier, « les zones ouvertes à l'urbanisation sont dimensionnées en fonction des besoins inhérents à la stratégie du SCOT et permettent une densité appropriée ».	Sur les éléments de l'axe n° 2 développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le projet de PLU s'inscrit dans la volonté d'affirmer le rôle de pôle d'équilibre de la commune de Gémozac, misant sur une croissance démographique qui se maintient dans les 10 prochaines années à +1%. La situation géographique de Gémozac entre Pons, Saintes et Royan, son niveau d'équipements, de services et de commerces en font une réelle centralité locale qui rayonne au delà de son territoire communal. - Le PLU intègre d'ailleurs la zone commerciale qui participe au dynamisme et à l'attractivité du territoire mais cette dernière a bien fini de s'étendre. - Le projet consiste à parvenir à équilibrer et diversifier l'offre de commerces et de services entre les zones et le centre-bourg. Sur les éléments de l'axe n° 3 développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Avec sa zone commerciale et sa grande zone d'activité communautaire des Grands Champs qui a donné lieu à des aménagements relativement récents et coûteux portés par la CDC (acquisition et viabilisation des terrains), la commune est en mesure de jouer son rôle de polarité économique et peut encore accueillir de nouvelles entreprises. - Le projet mise ainsi prioritairement sur le comblement de la zone des Grands Champs dont les terrains sont donc viabilisés et contenus entre le coeur de bourg et la voie de contournement. Ce développement n'aura pas d'incidence direct sur les exploitations agricoles locales. - La commune et la CDC ont conduit une politique foncière efficace leur permettant aujourd'hui de mobiliser dans le PLU de Jonzac en priorité des terrains communaux ou communautaires dont ils peuvent parfaitement contrôler l'aménagement futur.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Concernant les objectifs de développement résidentiel du SCOT, ceux-ci doivent contribuer à « une vie sociale équilibrée et harmonieuse ». Ainsi, « en s'inscrivant dans l'objectif d'une affirmation de la vocation économique du territoire, le SCOT du Pays de Saintonge Romane envisage l'adaptation de son offre résidentielle aux besoins actuels et futurs de sa population ». Il est envisagé un objectif de population « d'environ 100 000 habitants en 2025 pour une perspective de 104 000 habitants à l'horizon 2030 » et un objectif de construction « de 6 000 logements d'ici 2025 et un peu plus de 9 200 logements à l'horizon 2030 ». Ces objectifs sont établis sur les prévisions de desserrement des ménages (-0,2 personnes par logement d'ici 10 à 15 ans), les besoins de résorption de la vacance et le renouvellement du parc de logements (disparition de logements anciens ou changements de destination de logements). Pour réaliser ces objectifs de production de logements, l'organisation du développement de l'offre résidentielle doit s'appuyer sur le potentiel de densification urbaine et la compacité des futures opérations d'habitat.	Sur ces différents aspects développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - A travers ses objectifs de croissance démographique et de réinvestissement urbain, le PADD se donne pour ambition de densifier le bourg de Gémovac. Il encourage la sauvegarde de ses fonctions commerciales et de services afin de contribuer à sa cohésion. - L'objectif porte sur une croissance démographique de l'ordre de +40 nouveaux habitants pour une production d'environ 25 logements par an. - Ces projections s'appuient sur une projection de 2 personnes par ménage d'ici 10 ans contre 2.06 actuellement. Cet objectif est en accord avec la dynamique de vieillissement de la population. Le PLU se donne toutefois pour objectif de la stabiliser. - La densité minimale formulée par le SCOT sur Gémovac concernant les nouvelles opérations résidentielles est reprise par le PADD dans un souci de cohérence. Il s'agit d'un objectif de 18 logements/hectare minimum, décliné à travers les OAP définissant un nombre minimum de logements à construire sur ses secteurs de projet. Cette densité est « nette » c'est à dire qu'elle ne comprend pas les espaces de voirie et les espaces verts dont la surface varie en fonction des projets (entre 20 et 30%).

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Eléments sur l'axe n° 4 du DOO Cet axe détermine les prescriptions du SCOT en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie. A travers cet axe, l'objectif du DOO est de « protéger la ressource en eau durablement, pour en faciliter le partage et contribuer au bon état écologique des masses d'eau ». Les documents d'urbanisme doivent ainsi « préserver les captages d'eau potable » et maîtriser en amont les pollutions urbaines et diffuses » notamment à travers « la qualité de l'assainissement et la gestion des intrants et des ruissellements ». Par ailleurs, « les collectivités dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, s'assurent que les capacités d'assainissement et leur évolution sont cohérentes avec les capacités d'urbanisation pour garantir un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs ». Par ailleurs, autant que nécessaire, les documents d'urbanisme « prévoient les espaces nécessaires aux ouvrages de traitement des eaux usées et stockage, gestion des eaux pluviales », et « assurent la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la disponibilité, faisabilité des dispositifs d'assainissement ». Enfin, en matière de prévention et de gestion des risques, pollutions et nuisances, le DOO indique que « les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement, prennent en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation » et sur les « mouvements de terrain ». Plus généralement, les collectivités doivent prendre en compte l'existence de l'ensemble des risques majeurs présents sur leur territoire, et faire de leurs documents d'urbanisme des outils de prévention à cet égard. Enfin, les documents d'urbanisme accompagneront le développement des énergies renouvelables en favorisant leur croissance dans le bouquet énergétique, et doivent concourir à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.	Sur ces différents aspects développés ci-contre, les traductions apportées par le PLU et ses différentes pièces sont les suivantes : - Le PLU se donne pour priorité de développer l'habitat résidentiel dans l'espace d'agglomération principal de la commune, desservi par l'assainissement collectif. - En outre, EAU 17 également en charge des contrôles des dispositifs d'assainissement individuels sur la commune a contrôlé 60% des dispositifs et n'a pas signalé de problématique particulière. - S'agissant du risque inondation, au delà des cartes officielles sur la vallée de la Seudre, le PLU a été l'occasion de reporter à la connaissance du public les terrains sensiblement exposés au risque d'inondation par débordement de la Gémoeze. Le risque fait l'objet d'une trame au plan de zonage et justifie le classement privilégié d'une bande de l'ordre d'une dizaine de mètres le long du cours d'eau en zone non constructible « Naturelle » (N) et de la protection au titre de l'article L151-23 de la ripisylve. La trame s'accompagne aussi de dispositions réglementaires visant à atténuer le risque. - S'agissant du développement du bouquet énergétique, le projet vient à protéger des sites sensibles sur le plan paysager (recoupant les périmètres des abords des monuments historiques protégés et les abords dégagés des grandes voies départementales qui traversent toute la commune) via le classement en secteur « Agricole Protégé » (Ap). Le projet communal ne voit pas d'obstruction au déploiement de projets de production d'énergies renouvelables sur les autres secteurs (cf délibération sur les zones d'accélération). Néanmoins à ce jour, il n'existe pas de projet sur la commune et le territoire avant tout agricole ne devrait pas présenter beaucoup d'emplacements favorables pour des projets de centrales éoliennes ou photovoltaïques au sol (attente du document « cadre » à l'échelle du département). S'agissant des projets individuels à l'image des panneaux solaires sur les toitures... le PLU les encourage et alerte surtout sur l'importance de correctement les insérer (paysagère, fonctionnelle...). - S'agissant de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, il convient de souligner que le projet privilégie le développement du bourg dans l'optique de reconstituer une dynamique favorable aux piétons et aux cycles pour les trajets du quotidien de courte distance.

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Document en vigueur - SDAGE Adour-Garonne approuvé en mars 2022, période 2022-2027, s'impose dans un rapport de compatibilité au PLU Dispositions s'imposant au PLU - Le SDAGE et le PDM recommandent également une meilleure prise en compte des enjeux de l'eau dans les documents d'urbanisme afin de privilégier un aménagement durable du territoire. ORIENTATION A30 Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés par l'État, les collectivités, les projets publics ou privés d'aménagement du territoire et de développement économique des différentes filières doivent intégrer les objectifs et orientations du SDAGE : + en concevant un urbanisme maîtrisé limitant l'étalement urbain et l'imperméabilisation ainsi que l'artificialisation des terres, via des projets de territoires et des formes urbaines tenant compte du contexte local et des enjeux de l'eau, des milieux aquatiques et de qualité de vie (espaces verts, biodiversité, continuités écologiques, aménités...) ; + en intégrant les effets du changement climatique sur le fonctionnement des équipements (évolution du régime pluvial qui peut perturber les équipements d'assainissement collectif, diminution de l'acceptabilité du milieu récepteur, montée de la mer provoquant submersion marine et intrusions salines, ...) et des évolutions démographiques ; + en renouvelant l'offre technique (réseaux eaux pluviales et assainissement, traitement des espaces extérieurs et économies d'eau) ; + en encourageant les filières économiques à adopter des pratiques moins polluantes et plus économes ; + en préservant les milieux aquatiques et zones humides.	Le PLU s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du SDAGE Adour-Garonne, à travers la protection et la bonne gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des espaces contribuant au bon accomplissement du cycle naturel de l'eau : - Définition réglementaire d'une trame verte et bleue locale intégrant à la fois les milieux naturels à valeur patrimoniale forte (vallée de la Seudre, zones humides associées) et plus ordinaire comme le vallon de la Gemoze. Le PLU assure ainsi la protection des cours d'eau par leur classement en zone « Naturelle » (N). - Protection des zones humides selon une carte de pré-inventaire de la DREAL Nouvelle Aquitaine par leur retrait de toute zone « Urbanisée » (U) et « A Urbaniser » (AU). - Inventaire et protection des haies et des mares Participant au bon fonctionnement des bassins versants (régulation des écoulements, drainage des eaux...), préservation des jardins et parcs au cœur et en frange des zones urbanisées en vue de lutter contre l'imperméabilisation des sols. Classement des passages d'eau et exutoires naturels dans le bourg en zone « Naturelle » . - Obligation de gestion des eaux pluviales sur les terrains d'assiette des projets, obligeant les aménageurs à favoriser les dispositifs d'infiltration naturelle des eaux. - Mise en valeur de l'eau dans les espaces publics par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, mettant l'accent sur l'aménagement d'espaces perméables à l'eau (espaces publics naturels, noues herbeuses...) - Protection des milieux aquatiques au regard des présomptions de pollution par les eaux usées, par l'obligation réglementaire d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif (80% des futurs logements) ou à défaut, d'un équipement individuel, et par des prescription en matière de gestion des eaux pluviales pour tout projet d'aménagement d'envergure. - Protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation localisé au sein des vallées et protection des zones d'expansion des crues et des espaces naturels de percolation des eaux de ruissellement par la zone « naturelle et forestière » (frange ouest du bourg).

Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Document en vigueur - SAGE de la Charente adopté par la Commission Locale de l'Eau le 29 mars 2018, modifié le 13 décembre 2018 et approuvé le 19 novembre 2019, s'impose dans un rapport de compatibilité au PLU Dispositions s'imposant au PLU - Identifier et protéger les zones humides via les documents d'urbanisme (disposition C25). Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. Carte de prélocalisation des zones humides et repérage des haies 	Le PLU s'inscrit dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE de la Charente, à travers la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Plus précisément, le PLU apporte des réponses concrètes au regard de l'objectif de protection des zones humides du SAGE. Selon les orientations du SAGE, le PLU concourt à la protection de l'enveloppe des zones humides visée par la règle n° 1 du règlement écrit du SAGE. Cette enveloppe se superpose dans l'essentiel à des zones réputées inconstructibles, à savoir la zone N ainsi que la zone A concernant des empiétements mineurs des zones humides sur des espaces à caractère agricole. Le PLU protège ainsi l'ensemble des zones humides présumées de la commune, intégrant ainsi les vallées de la Seudre, les vallons du ruisseau des Chassières et de la Gemoze. Cette démarche répond la disposition C25 du SAGE, qui sollicite la protection de l'ensemble des zones humides du territoire.

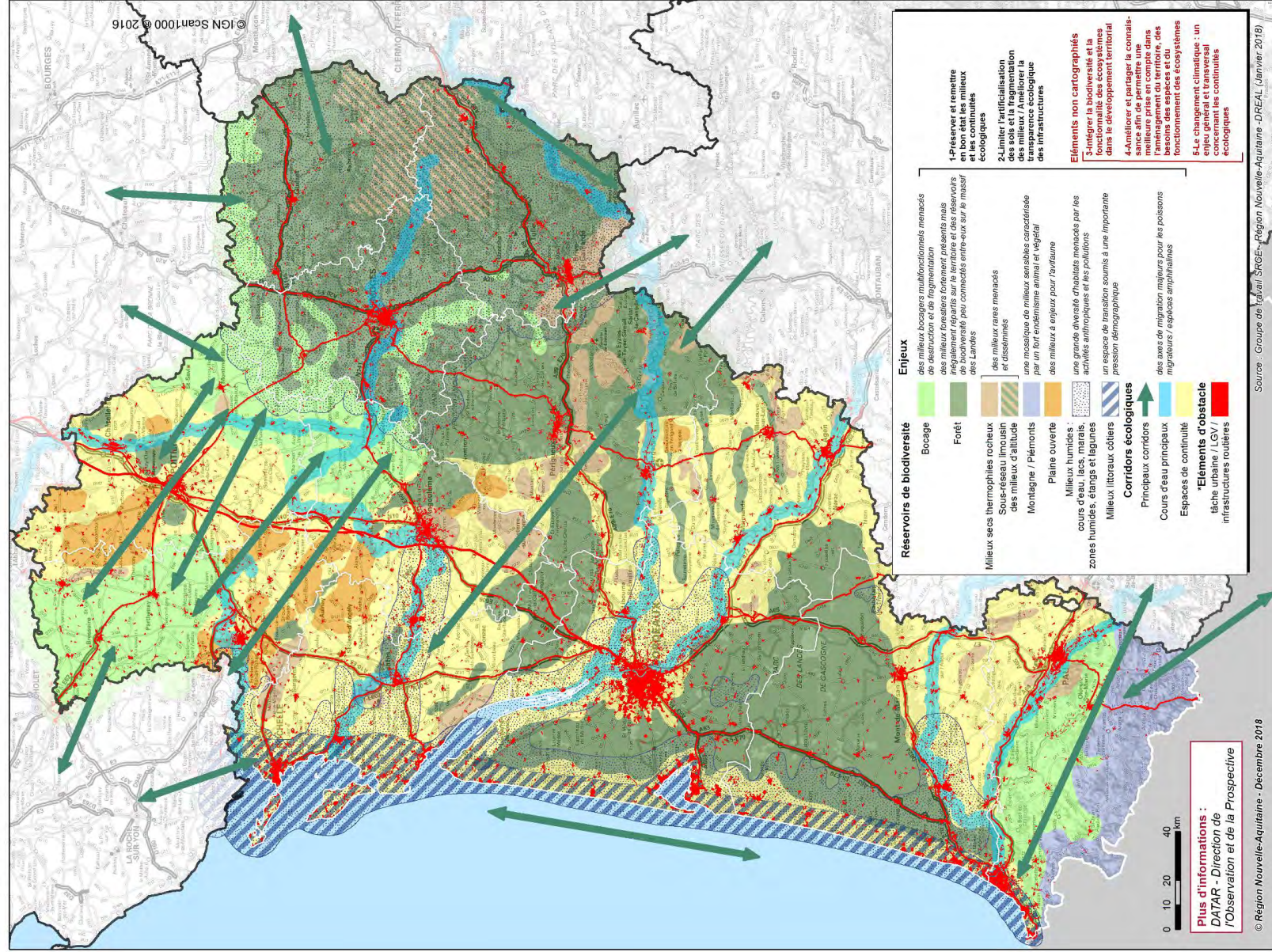
Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	- Protéger le maillage bocager via les documents d'urbanisme (disposition B15). Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à identifier, localiser et délimiter les secteurs bocagers à protéger. - Protéger les zones d'expansion des crues via les documents d'urbanisme (disposition D45). Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à réaliser un inventaire des zones d'expansion de crues dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. Cet inventaire pourra être élaboré selon une méthode participative. Pour atteindre l'objectif de préservation, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont notamment encouragés à classer ces champs de crue en zone naturelle et forestière comme le permet l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, ou prévoir un autre type de zonage non-constructible. Les PLU peuvent également adopter des règles de protection particulières concernant ces espaces.	Le PLU s'inscrit dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE de la Charente, en voie d'adoption à court terme, à travers la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Plus précisément, le PLU apporte des réponses concrètes au regard des objectifs suivants du SAGE : - Le PLU protège les éléments bocagers contribuant à la régulation des eaux au sein et/ou au contact de la vallée de la Seudre et de ses affluents soit 43 kilomètres de haies. - Concernant la délimitation des champs d'expansion de crue, le PLU a intégré la zones inondable par débordement du cours d'eau de la Seudre au zonage et a pris en compte les éléments de connaissance portés par la commune sur les terrains inondables aux abords de la Gemoze qui traverse le bourg. Ces différentes traductions réglementaires permettent au PLU d'assurer sa compatibilité avec le SAGE de la Charente.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	Document en vigueur - SRADDET Nouvelle Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 en séance du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. - Modification en cours d'approbation	
	Règles du SRADDET concernant les documents d'urbanisme <u>I – Développement urbain durable et gestion économe de l'espace</u> RG1 – Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes <i>Il est recommandé que le SCoT donne la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, propose des éléments de définition partagée permettant aux PLU(i) de dessiner in fine l'enveloppe urbaine, développe les critères de justification en cas de développement hors enveloppe. Il est recommandé que le PLU(i) traduise ces orientations à travers une définition opérationnelle de l'enveloppe urbaine.</i> RG2 – Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes RG4 – Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif RG5 – Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés <i>Le PLU(i) pourra identifier le potentiel de mutation des friches, inciter à leur reconversion à travers par exemple les dispositions du règlement écrit et graphique, prévoir des objectifs de requalification à travers des OAP, fournir des informations sur l'occupation des sols (risques, servitudes...).</i> <u>II – Cohésion et solidarités sociales et territoriales</u> RG7 – Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs RG8 – Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs	Dispositions du PLU - Le PLU a déterminé ses prévisions de consommation d'espace selon une analyse progressive qui s'est déclinée comme suit : - Définition des enveloppes urbaines selon une méthode géomatique de « dilatation-érosion », à partir des bâtiments du cadastre ; - Hiérarchisation des enveloppes urbaines et identification des enveloppes « pôles » éligibles à densification et/ou extension urbaine ; - Étude des gisements vacants sur les enveloppes urbaines éligibles à densification, ayant conduit le PLU à déterminer un objectif de près de 60 % de réinvestissement urbain et densification - Le PLU consacre le rôle de centralité ou pôle d'équilibre dans l'armature économique locale, consacrant la ZA des Grands Champs, la zone commerciale de Pied Sec. Il vise également à assurer le maintien des activités commerciales de proximité au sein du bourg, dans le respect de l'environnement résidentiel des enveloppes urbaines. - Le territoire de Gémozac ne comprend pas d'offre structurante en matière de transports collectifs. Néanmoins, le développement de l'urbanisation est focalisé sur le bourg, susceptible d'être desservi par des transports en commun réguliers selon les politiques menées au niveau supra-communal. - S'agissant des friches, il existe deux secteurs présentant du potentiel de mutation à ce jour. Le premier qui correspond au site de l'ancienne coopérative fait d'ores et déjà l'objet de projets (pour partie en cours d'aménagement) et se retrouve classé en secteur Ub* pour y permettre la poursuite d'un programme avec du semi-collectif ou du collectif. Le second à proximité de la boulangerie, Av. du Général de Gaulle, est actuellement en friche et fait l'objet d'une OAP dans le PLU qui vise à valoriser cet espace stratégique qui a vocation à rester mixte. - Le PLU s'inscrit dans la poursuite de la démarche petite ville de demain en misant sur le réinvestissement de logements vacants et en maintenant une mixité dans le centre-ville. - Gémozac est un pôle d'équipements et administratif. Il accueille les locaux de la CDC, un collège, une piscine et un grand complexe sportif, des services médicosociaux... Quasi tous situés dans le bourg (sauf site de Bernessard). - En confortant les capacités d'accueil résidentiel du bourg, le projet mise sur le maintien voire le développement de son offre en équipements.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG9 – L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme	- Le PLU défend différents objectifs qui concourront indirectement à l'amélioration du cadre de vie pour les personnes âgées, par des objectifs de diversification de l'offre en logements, de développement des itinéraires piétons.
	RG10 – Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme	- Le PLU participe à modérer la consommation d'espaces agricoles et préserver les exploitations agricoles dont plusieurs font du maraîchage.
	<i>Il est recommandé de [...] promouvoir/mettre en œuvre en matière de consommation des espaces agricoles une démarche « éviter - réduire - compenser », privilégiant avant tout l'évitement [...].</i>	- Le projet convient le développement économique et résidentiel, principalement dans l'enveloppe du bourg et limite la consommation d'espaces agricoles comparé à l'ancien PLU affichait des zones AU 10 fois plus étendues.
	<u>III – Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports</u>	
	RG18 – Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens	
	<u>IV – Climat, Air et Énergie</u>	- Le PLU, par ses dispositions réglementaires, ne s'oppose aucunement à la réalisation de projets de constructions dites bioclimatiques.
	RG22 – Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante	
	RG23 – Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses	- Les parcs et jardins ainsi que les abords de la Gémoeze et sa ripisylve qui drainent le bourg de Gémézac sont protégés soit par un recours au dispositif de l'article L151-23 du code de l'urbanisme soit par un classement en zone Naturelle. Le règlement du PLU impose le maintien de surfaces non-imperméabilisées en zones U et 1AU et de nouvelles plantations, participant à maintenir les capacités du territoire en matière de rafraîchissement passif.
	<i>Le règlement d'urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer, également, au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.</i>	
	RG24 – Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons	- Le PLU a veillé à intégrer différentes orientations de protection de la ressource en eau. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la provenance et les caractéristiques de la ressource en eau ont été précisés. La consommation d'eau prévisionnelle supplémentaire engendrée par le PLU a été caractérisée sur la base d'un ratio de consommation théorique. Par ailleurs, la commune qui dispose déjà d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et maîtrisera l'aménagement du plus grand secteur de développement du PLU (1AUh de la rue des Viviers) prêter attention à la qualité de la gestion des eaux pluviales.
	<i>Il est recommandé que les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et quantité par la réduction des ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration [...].</i>	
	RG27 – L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est facilitée	- Le règlement du PLU n'entravera pas l'isolation des bâtiments par l'extérieur.
	RG28 – L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée	- Le PLU n'empêchera pas l'équipement des constructions existantes et nouvelles par des dispositifs de production énergétique.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG29 – L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture RG30 – Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces RG31 – L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée <u>V – Protection et restauration de la biodiversité</u> RG33 – Les documents de planification et d'urbanisme doivent procéder à l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle 1. Intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. Caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000^{ème} (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte. Les prescriptions du DOO, les OAP, le règlement, les documents graphiques, peuvent notamment être mobilisés pour répondre aux objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques. RG34 – Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000^{ème}	- Le PLU ne crée pas de freins majeurs à l'optimisation des installations solaires sur toitures. - Le PLU s'opposera au développement photovoltaïque en zones à caractère agricole, naturel et forestier. Il conviendra de privilégier ces équipements dans les zones U et AU, lesquelles permettront notamment la création d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement. - Le PLU ne s'opposera pas au développement de ces installations. Il choisit toutefois de ne pas rendre leur création obligatoire. - Le PLU est pleinement compatible avec les dispositions du SRADDET, lesquelles sont héritées du SRCE Poitou-Charentes appelé à être remplacé par ce nouveau document. Ainsi, l'analyse de l'état initial environnemental du PLU a procédé graduellement : - A la cartographie de l'occupation des sols à la parcelle cadastrale, à partir de l'analyse d'ortho-photo-plans de l'IGN ; - A la caractérisation des milieux patrimoniaux à l'origine de réservoirs locaux de biodiversité (Vallée de la Seudre), et à la description de leurs enjeux ; - A la description des composantes non-patrimoniales de la trame verte et bleue (prairies, boisements, trame bocagère fragmentaire...) ; - A la représentation des grands axes de déplacement potentiels de la faune, et des ruptures de la trame verte et bleue locale - Les cartes de la trame verte et bleue locale ont permis au PADD de déterminer des orientations précises, traduites dans le règlement graphique du PLU via les zones A et N, destinées à protéger les réservoirs et corridors écologiques. - Le projet de PLU a identifié les potentielles incidences des secteurs à urbaniser en continuité du bourg (secteurs 1AUh et 2AUh). Préalablement, ces secteurs ont été définis après étude d'incidence permettant de définir les limites à la faveur des espaces naturels sensibles (vallon de la Gémose). Les études conduites dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis de démontrer que le projet envisagé par le PLU n'allait pas porter significativement préjudice aux habitats naturels, à la faune et à la flore.

SYNTHESE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET ENJEUX - Carte schématique



Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG35 – Les documents de planification et d'urbanisme, qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation, doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage <i>Le SCoT peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Il peut préciser les objectifs de qualité paysagère.</i> <i>Les PLU et PLUi peuvent inclure ces principes dans leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, proposer des OAP thématiques ou encore des outils réglementaires.</i>	- Le PLU a déterminé, via l'évaluation environnementale, l'ensemble des incidences prévisibles sur l'environnement induites par la zone AU, ayant donné lieu à des mesures ERC permettant d'éviter celles-ci ou de les réduire à un niveau acceptable. Ces mesures ERC définies par le PLU consistent notamment en l'évitement des impacts prévisibles de l'urbanisation sur les thèmes suivants : - Le ruissellement pluvial, via des dispositions du règlement relatives à l'infiltration des eaux sur le terrain d'assiette de tout projet d'aménagement significatif ; - La gestion des eaux usées, via l'obligation de raccordement des terrains des futures opérations au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg - Les paysages, via la création d'écrans végétaux et d'espaces végétalisés à valeur de biotopes de substitution à la destruction d'habitats au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme, et via la modération de la volumétrie du bâti (hauteur des constructions nouvelles). - Ces mesures ERC sont relayées par les dispositions des OAP de secteur, accompagnées des OAP thématiques en matière de gestion pluviale et de plantations nouvelles. Le PLU décline cette orientation par l'intermédiaire du règlement des différentes zones obligeant le maintien de surfaces non-imperméabilisées au sein des terrains d'assiettes des projets d'aménagement. Ce coefficient de surfaces imperméabilisées équivaut au coefficient de biotope évoqué par le SRADDET. Par ailleurs, l'action réglementaire du PLU en matière de protection des espaces de nature en ville consiste dans le classement en zone Naturelle (N) : - de prairies humides au sein même du bourg, - de toutes les surfaces boisées - de jardins en coeur de bourg ou de fonds de jardin périphériques ainsi que du repérage de toutes les haies qui constituent des corridors et des principaux jardins arborés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
	RG36 – Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville <i>Il est recommandé [...] la définition dans les PLU(i) d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) incluant des principes de maintien de surfaces végétalisées [...]. ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un coefficient de biotope, ou encore la définition d'emplacements réservés.</i> <u>VI – Prévention et gestion des déchets</u> RG40 – Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés. En matière de prévention et de gestion des déchets, il convient de façon plus générale que le PLU se réfère au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, annexé au SRADDET.	La commune de Gézozac accueille la plus grande déchetteries communautaires. Cette dernière fait l'objet d'un projet de modernisation et de développement pour développer de nouvelles filières.

406

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GÉMOZAC | PIÈCE N° 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE



8.1.1 Le contexte de l'évaluation environnementale

En vertu de l'article L104-1 du code de l'urbanisme « font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.»

Par ailleurs, l'article L 122-2 du code de l'environnement vient préciser les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

8.1.2 Les compétences mobilisées

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'étude d'incidence ont été effectuées par l'Agence UH et le bureau d'études les SNATS spécialisé en ingénierie environnementale.

8.1.3 Elements de méthode

Le recueil de données bibliographiques

Cette étape a eu pour objet de rassembler les informations préalablement à la phase de terrain, afin de guider les investigations entreprises. Les dossiers concernant la zone d'étude et disponibles auprès des services de l'Etat et des collectivités ont été pris en compte (Porter-à-Connaissance, DOCOB Natura 2000...).

Concernant l'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore, plusieurs sources bibliographiques locales, régionales et nationales ont été consultées, et notamment les fiches d'inventaire écologique de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) ou encore le SCOT du Pays de Saintonge Romane et le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine.

Les investigations de terrain

Les informations recueillies lors de l'étape documentaire ont permis de disposer d'une bonne connaissance des enjeux du territoire. Néanmoins, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées, d'une part pour actualiser les connaissances littéraires recueillies, et d'autre part pour préciser les enjeux des zones identifiées comme particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental.

Des inventaires habitat/faune/flore complémentaires ont été conduits à hauteur de tous les sites à projet. Ils ont été réalisés de juillet à septembre sur 3 années consécutives par le bureau d'études les SNATS.

8.2 ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

8.2.1 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique et naturel

Le relief est peu prononcé, le territoire s'inscrivant sur un large plateau légèrement incliné vers le Sud-Ouest.

Gémozac est traversée par 3 cours d'eau et 2 ruisseaux, sur la partie Ouest du territoire. Le cours d'eau principal est la Seudre (affluent de la Charente) qui traverse l'extrémité Ouest du territoire.

L'occupation des sols est marquée par la prédominance des terres agricoles (87.4% du territoire).

Les surfaces boisées couvrent 1/10 du territoire (9%), s'agissant de bois, boqueteaux relativement «éclatés» sur tout le territoire.

En matière de risques, la commune est concernée par les aléas tempête, les risques inondation aux abords de la Seudre et de la Gêmeze, et aux remontées de nappes phréatiques, le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et le transport des matières dangereuses. Il convient de souligner que ces risques ne concernent que peu les zones résidentielles actuelles, à l'exception du risque sécheresse qui justifie une attention particulière pour tout projet de construction.

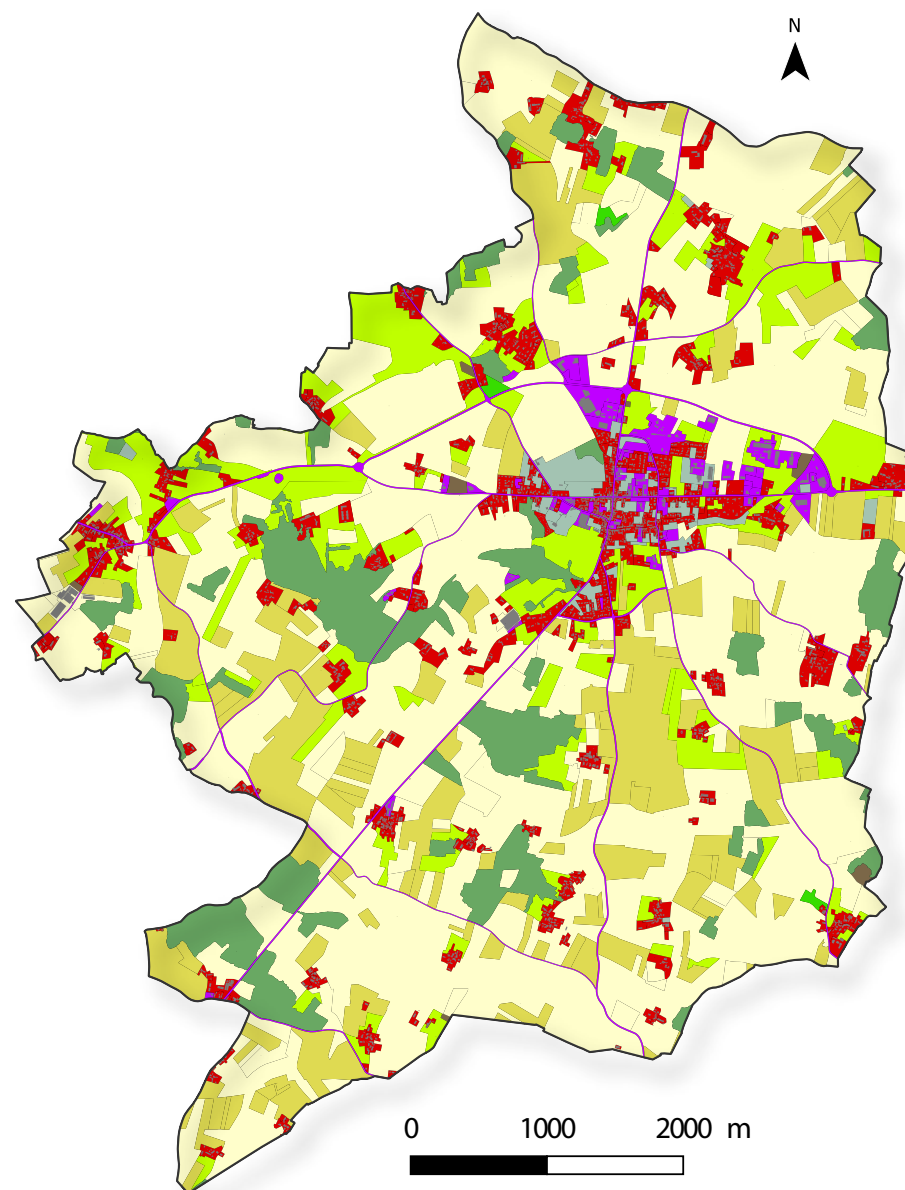
La RD 732 (axe Pons-Royan et voie de contournement nord du bourg) et la RD 6 (route de Saintes) génèrent un flux important de transit potentiellement source de nuisances sonores.

Il existe plusieurs ICPE sur la commune, parmi lesquels une distillerie et des coopératives dans la zone des Grands Champs.

La commune de Gémozac ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel.

- Zones urbanisées
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Mines, décharges et carrières
- Terres arables
- Cultures permanentes
- Prairies
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Forêts
- Espaces verts artificialisés non agricoles

Occupation des sols (source : Données OCS 2020 - niveau 2)



Représentation graphique de la trame verte et bleue locale

Cartographie des grandes continuités écologiques

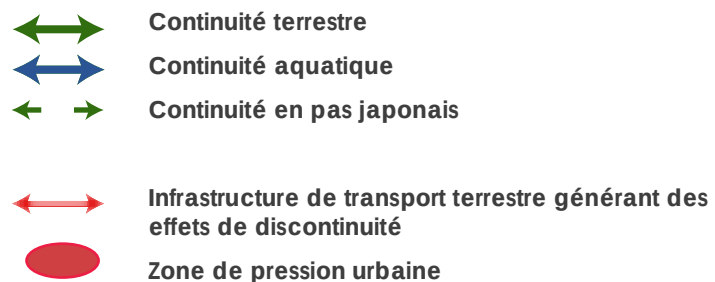
La trame verte et bleue sur le territoire est structurée par une continuité principale s'agissant de la vallée de la Seudre et ses milieux humides.

Sur le reste du territoire; les bois et boqueteaux constituent des réservoirs de biodiversités un peu clairsemé sur tout le territoire mais associés au réseau de haie notamment, ils forment des continuités terrestres secondaires en «pas japonais».

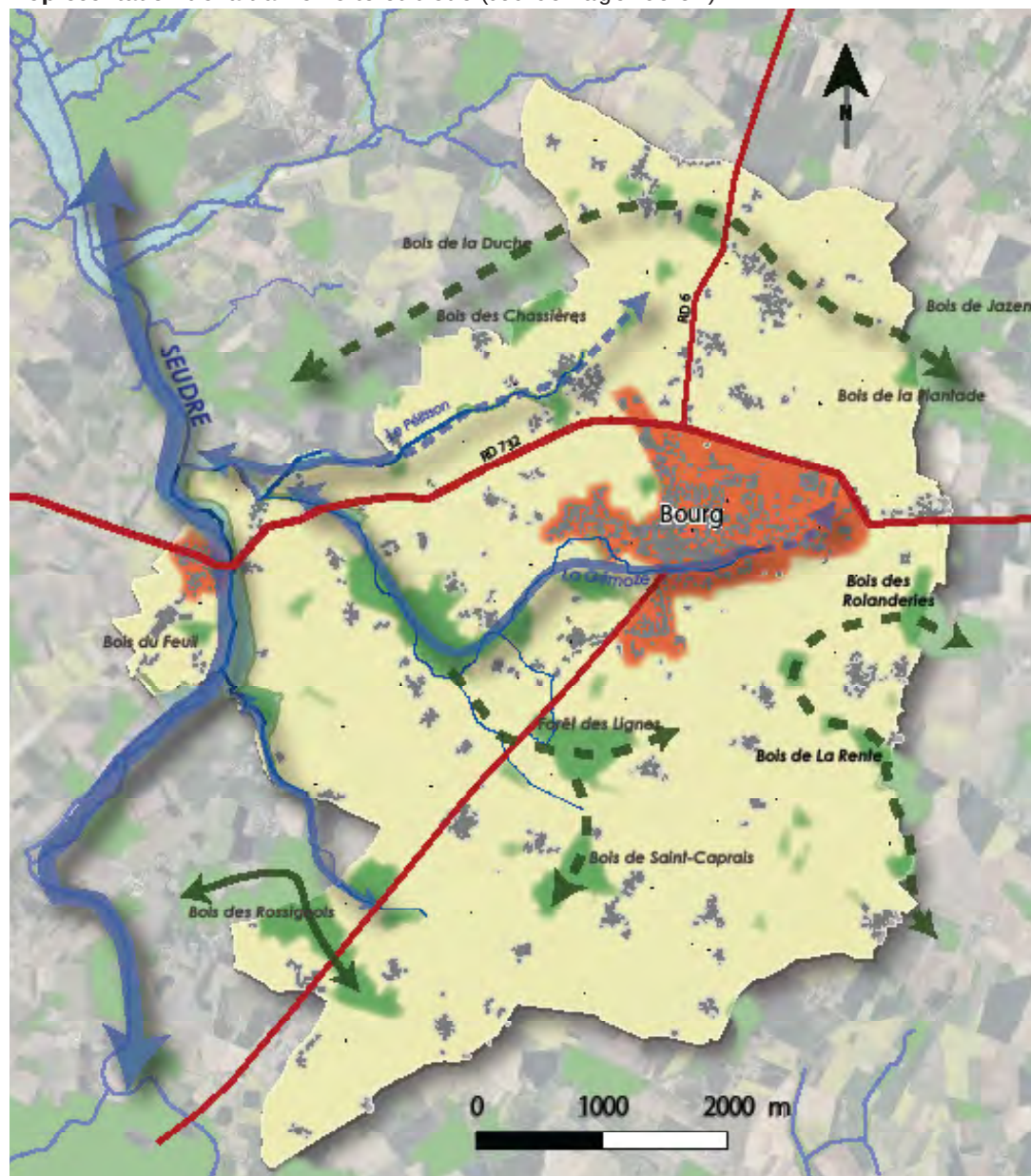
Les zones humides pré-localisées sont denses aux abords de la Seudre et de ses affluents notamment de la Gémoeze.

Les haies et les mares sont des relais de biodiversité (niches écologiques, corridors) de forte valeur au sein de l'espace agricole.

Selon les données de l'OCS, moins de 6% des surfaces du territoire de Gémoezac sont artificialisées et force est de constater que l'urbanisation n'engendre pas de rupture ou de risque de fragmentation des continuités écologiques à l'exception du secteur de Chadeniers implanté à la transition de la vallée de la Seudre et la plaine



Représentation de la trame verte et bleue (source : agence UH)



Les enjeux paysagers

La représentation ci-contre dresse l'analyse paysagère de la commune de Gémovac. Le territoire s'inscrit dans un contexte de plaine dégagée caractéristique des plaines de l'Ouest, ponctué de bois éparses. Il n'existe pas de grand massif forestier mais une dentelle de bois qui participent à rythmer les paysages, facilitent l'insertion des constructions...

Le bourg de Gémovac occupe une position relativement centrale au carrefour des grands axes historiques de circulation. Les voies, notamment la voie de contournement nord du bourg ont participé à structurer l'espace et les paysages. Il s'agit en outre de vitrines pour le territoire qui offrent des perspectives intéressantes.

La vallée de la Seudre et ses vallons connexes sont finalement assez discrets même s'ils confèrent du caractère au territoire notamment au bourg avec la présence de jardins potagers...

Enfin la commune présente des éléments de patrimoine ponctuels notamment trois monuments historiques. La révision du PLU a été l'occasion de modifier le périmètre des abords de ces monuments.

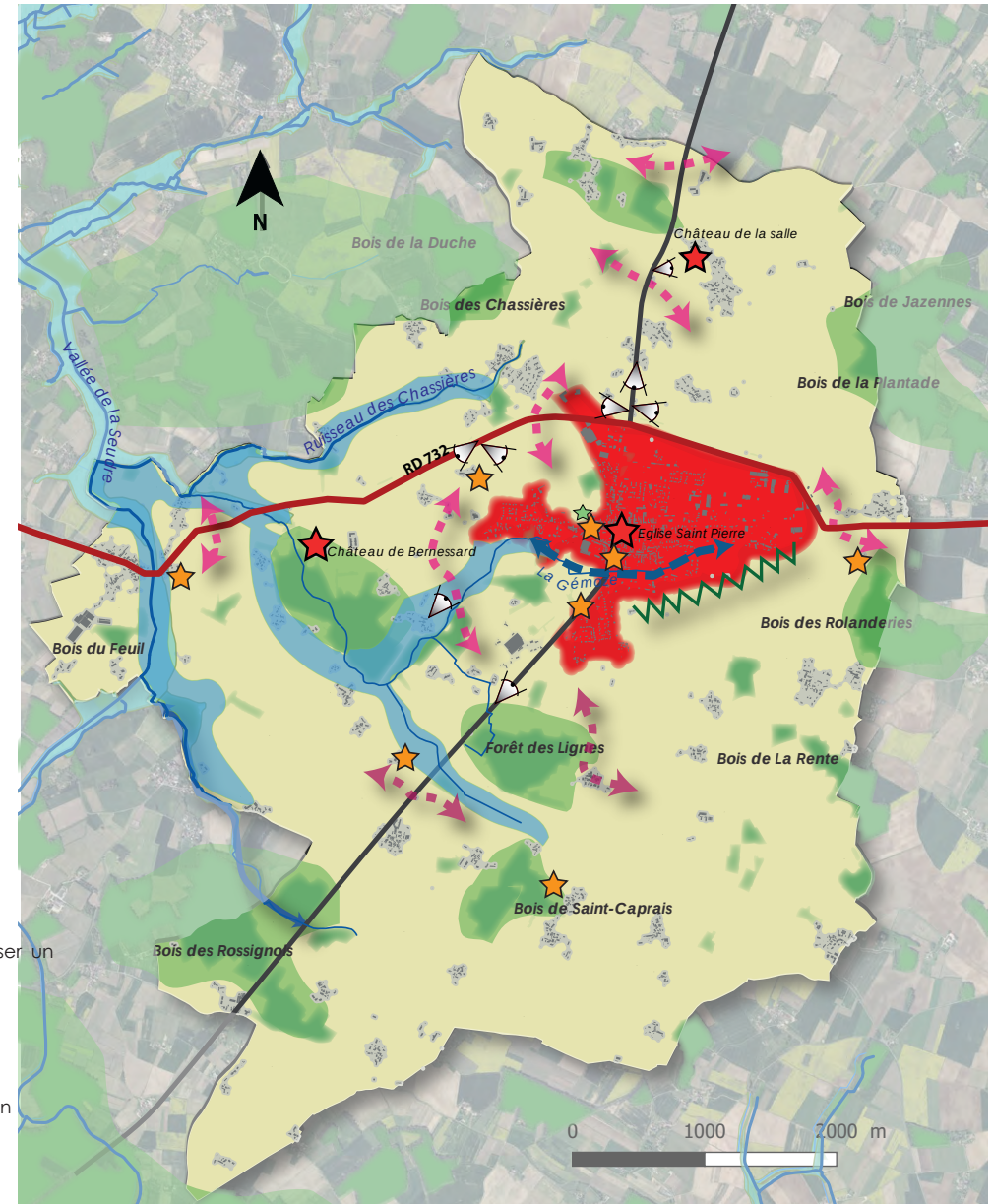
Eléments sommaires d'occupation des sols

-  Paysage ouvert et vallonné à dominante agricole
-  Paysage semi fermé de la vallée de la Seudre et ses affluents
-  Paysage fermé constitué des bois et boqueteaux
-  Paysage urbain

Grands enjeux paysagers à retenir par le PLU

-  Consacrer les coupures agricoles structurantes
-  Protéger de toute construction les cônes de vue remarquables
-  Poursuivre la valorisation du vallon de la Gémoze
-  Assurer la protection et la mise en valeur des Monuments Historiques - Réaliser un périmètre des abords ajusté à la parcelle pour les 3 monuments historiques
-  Protéger les éléments de petit patrimoine (moulins, lavoirs..)
-  Assurer la conservation des parcs et jardins remarquables
-  Contenir l'étalement urbain des hameaux, mettre fin à la dilution de l'urbanisation
-  Traiter les futures franges urbaines au contact des espaces agricoles ouverts
-  Soigner les abords de la RD 732

Les grands enjeux paysagers (source : agence UH)



8.2.2 Les dynamiques socio-économiques du territoire

Évolution de la population

Selon l'INSEE, la commune de Gemozac affichait 2 989 habitants (chiffre officiel de 2021). Force est de constater que depuis 2000, la population de Gemozac est en constante augmentation. Le taux de croissance enregistré depuis 2010 est de +0.85%. Depuis 1999, la commune gagne ainsi en moyenne 28 habitants par an. Elle avait même dépasser les 40 nouveaux habitants par an au début des années 2010.

L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel demeure négatif tandis que le solde migratoire oscille entre +1.3% et +1.9% depuis 1999. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour la dynamique démographique.

La commune n'échappe pas au vieillissement de la population, constatant que suite à la crise sanitaire, de nombreux retraités se sont installés sur la commune. La part des plus de 60 ans (60-75 ans et plus de 75 ans) est passée de 33% à 39% entre 2010 et 2021. A noter toutefois que la commune compte un EHPAD (d'une capacité d'accueil de plus de 60 pensionnaires) accentuant l'effet de vieillissement.

Le nombre de personnes par ménage est passé de 2.91 en 1968 à 2.06 en 2021. Ce phénomène associé notamment au vieillissement de la population (et à la recomposition des familles) est à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).

La commune est principalement habitée par des individus actifs, représentant 74.7% des 15-64ans, taux équivalent à celui observé à l'échelle du département de la Charente-Maritime. Le taux de chômage sur la commune ne s'élève qu'à 7.6%, une proportion inférieure à celle observé à l'échelle du département (10.8%) et en forte baisse depuis 2010.

La commune est relativement autonome en termes d'emplois, avec 10 emplois pour 10 actifs. Gemozac avec ses zones d'activités artisanales (Les Grands Champs) et commerciales (Pied-Sec), ainsi que plusieurs grandes entreprises à l'image de la distillerie Latreuille, l'entreprise Soufflet... ou encore ses établissements spécialisés (ESAT, résidence Emmanuelle, EHPAD) constitue un pôle d'emplois et d'activités structurant entre Pons, Saintes et Royan.

Les mouvements domicile-travail restent néanmoins importants, avec près de 34% des actifs se travaillant en dehors de la commune notamment dans la zone d'emplois de Saintes - Saint-Jean-d'Angély.

La voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.

Évolution des activités économiques

La commune présente des commerces services et artisans, une zone d'activité à dominante commerciale à l'entrée nord du bourg, la zone de Pied-Sec et une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle s'agissant de la zone Des Grands Champs pour partie communautaire à l'entrée Est du bourg.

La zone commerciale est aujourd'hui comblée, la zone artisanale en revanche présente encore du potentiel d'accueil. La CDC a réalisé tous les travaux de viabilisation et propose des bails à construction aux futurs porteurs de projet car elle est soucieuse d'y optimiser l'espace et d'y encadrer les futures activités, pour assurer une complémentarité avec le centre bourg et n'accueillir que des entreprises qui proposent des activités peu développées localement et sources d'emplois.

Le bourg est animé par ses commerces de proximité et services (tabac/presse, boulangeries, boucheries, restaurant, coiffeurs, pharmacie, cabinet médical...), un marché hebdomadaire et une foire mensuelle. Là encore, dans un souci de revitalisation du centre-bourg, la commune a participé au programme Petites Villes de Demain.

La commune accueille encore une trentaine d'exploitations agricoles.

Le tourisme est une activité à ne pas négliger localement. La commune gère un parc résidentiel de loisirs et il existe 21 gîtes et 13 chambres d'hôtes sur le territoire.

L'activité agricole

En 2023, la commune de Gemozac compte 32 sites d'exploitations agricoles répartis sur l'ensemble de son territoire. La plupart de ces exploitations sont pérennes et présentent des perspectives d'évolution et de développement au cours de ces 10 prochaines années.

Les pratiques agricoles sont essentiellement orientés vers la viticulture, complétée par des exploitations pratiquant la céréaliculture et l'élevage.

Plusieurs exploitations sont sous le régime des ICPE, pour cause de la présence d'élevages bovins et de constructions ou d'installations liées à la viticulture. Ainsi, le PLU devra éviter tout développement résidentiel autour de ces sites.

Localisation des exploitations agricoles

Le PLU a été l'occasion d'inventorier toutes les bâtiments d'activité implantés sur la commune.

A savoir certaines installations ou outils ne sont plus utilisés (exploitants à la retraite, cessation d'activité...) Mais pour autant ils peuvent présenter du potentiel en termes de réinvestissement pour un exploitant en activité ou l'installation d'un plus jeune.

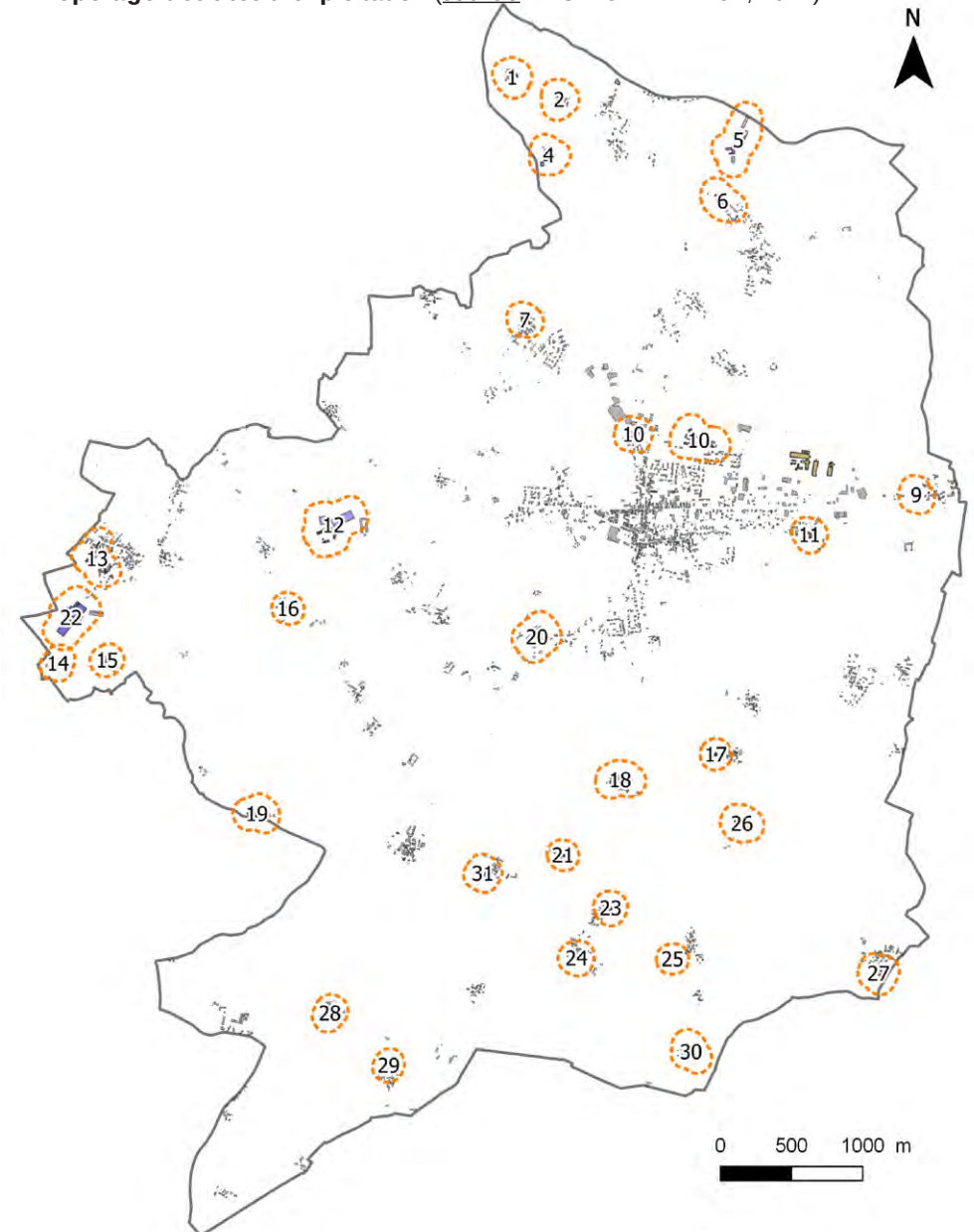
A noter que la commune compte une coopérative agricole du groupe ISODORE dont un établissement est installée dans la zone des Grands Champs et un autre à l'extrémité sud de la commune. Elle ne relève pas de la destination agricole au sens du code de l'urbanisme.



L'exploitation LATREUILLE est aussi une grande distillerie implantée à hauteur de la zone d'activité artisanale et industrielle.

Enfin, la commune présente aussi pour particularité d'accueillir l'ESAT de Montandon sur le site du domaine de Bernessard spécialisé dans l'agriculture biologique (Label Ecocert). Les personnes en situation de handicap mental travaillent soit à l'atelier maraîchage biologique, soit à l'élevage biologique (site n°12).

Repérage des sites d'exploitation (source : AGRESTE PRIMEUR, 2011)



N°	NOM DE L'EXPLOITANT	RAISON SOCIALE	ÂGE	N ^{BRE} DE SALAIRES	ADRESSE SIÈGE/ EXPLOITATION	ACTIVITÉS	SAU/ CHEPTEL	PROJETS
1	B. RIPAUD	SCEA Les Blois	>65	0	4 Les Blois	Céréales	"C : 150 Ha S.A.U. sur Gémozac : 63 Ha"	Retraité
2	Sé. VOLLETTE	EARL	35-49	1	Les Drugeons	Vignes, Céréales	"C : 90 Ha, V : 30 Ha S.A.U. sur Gémozac : 60 Ha"	Projet de changement de destination
3	C. DEPEUX	Individuelle	>65	0	34 Chez Geoffroy	Vignes	"V : 1,41 Ha S.A.U. sur Gémozac : 63 Ha"	Retraité - bâtiment utilisé pour activité artisanale aujourd'hui
4	G. PROU	SCEA LA PERAUDERIE	35-49	10	Les Renauds	Vignes, céréales, vergers (abricotier)	"C : 156,50 Ha, Vi : 35 Ha, Ve : 5 Ha S.A.U. sur Gémozac : 50 Ha"	
5	J. SEGUIN	SARL Ecurie du Luy	>65	0	1 château de la Salle	Elevage	Elevage d'équidé	Retraité
6	MC. BARRAUD		>65	0	19 Le Rocher			Retraité / sans bâtiment
7	JD. DAVID	Individuelle	>65	2	Pied Sec	Vignes, Céréales		
8	GROUPE ISODORE	COOPERATIVE			Les Grands Champs			Aujourd'hui activité industrielle
9	K. BELLUTEAU	Individuelle	35-49	1	La Foy	Céréales, fourrage	"C : 2,65 Ha ; F : 9,30 Ha S.A.U. sur Gémozac : 18,35 Ha" 30 équidés	Projet de changement de destination
10	LATREUILLE	SCEA Les Vignobles La Treuille			ZA Grands Champs	Vignes		
11	H. THIBAUDEAU	Individuelle	55-59	0	14 Les Parpaillons	Céréales, vignes	"C : 107 Ha, V : 7,15 Ha + 1 Ha en plantation S.A.U. sur Gémozac : 28 Ha"	Projet de changement de destination
12		ESAT Montandon			Domaine de Bernessard	Ferme bio		
13	H. GERVAIS	SCEA Petit Pepinière	>65	10	10 Rue des Sarments "Chadeniers"		"V : 21,50 Ha S.A.U. sur Gémozac : 10 Ha"	Retraité Bâtiments loués à un autre exploitant
14	D. LACOMBE	Individuelle	>65	1-2	Chez Gayer	Soutien aux cultures		Retraite proche mais bâtiments loués à un autre exploitant
15	JP. BAUGET	Individuelle	>65	0	2 La Mer	Vignes		Retraité Exploitation en fermage / Une partie des bâtiments sont loués à un autre exploitant
16	W. MOREAU	Individuelle		0	7 Chez Coutant	Céréales		

N°	NOM DE L'EXPLOITANT	RAISON SOCIALE	ÂGE	NBRE DE SALAIRES	ADRESSE SIÈGE/ EXPLOITATION	ACTIVITÉS	SAU/ CHEPTEL	PROJETS
17	SAS DEBLAISE	SAS	60-64	6	2 Les Petits Pateurs	Vignes, Fourrage	"V : 19 Ha ; F : 22 Ha S.A.U. sur Gémozac : 41 Ha"	ICPE Projet d'extension
18	J. TERREUIL	Individuelle		0	Les Grands Pateurs	Vignes		
18	J. BONNAUD	SCEA Le Pateur	35-49	0	11 Les Grands Pateurs	Vignes, céréales	"V : 9,60 Ha ; C : 20,40 Ha S.A.U. sur Gémozac : 27 Ha"	
18	D. CHARRASSIER	SCEA	35-49	1	12 Les Grands Pateurs		"V : 9,60 Ha ; C : 20,40 Ha S.A.U. sur Gémozac : 27 Ha"	Projet de changement de destination
19	P. SAUVIGNON	SCEA	35-49	1/2	Les Maisonnets	Vignes, céréales	"V : 32,80 Ha ; C : 28 Ha S.A.U. sur Gémozac : 58 Ha"	Projet de chai en logement
19	JN. HERARD	SCEA Le Vivier	35-49	1	12 Les Maisonnets	Vignes, Céréales	"V : 35 Ha ; C : 51 Ha S.A.U. sur Gémozac : 50 Ha"	
20		SARL Domflor		0	Chez Magnier	Maraichage		Tomates et concombres
21	D. COMPTE	Individuelle	35-49	0	26 La Gourdinerie	Vignes, Céréales	"C : 35 Ha, V : 4 Ha, S.A.U. sur Gémozac : 35 Ha"	
22	B.ARRIVE		55-60	0	Chadeniers	Vitvinicole		Exploitation familiale (reprise)
23	F. AUBERT	Individuelle	50-54	0	17 Saint-Caprais	Vignes, céréales	"V : 12 Ha ; C : 20 Ha S.A.U. sur Gémozac : 32 Ha"	Projet de changement de destination
24	D. LUCAZEAU	Individuelle		0	24 Chez Ballanger	Vignes		
25	B. BOUCHERIT	SCEA	50-54	4	10 La Tournerie	Vignes, Céréales	"V : 29,39 Ha ; C : 100,70 Ha S.A.U. sur Gémozac : 142 Ha"	Projet de changement de destination
26		SCEA Le Luneau		0	Chez Luneau			
27	J. CHARRUAUD	SARL	35-49	3	16 Billeride	Céréales, Vignes Soutien à l'activité agricole	"C : 79,5 Ha ; V : 0,50 Ha S.A.U. sur Gémozac : 80 Ha"	Projet hangar photovoltaïque pour stockage matériel Entreprise de travaux agricole
28	D. CHARRON			3	3 Le Maine Plat			
29	L. CUISINIER	EARL	50-54	0	12 Les Moulins du Breuil, Grand village	Céréales, Vignes	"C : 67,37 Ha ; V : 27,54 Ha S.A.U. sur Gémozac : 77 Ha"	Projet de changement de destination
30	C. BOUCHET	Individuelle		0	La Sicardièrre	Vignes		
31	J.GERVAIS	Individuelle	60-65		Le Maine Bouquet	Elevage bovin	24 vaches laitières	Proche de la retraite mais successeur
32	MOREAU	SCEA PETIT-MOREAU	45		Chadeniers	Vignes /Pépinière viticole		

Caractéristiques du parc de logements

Si le nombre de logements ne cesse d'augmenter à Gémorac depuis les années 1960, force est de constater que la progression n'est pas linéaire. Après un fort développement dans les années 2000, le nombre de logement progresse moins rapidement que dans les autres communes de la communauté de communes. Ainsi, la commune accueillait 860 logements en 1968, 1154 en 1999, 1515 en 2009 et 1613 en 2020.

A noter que le SCoT vise à conforter prioritairement le développement des centralités du territoire, dont Gémorac fait partie, pilier de l'armature urbaine du territoire de la Saintonge Romane.

Le PLU retiendra que la tendance longue et « naturelle » du parc de logements de la commune est de croître à un rythme d'environ +12 logements/an, s'agissant d'un indicateur pertinent à retenir en vue d'établir les prévisions de croissance démographique et résidentielle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En 2020, le parc de logements de la commune est majoritairement composé de résidences principales (84.5%). Les résidences secondaires représentent 7.40% du parc.

Les logements vacants représentent un total de 8% du parc soit 96 logements selon l'analyse de données LOVAC.

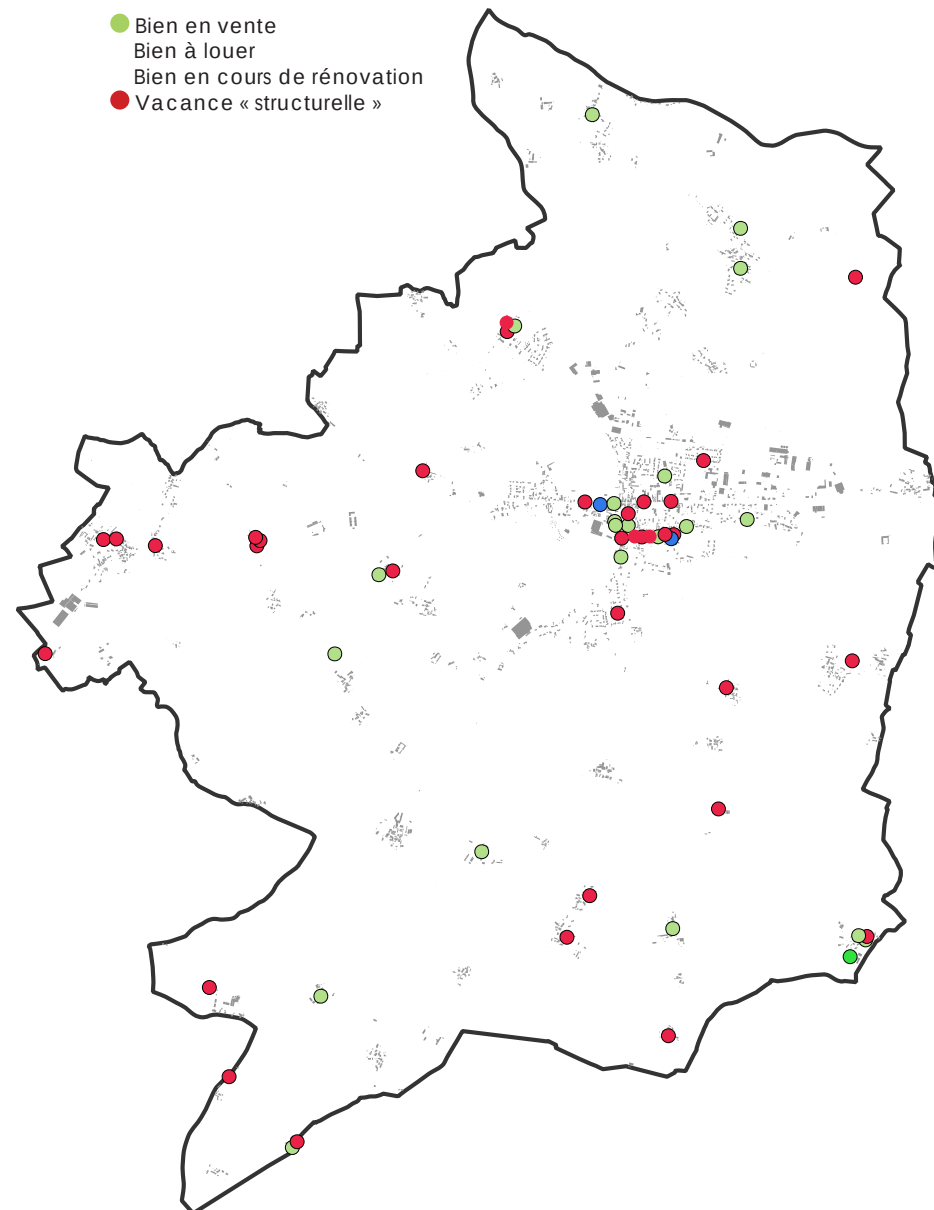
Inventaire communal

En 2024, la commune a actualisé son inventaire. Au final, en septembre 2024, elle ne comptabilise plus que 65 logements vacants :

- 30 logements correspondent à la vacance conjoncturelle
- 35 logements correspondent à la vacance structurelle

La vacance dure ou structurelle serait donc estimée aux abords de 35 logements en 2024. Le projet pourrait donc miser sur la résorption d'une part de cette vacance, à l'échéance des 10 prochaines années. En partant sur un objectif de l'ordre de 50%, 15 à 20 logements seraient à réinvestir.

Potentiel de résorption de la vacance 2024 (source : cadastre, commune de Gémorac)



Le développement résidentiel

Au total, entre 2014 et 2024, la commune de Gémozac a donc comptabilisé 135 nouveaux logements (hors résidence accueil spécialisée seniors ou médico-sociale) et un rythme de la construction de 12 logements individuels neufs par an.

L'année 2021 marque un regain dans les projets de construction avec 21 maisons neuves, 2 changements de destination (chai, et grange) et 3 rénovations.

A noter que parallèlement depuis 2013, 15 logements découlent de changements de destination ou de rénovations.

Selon les données INSEE, entre 2013 et 2023, la commune aurait gagné 143 habitants. Cela correspond à un ratio de 1 habitant par nouveau logement créé.

En 2024, sont attendus les 22 nouveaux logements à l'ancienne coopérative (dont 16 spécialisés) et la finalisation de l'opération de lotissement de 17 lots des jardins de la Hunauté.

Construction et consommation

Consommation d'espace des dix dernières années et projections de modération

PHASAGE	2014-2023 (ha)	Effort	2024-2034 (ha)
TOTAL	28.5	50%	14.25

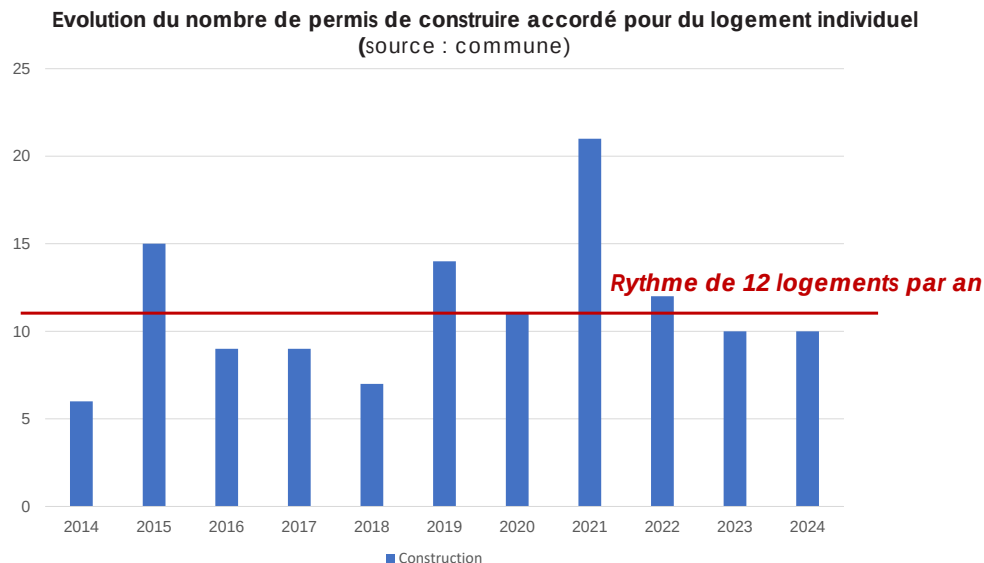
Source : agence UH

Ces chiffres découlent d'un repérage précis sur la base des autorisations d'urbanisme, des photographies aériennes 2014 et 2023 (IGN) et du terrain.

Consommation d'espace 2011 - 2020 et objectifs de la loi ZAN

PHASAGE	2011-2020	Objectif 2031	2021-2023 (surface consommée)	2023-2031
OCS - NA	20.2	10.1	5.6	4.5
CEREMA	25.2	12.6		7

DETAIL DESTINATION (cerema)	PAR	2011-2020	Objectif 2031	2021-2023 (surface consommée)	2023-2031
Développement économique		5.2	2.6	2.6	0
Développement résidentiel		18.7	9.35	1.7	7.6
Équipement et autre		1.3	0.65	1.3	-0.65

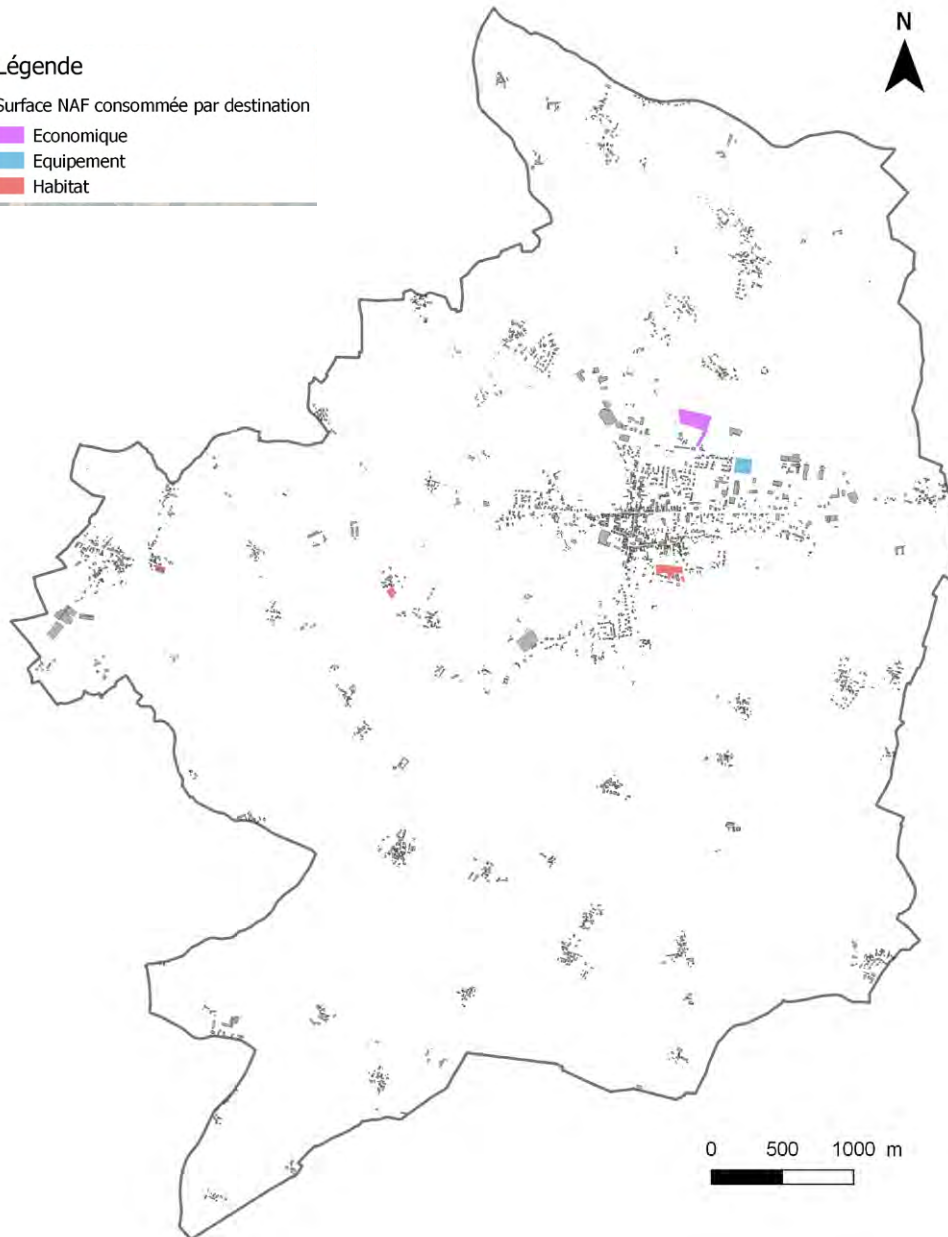


Consommation d'ENAF depuis 2021 (source : Agence UH - Commune)

Légende

Surface NAF consommée par destination

- Economique
- Equipement
- Habitat



8.2.3 Fonctionnement urbain du territoire

L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole, avec une diffusion de l'urbanisation. Il s'agit d'une organisation typique de la Saintonge.

La commune se distingue toutefois de ses voisines par un bourg polarisant qui présente les traits d'une réelle centralité avec de la mixité (habitat, équipements, commerces) et qui concentre le plus grand nombre d'habitations.

Le bourg de Gémozac situé à une position de carrefour entre Pons, Jonzac, Saintes et Royan, présente une zone commerciale et une grande zone d'activités économiques (ZA des Grands Champs). Cette dernière sous la maîtrise foncière de la CDC est un véritable atout sur le plan de l'animation du territoire.

Gémozac est aussi un pôle d'équipements et de services avec son collège, son complexe sportif et ses installations de qualité (mur d'escalade, piscine...) et ses services médico-sociaux. Ces derniers se concentrent principalement dans le bourg (à l'exception de l'ESAT de Bernessard).

Le bourg est ainsi un pôle urbain que le PLU a vocation à conforter tandis que les hameaux méritent quant à eux d'être hiérarchisés, plusieurs accueillant encore des activités agricoles.

A noter que depuis plusieurs décennies, la commune s'applique à faire du renouvellement urbain dans le bourg (projet de la gendarmerie, projet de l'ancienne coopérative). Un travail de fond pour assurer la vitalité du bourg.

Déplacements, mobilités et équipements

Déplacements et mobilités

Le réseau viaire local est très dense, et le bourg est bien desservi. Il se situe à moins de 15 km de Cozes, 11 km de Pons, 22 km de Saintes et 29 km de Jonzac. A noter que l'A10 se situe à moins de 7 km.

La commune est desservie par une ligne régulière de cars interurbains (Saintes-Lorignac). La commune n'étant pas desservie par une gare, les habitants doivent se rendre à Pons (12 km) ou Saintes (23 km) pour utiliser le train.

Le réseau de venelles du bourg a fait l'objet de requalification afin d'apaiser les difficultés de déplacements doux. La commune poursuit ses projets de requalification (sécurité et traitement paysager) de ses entrées de bourg.

Il existe une aire de covoiturage avec 6 places à l'entrée nord du bourg et la commune a installé des stationnement vélos dans le bourg...

Hiérarchisation urbaine et analyse des capacités de mutation et de densification

Aux vues de la nécessité d'un ensemble bâti préexistant organisé et structuré, certains espaces urbains seront exclus des projets des futures zones «urbaines». A noter que la commune est soumise à diverses servitudes d'utilités publiques et au classement de la RD 732, ayant des incidences sur le zonage de la commune et ses possibilités de densifications.

Ainsi, au sein de l'enveloppe urbaine des parties urbanisées telles qu'elles ont été définies après le travail de hiérarchisation (cf page suivante), il s'avère que la commune présente un potentiel fort de densification de l'ordre de 40 logements, le tout mobilise 3.38 ha.

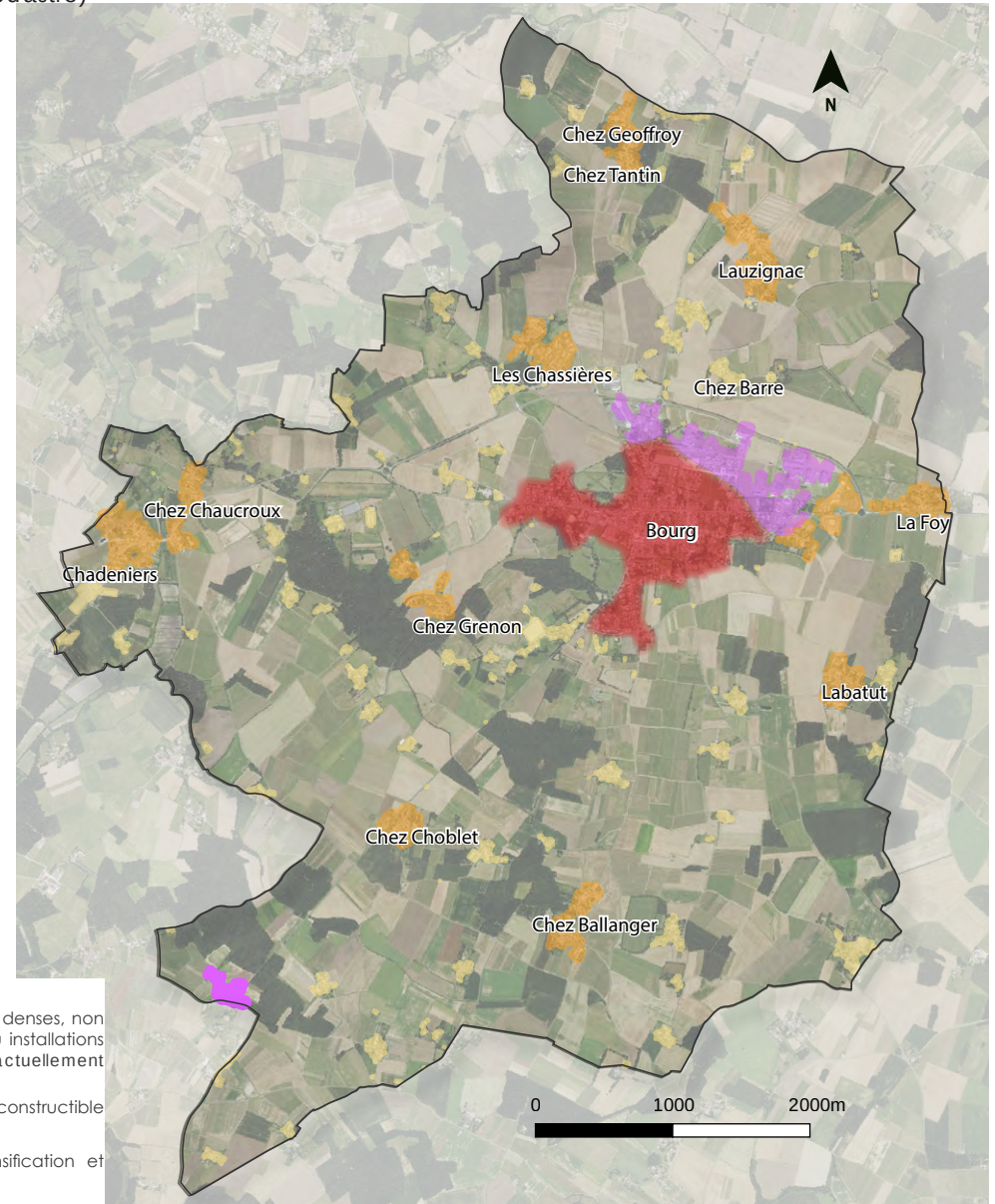
A noter que le bourg ancien présente un potentiel de densification/mutation plus important que les hameaux : la contrainte de l'assainissement collectif sera toujours un obstacle à la densification.

Les critères retenus pour exclure certains espaces bâtis de ces futures zones « urbaines » sont notamment :

- **La nécessité d'un ensemble bâti préexistant organisé et structuré.** On prendra ainsi en référence, un seuil minimum de 3ha d'un seul tenant dans l'enveloppe urbaine et de 20 constructions implantées autour d'un espace commun ou n'étant pas espacés de plus de 40 à 50 mètres les unes des autres.
- **La situation géographique et les rapports avec le bourg**
- **La capacité d'accueil de ces ensembles bâtis au regard des caractéristiques des voies et des réseaux publics** (eau potable, électricité, défense incendie...)
- **Les contraintes physiques et naturelles**
- **Les activités en présence (exploitations agricoles par exemple)**

- Secteur d'activités économiques
- Lieux-dits isolés, micro-hameaux et écarts insuffisamment denses, non structurés, peu équipés ou comportant des bâtiments ou installations agricoles, ou contraints (inondations) à exclure des parties actuellement urbanisées et à valoriser
- Hameaux répondant aux critères d'un classement en zone constructible (densité > 20 constructions, surface > 3 ha)
- Bourg de Gemozac à renforcer en priorité par densification et éventuellement extension

Hiérarchisation urbaine/définition des parties actuellement urbanisées (source : cadastre)



La commune présente un potentiel de l'ordre de 90 nouveaux logements à construire en densification.

En terme de densité, il existe de grosses différences entre le bourg et les hameaux, même si certains ont un tissu plus compact, et ont déjà donné lieu à des divisions allant dans le sens de la densification, la contrainte de l'absence d'assainissement collectif et l'aptitude des sols qui n'est pas favorable sur une grande partie du territoire seront toujours un obstacle à une forte densification.

S'agissant des capacités de mutation, il existe un potentiel à ce jour de 20 logements pour des opérations de réinvestissement urbain qui ont vocation à présenter une forte densité à l'image de la résidence Emmanuel.

La commune présente donc un potentiel de création de 110 logements au sein de ses futures parties urbanisées.

Bilan des capacités de densification et de mutation dans les parties urbanisées

Potentiel de logements en densification et mutation global sur la commune			
	Nombre logements	Surface [hectare]	Densité [logements par hectare]
Fort	48	3.9	12
Médian	42	3.6	11.7
TOTAL	90	7.5	12
Mutation	20	0.87	23
TOTAL capacité de densification et mutation en zone U	110	8.37	13

Extrait de l'analyse cartographique : Potentiel de densification bourg (source : cadastre, IGN - Agence UH)



Légende

Potentiel de densification :

- Fort
- Médian
- Faible
- Potentiel de mutation
- Equipement
- Parcs et jardins
- En cours de construction
- Zone inondable
- Enveloppe urbaine (en blanc)

8.3 SYNTHES DES ENJEUX ET PISTES D'ORIENTATION

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Sur Gémozac, le relief est peu prononcé le territoire s'inscrivant sur un large plateau légèrement incliné vers le Sud-Ouest - Gémozac est traversée par 3 cours d'eau et 2 ruisseaux, sur la partie Ouest du territoire. Le cours d'eau principal est la Seudre (affluent de la Charente) qui traverse l'extrémité Ouest du territoire. - L'occupation des sols est marquée par la prédominance des terres agricoles (87.4% du territoire). - Les surfaces boisées couvrent 1/10 du territoire (9%), s'agissant de bois, boqueteaux relativement « éclatés » sur tout le territoire. - En matière de risques, la commune est concernée par les aléas tempête, les risques inondation aux abords de la Seudre et de la Gémoze, et aux remontées de nappes phréatiques, le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et le transport des matières dangereuses. Il convient de souligner que ces risques ne concernent que peu les zones résidentielles actuelles, à l'exception du risque sécheresse qui justifie une attention particulière pour tout projet de construction. - La RD 732 (axe Pons-Royan et voie de contournement nord du bourg) et la RD 6 (route de Saintes) génèrent un flux important de transit potentiellement source de nuisances sonores. - Il existe plusieurs ICPE sur la commune, parmi lesquels une distillerie et des coopératives dans la zone des Grands Champs. - Il existe 16 sites répertoriés comme étant susceptibles d'être pollués mais ces derniers sont principalement en dehors des zones résidentielles.	- Prendre en compte les crues de la Seudre et ses affluents - Lutter contre les risques liés aux mouvements de terrain - Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) - Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732	Fort
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- La commune de Gémozac ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel. - La trame verte et bleue sur le territoire est structurée par une continuité principale s'agissant de la vallée de la Seudre et ses milieux humides. - Sur le reste du territoire; les bois et boqueteaux constituent des réservoirs de biodiversités un peu clairsemé sur tout le territoire, associés au réseau de haie ils forment des continuités terrestres secondaires - Les zones humides pré-localisées sont denses aux abords de la Seudre et de ses affluents notamment de la Gémoze. - 87.4% du territoire sont des espaces agricoles non sans intérêt écologique : les haies, les mares forment des corridors secondaires et des niches écologiques de forte valeur - Selon les données de l'OCS, moins de 6% des surfaces du territoire de Gémozac sont artificialisées et force est de constater que l'urbanisation n'engendre pas de rupture ou de risque de fragmentation des continuités écologiques à l'exception du secteur de Chadeniers (ce hameau est dans la vallée de la Seudre).	- Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre - Protéger la Gémoze et ses abords - Garantir l'intégrité des surfaces boisées - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés - Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »	Fort

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Le paysage de la commune de Gémozac est caractéristique des plaines de l'ouest. Il s'agit d'un territoire à dominante agricole, ponctué par des espaces boisés. Les vignes occupant le territoire (16%) créent des ambiances viticoles omniprésentes sur la commune. Le relief doux de la commune ne fait pas apparaître de panoramas spectaculaires. - Le bourg s'inscrit dans une matrice paysagère aplanie et un contexte agricole important. Des projets d'intégration paysagères des entrées de bourg sont en cours de réalisation (interface Nord). Les autres secteurs/entrées (Ouest, Est, Sud-Est) sont marqués par d'importants volumes bâtis, parfois accompagnés d'espaces boisés. - L'Eglise Saint-Pierre de Gémozac, le château de Bernessard et le château de la Salle sont protégés au titre des monuments historiques et le PLU a été l'occasion de définir des périmètres de protection des abords à la parcelle (enquête publique conjointe). - Il existe par ailleurs de multiples éléments de patrimoine dans le bourg comme dans les hameaux (querreux avec puits, timbres), moulins... Des éléments qui participent à l'identité de la commune. - La commune présente de nombreux vestiges archéologiques et donne lieu à un zonage archéologique	- Imposer le traitement des franges urbaines au contact des espaces cultivés - Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gemoze - Conserver l'intégrité des surfaces boisées - Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune - Préserver les cônes de vue identitaires - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Profiter du PLU pour adapter le périmètre des abords des Monuments Historiques - Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	- Le bourg de Gémozac est desservi par l'assainissement collectif depuis une STEP principale qui a atteint les 66% de sa capacité nominale de traitement (2200 Eq/hab) en 2023. - Il existe deux autres petites stations sur la commune desservant «Chez Chobelet» et «Chadeniers» cette dernière présente encore près de 50% de ses capacités. - Il n'existe pas de problématique de collecte et écoulement des eaux pluviales sur la commune qui s'était dotée en 2009 d'un schéma directeur sur le bourg et avait alors réalisé des travaux pour améliorer la gestion. - La commune est concernée par deux captages d'eau potable dont les périmètres de protection méritent une attention particulière. - La commune accueille une déchetterie communautaire qui donne lieu à un projet de modernisation (avec l'objectif de traiter davantage de filières sur site). Le projet est porté par Cyclad. - A ce jour, il n'existe pas de dispositifs de production locale d'énergie renouvelable sur la commune, ni de projet. La commune a délibéré sur les zones d'accélération ne retenant pas de potentiel pour les parcs éoliens notamment mais des possibilités pour le photovoltaïque. Le retour du document cadre de la chambre d'agriculture sera intéressant à croiser avec la carte établie par la commune. Il est précisé que la commune souhaite surtout définir des zones de non implantation de ce type d'installations, s'agissant des abords des grandes voies de circulation (vitrine de la commune) et de la périphérie agricole du bourg (frange paysagère).	- Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif (dans le bourg, la capacité résiduelle de la STEP est évaluée à 700 eq/hab). - Continuer les efforts pour gérer les eaux pluviales de manière qualitative en luttant contre l'imperméabilisation des sols - Penser économie d'énergies - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable tout en préservant d'incidences sur les paysages - Soutenir les projets visant à améliorer le traitement des déchets	Fort

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Orientations de projet à formuler dans le PADD
La démographie	- Selon l'INSEE, la commune de Gémozac affichait 2 989 habitants (chiffre officiel de 2021). Force est de constater que depuis 2000, la population de Gémozac est en constante augmentation. Le taux de croissance enregistré depuis 2010 est de +0.85%. Depuis 1999, la commune gagne ainsi en moyenne 28 habitants par an. Elle avait même dépasser les 40 nouveaux habitants par an au début des années 2010. - L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel demeure négatif tandis que le solde migratoire oscille entre +1.3% et +1.9% depuis 1999. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour la dynamique démographique. - La commune n'échappe pas au vieillissement de la population, constatant que suite à la crise sanitaire, de nombreux retraités se sont installés sur la commune. La part des plus de 60 ans (60-75 ans et plus de 75 ans) est passée de 33% à 39% entre 2010 et 2021. A noter toutefois que la commune compte un EHPAD (d'une capacité d'accueil de plus de 60 pensionnaires) accentuant l'effet de vieillissement. - Le nombre de personnes par ménage est passé de 2.91 en 1968 à 2.06 en 2021. Ce phénomène associé notamment au vieillissement de la population (et à la recomposition des familles) est à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).	Fort	En tant que pôle à l'échelle de la CDC et du Pays de Saintonge Romane, poursuivre une dynamique de croissance démographique : Il s'agit de conforter la place de la commune dans l'armature rurale locale pour conserver ses services, équipements, commerces... Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population : Avec une population vieillissante et les investissements en équipements sur la commune, le projet doit intégrer des leviers d'action afin d'accueillir des familles Continuer à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale : La mise en œuvre de ce type de projets contribue à la qualité de vie communale, la rendant attractive par la même occasion.
La population active	- La commune est principalement habitée par des individus actifs, représentant 74.7% des 15-64ans, taux équivalent à celui observé à l'échelle du département de la Charente-Maritime. Le taux de chômage sur la commune ne s'élève qu'à 7.6%, une proportion inférieure à celle observé à l'échelle du département (10.8%) et en forte baisse depuis 2010. - La commune est relativement autonome en termes d'emplois, avec 10 emplois pour 10 actifs. Gémozac avec ses zones d'activités artisanales (Les Grands Champs) et commerciales (Pied-Sec), ainsi que plusieurs grandes entreprises à l'image de la distillerie Latreuille, l'entreprise Soufflet... ou encore ses établissements spécialisés (ESAT, résidence Emmanuelle, EHPAD) constitue un pôle d'emplois et d'activités structurant entre Pons, Saintes et Royan. - Les mouvements domicile-travail restent néanmoins importants, avec près de 34% des actifs se travaillant en dehors de la commune notamment dans la zone d'emplois de Saintes - Saint-Jean-d'Angély. - La voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion.	Modéré	Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population Continuer à développer la filière médico-sociale (Gémozac est un pôle à l'échelle du département de la Charente-Maritime) Encourager les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture individuelle
Les activités économiques	- La commune présente des commerces services et artisans, une zone d'activité à dominante commerciale à l'entrée nord du bourg, la zone de Pied-Sec et une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle s'agissant de la zone Des Grands Champs pour partie communautaire à l'entrée Est du bourg. La zone commerciale est aujourd'hui comblée, la zone artisanale en revanche présente encore du potentiel d'accueil. La CDC a réalisé tous les travaux de viabilisation et propose des bails à construction aux futurs porteurs de projet. Elle est soucieuse d'y encadrer les futures activités, pour assurer une complémentarité avec le centre bourg et n'accueillir que des entreprises qui proposent des activités peu développées localement et sources d'emplois. Le bourg est animé par ses commerces de proximité et services (tabac/presse, boulangeries, boucheries, restaurant, coiffeurs, pharmacie, cabinet médical...), un marché hebdomadaire et une foire mensuelle. - La commune accueille encore une trentaine d'exploitations agricoles. - Le tourisme est une activité à ne pas négliger localement. La commune gère un parc résidentiel de loisirs et il existe 21 gîtes et 13 chambres d'hôtes sur le territoire.	Fort	Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones d'activité spécialisée Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune Soutenir les commerces et les services de proximité Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Pistes d'Orientations pour le PADD
Évolution du parc de logements	- Depuis les années 1960, le parc de logements de Gémozac a plus que doublé, enregistrant même entre 1999 et 2009, un rythme de +36 logements par an. - Depuis 2010, la commune enregistre un gain plus raisonnable de l'ordre de 12.7 résidences principales par an. - En 2021, la commune compte 1641 logements. Il s'agit à 84.5% de résidences principales, 7.4% de résidences secondaires et 8% de logements vacants dont le nombre était estimé selon l'INSEE à 130 logements au total. En 2024, la commune a actualisé son inventaire sur la base des données LOVAC. Au final, en septembre 2024, elle ne comptabilise plus que 65 logements vacants : 30 logements correspondent à la vacance conjoncturelle 35 logements correspondent à la vacance structurelle La vacance dure ou structurelle serait donc estimée aux abords de 35 logements et le projet pourrait donc miser sur la résorption d'une part de cette vacance, à l'échéance des 10 prochaines années. En partant sur un objectif de résorption de l'ordre de 50%, 15 à 20 logements seraient à réinvestir.	Modéré	- Miser sur le réinvestissement des logements vacants - Diversifier l'offre en logements avec plus de locatifs et plus de logements de petite taille adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors.
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	Selon l'analyse rétrospective de la construction ces dix dernières années, on comptabilise 28.5ha d'ENAF consommés entre 2014 et 2023 : Au total, entre 2014 et 2024, la commune de Gémozac a délivré 125 autorisations d'urbanisme pour du logement individuel neuf (hors résidence accueil spécialisée seniors ou médico-sociale). équivalent à un rythme moyen de la construction de l'ordre de 12 logements par an. Il est important de souligner qu'en 2024, plusieurs importants projets sont en cours. Sont ainsi attendus 22 nouveaux logements à l'ancienne coopérative (dont 16 spécialisés) et la finalisation de l'opération de lotissement de 17 lots des jardins de la Hunauté. En outre, le site de l'ancienne coopérative a donné lieu à une étude de requalification urbaine dont les propositions en termes de densité et composition urbaine méritent d'être prises en compte (quartier dense avec du R+2 envisageable). Les données de l'OCS régionale entre 2010 et 2020, font part de 20.2 ha artificialisés sur le territoire de Gémozac alors que les données diffusées sur l'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA) affichent 25.2ha. S'agissant du SCOT, le potentiel d'extension pour le développement résidentiel s'élèverait encore d'ici 2030 à 18ha.	Fort	- Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha . - Diversifier l'offre en logements avec plus de locatifs et plus de logements de petite taille adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors. - Au final, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrire le projet dans la trajectoire du ZAN.

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	- L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole, avec une diffusion de l'urbanisation. - La commune se caractérise toutefois par un bourg polarisant qui présente encore les traits d'une réelle centralité avec de la mixité (habitat, équipements, commerces) et qui concentre le plus grand nombre d'habitations. - Le bourg ancien est un village qui s'est développé à la croisée de différentes voies départementales dont la RD6 et la RD143. L'apparition de deux îlots autour de ces deux routes date du XIX^{ème} siècle. Les vagues d'urbanisation successives ont ensuite contribué à combler les dents creuses et accentuer le développement de l'urbanisation le long de la RD143 avec au sein même du bourg une grande zone dédiée au développement économique. - L'implantation du bâti récent en cœur de parcelle, répondant à des logiques fonctionnalistes (place de la voiture...) génère davantage de potentiel de densification. Force est de constater que les quartiers périphériques du bourg (hors opération de lotissement) font d'ailleurs d'ores et déjà l'objet de divisions parcellaires.	- Faciliter les projets de réinvestissement du bâti ancien - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg - Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Densifier les parties actuellement urbanisées	Fort
Déplacements, équipements et centralités	- Le réseau viaire local est très dense, et le bourg est bien desservi. Il se situe à moins de 15 km de Cozes, 11 km de Pons, 22 km de Saintes et 29 km de Jonzac. A noter que l'A10 se situe à moins de 7 km. - Le réseau communal est également dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg. - La commune est desservie par une ligne régulière de cars interurbains (Saintes-Lorignac). La commune n'étant pas desservie par une gare, les habitants doivent se rendre à Pons (12 km) ou Saintes (23 km) pour utiliser le train - Le réseau de venelles du bourg a fait l'objet de requalification afin d'apaiser les difficultés de déplacements doux. La commune poursuit ses projets de requalification (sécurité et traitement paysager) de ses entrées de bourg. - Le bourg concentre les équipements lesquels sont desservis par de multiples poches de stationnements. - Plusieurs stationnements vélos sont déjà installés à hauteur des équipements. - La commune profite d'un très bon niveau d'équipements avec la présence d'une crèche, d'une école maternelle et élémentaire, d'un collège, d'une gendarmerie, d'un pôle médico-social (ESAT...), de plusieurs pôles sportifs (piscine municipale, cours de tennis, city-stade, plusieurs terrains de football dont un synthétique, une salle multisports (avec un mur d'escalade de 16 mètres...), une médiathèque, une salle des fêtes. - La commune compte d'ailleurs une cinquantaine d'associations faisant d'elle une des communes les plus dynamiques du secteur	- Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements - Pérenniser les équipements dédiés aux sports et loisirs - Consolider le réseau de cheminements doux - Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie - Développer des itinéraires intérieurs pédestres, équestres et cyclistes - Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques	Fort

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Pistes d'Orientations pour le PADD
Analyse des capacités de densification	- Le contexte environnemental de la commune est complexe et contraint, certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par : La zone inondable Les boisements Les périmètres de protection des points de captage d'eau potable - La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. De nombreux écarts accueillent encore des sites d'exploitations - Certains hameaux sont très peu constitués dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou en limite de commune et ne participent au fonctionnement du territoire. Les capacités de mutation (réinvestissement de friches au sein du tissu urbain, gare et le long de l'avenue du Général de Gaulle) s'élèveraient à 20 logements Les capacités de densification qui doivent être mobilisées en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 90 nouveaux logements - Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 30% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine.	Fort	Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles Assurer la pérennité de « l'outil agricole » Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité : Le projet vise à faciliter les changements de destination dans une optique de renouvellement et de réinvestissement du parc de logements. Permettre la valorisation des habitations existantes

8.4.1 Rappel des projections chiffrées

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi au delà l'accueil de jeunes ménages, la commune jouant un rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du Pays de Saintonge Romane. Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance annuel de l'ordre de +1.1%, un taux dans la poursuite de celui observé entre 2015 et 2021 estimé à +0.9% et moins fort que celui des années 2010 (+1.3 à +1.6%).

La municipalité opte ainsi pour une croissance soutenue mais raisonnée, en cohérence avec ses capacités notamment en termes d'équipements et en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane qui vise une augmentation de 3.64% du parc résidentiel de la commune.

Situé à 11 km de Pons, 21 km de Saintes et 30 km de Royan, Gémozac avec ses services (CDC, centres médicaux-sociaux), ses équipements (collège, complexes sportifs, salles associatives) et activités économiques (ses commerces du centre-bourg et son marché, les zones commerciales et artisanales) constitue un pôle structurant dans l'armature urbaine du Pays de La Saintonge Romane.

Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire environ **250 logements** pour accueillir **400 habitants supplémentaires** et ainsi se rapprocher des 3400 habitants à l'échéance de 2034 (cf tableau page suivante).

Cette projection ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, elle intègre la résorption de 20 logements vacants, 7 changements de destination d'anciens bâtiments agricoles et plus de 30% des futures constructions se réaliseront dans l'enveloppe urbaine.

En outre, le projet mise sur le renforcement prioritaire du bourg de Gémozac. Le développement urbain est désormais structuré au travers un zonage privilégiant la densification des principaux hameaux et le développement du bourg via de la densification et des opérations en extension. Le renouvellement urbain est une priorité pour Gémozac qui n'a pas attendu le PLU pour entamer des projets de renouvellement urbain à l'image des logements pour la gendarmerie, de la résidence Emmanuelle... La commune a ainsi réinvesti le site de l'ancienne coopérative et dans son projet de PLU elle mise sur la mobilisation de terrain dans le centre bourg.

Les projets de développement résidentiel en extension sont contenus à deux sites et programmés pour une ouverture progressive dans le temps. Ainsi le secteur prioritaire 1AUh, correspond t'il à une réserve foncière de la commune. D'une surface de 5.1ha, ce terrain très bien situé au contact du cœur de bourg ancien et devrait faire l'objet

d'un projet de lotissement communal. En effet, la commune a pour ambition de maîtriser les futurs aménagements et surtout le programme, souhaitant répondre aux besoins de jeunes ménages.

L'autre secteur 2AUh, correspond à une enclave encore agricole située en entrée sud du bourg. Il s'agit d'une réserve de l'ancien PLU que la commune a souhaité reconduire. Le site n'affichant pas de contraintes majeures, s'intégrant dans un tissu plus lâche mais néanmoins déjà urbain, a été jugé opportun pour là encore y conduire une opération communale.

Le PLU s'applique surtout à mobiliser les terrains de l'enveloppe urbaine. Deux emprises du cœur de bourg font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant ainsi d'encadrer les projets pour garantir une cohérence d'aménagement et surtout un minimum de densité. Il s'agit bien de ne pas gaspiller d'espace.

Au final, en termes de surface, pour le développement résidentiel le PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 7ha en zone AU pour un potentiel de construction de l'ordre de 100 logements soit 40% des futurs logements.

Attention, il convient de souligner que les projections du présent PLU prennent en compte des opérations déjà lancées, s'agissant d'un lotissement et de l'opération de réinvestissement du site de l'ancienne coopérative. Ces deux projets vont libérer rapidement une vingtaine de logements.

Parallèlement, la commune entend tout faire pour conserver son dynamisme économique. Pour rappel, elle compte déjà une zone commerciale, le projet n'étant pas de l'étendre, et surtout elle accueille une grande zone à dominante artisanale et industrielle. Cette zone qui accueille des entreprises «historiques» au droit de l'ancienne voie ferrée, est aujourd'hui en grande partie communautaire. La CDC de Gémozac et de la Saintonge Viticole a ainsi aménagé la zone dans toute sa profondeur (la viabilisation est terminée, avec l'aménagement d'une voie en boucle raccordant les deux entrées principales du bourg). Cette zone dispose de capacités d'accueil mais par souci d'économie du foncier, il est important de rappeler que la commune négocie avec les entrepreneurs pour une optimisation des sols et surtout pour des bails à construction. La commune ne souhaite pas céder le foncier. Là dessus, demeure un secteur dans le prolongement de la ZA des Grands Champs qui à long terme a vocation à finaliser l'aménagement, s'agissant du secteur 2AUy. Ces terrains en entrée de bourg nord, ne sont pas voués à du développement résidentiel. La commune a jugé important d'afficher dès à présent leur vocation future économique.

Parallèlement, il convient de rappeler que la commune est lancée dans le programme « Petites Villes de Demain » visant à revitaliser le bourg, préserver ses commerces de proximité.

Calcul des perspectives de développement démographique et incidences sur les surfaces à mobiliser

Commune de Gémovac

1. Calcul du point mort sur la base de la période 2014-2020

	Renouvellement	Desserment	Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants	Point mort 2014-2020	Projection annuelle	Projection 11 ans
Nombre de logements	62	19	-51	30	5,07	56

2. Projection de croissance démographique

	Gain projeté	Pop. 2023	Pop. Projetée 2034	Période de référence	TCAM
Scénario de croissance ralentie *	250	2989	3239	11	0,73%
Scénario de croissance maîtrisée (SCOT)**	400	2989	3389	11	1,15%
Scénario de croissance soutenue	500	2989	3489	11	1,42%

Source : INSEE

3. Projection du nombre de logements à produire pour soutenir la croissance démographique

	Nbre d'habitants supp.		Nbre moyen de pers/ménage	Besoin d'ici 2034		
Scénario de desserrement des ménages	400		1,9	211		
Scénario de stabilité des ménages	400		2	200		
Scénario de resserrement des ménages	400		2,4	167		

4. Projection du nombre total de logements à produire pour soutenir le projet communal d'ici 2034

	Point d'équilibre	Objectif de croissance	Total			
	56	200	256			

5. Capacité d'intensification urbaine (renouvellement et réinvestissement) en zone U + CDD en zone A et N

Changement de destination/ réinvestissement (μ)	Résorption de la vacance	Capacité de densification	Capacité de mutation	Opération en cours	Total réinvestissement	Reste à produire
7	20	90	20	23	160	96

Les projections sont réalisées sur la période 2023-2034, les opérations en cours sont donc prises en compte (La résidence Emmanuel et le lotissement)

6. Projection des surfaces à mobiliser pour le projet communal dans le cadre d'opérations d'ensemble - Zone AU

	Nbre de log. à construire	Taux de densité nette log/ha	Surf. Moy/Lot (m²)	Surface consommée par les logements (ha)	Surface consommée avec VRD (+25%)
Scénario de densification forte	96	20	500	4,8	6,4
Scénario de densification SCOT	96	17	588	5,6	7,5
Scénario de densité faible	96	14	714	6,8	9,1

*Projection effectuée sur la base du TCAM observé entre 2014 et 2020

**Projection effectuée sur la base du TCAM moyen observé entre 2009 et 2014 se rapprochant des projections du SCOT

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Confirmer le rôle de « pôle d'équilibre » de Gémozac dans l'armature territoriale du Pays de Saintonge Romane - Conforter la croissance démographique de la commune avec un taux de croissance annuel de +1.1% et une production de 250 logements - Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population	Zonage - Classer en secteur Ub les quartiers résidentiels et les principaux hameaux aux qualités de parties actuellement urbanisées en vue de leur densification - Ouvrir à l'urbanisation (Secteur 1AUh) les terrains présentant le plus de potentiel au sein du bourg Règlement écrit - Limitier les normes susceptibles de contraindre la densification (comblement de dents creuses) - Autoriser de la mixité dans le secteur Ua qui incarne la centralité du territoire Orientations d'Aménagement et de Programmation - Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg (OAP de secteur)
	Poursuivre un projet pour tous - Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population - Intégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité - Continuer à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale	Zonage - Privilégier le développement résidentiel du bourg via les secteurs Ua, Ub en densification et 1AUh en extension - Classer en secteur Ua le cœur de bourg - Classer en secteur 2AUe les terrains aux abords immédiats en transition avec le secteur résidentiel Ub Règlement écrit - Créer un secteur Ua mixte regroupant à la fois de l'habitat, du commerce, des services et des équipements en vue de conserver un cœur de bourg dynamique - Créer un secteur Ue dédié exclusivement aux équipements publics à hauteur des principaux pôles pour répondre à leur besoin en termes de fonctionnement ou encore pour les retirer des développement résidentiels et ainsi éviter les troubles de voisinage... - Conditionner l'ouverture du secteur 2AU à la conduite d'un projet d'intérêt communautaire relevant du développement économique ou de la politique d'équipements Orientations d'Aménagement et de Programmation - Poursuivre une opération avec de la mixité (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Conforter en priorité le bourg en tant que « centralité » du territoire - Faciliter les projets de réinvestissement du bâti du centre-ville - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg	Zonage - Situer les secteurs 1AUh (voués au développement résidentiel) à hauteur du bourg - Classer en secteur Ua mixte les îlots centraux à projet pour en faciliter la requalification - Classer et ceinturer les hameaux en secteur Ub - Classer en zone A et N les écarts et l'habitat diffus Règlement écrit - Imposer des opérations d'ensemble dans les secteurs 1AUh - Autoriser de la mixité dans le secteur Ua qui incarne la centralité du territoire - Interdire les constructions d'habitations nouvelles de tiers dans la zone A et N - Autoriser et encadrer les extensions et les annexes pour les habitations en zone A et N - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy à un projet de qualité urbaine et paysagère (desserte, traitement paysager) du fait de la sensibilité du site.
	Continuer à promouvoir le cadre de vie - Consolider l'offre en équipements et services - Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements - Pérenniser les équipements dédiés aux sports et aux loisirs - Trouver des alternatives au « tout automobile » - Poursuivre les projets de requalification des entrées de bourg - Consolider le réseau de cheminements doux - Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie	Zonage - Mettre en place un emplacement réservé au droit du carrefour central du bourg - Préserver de tout projet d'urbanisation le faisceau d'étude du contournement sud de Saujon - Mettre en place des emplacements réservés pour aménager des liaisons douces Règlement écrit - Créer un secteur Ua mixte regroupant à la fois de l'habitat, du commerce, des services et des équipements - Créer un secteur Ue dédié exclusivement aux équipements publics notamment les plus imposants en termes d'emprise et les plus « nuisibles »

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Assurer la protection des milieux naturels ainsi que la préservation et la remise en état de la trame verte et bleue - Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre - Protéger la Gemoze et ses abords - Garantir l'intégrité des surfaces boisées - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés - Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »	Zonage - Classer en zone N les zones humides telles que définies dans les cartographies des SAGES - Classer en zone N tous les bois et recourir aux espaces boisés classés pour les protéger durablement. - Classer en zone N les zones d'expansion de crues souvent en prairies naturelles - Classer en zone AU uniquement des terrains hors zone humide (aucune présomption). - Inventorier toutes les haies qui drainent le territoire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique - Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles dans les futures opérations (espace à planter) - Contenir les limites du secteur U aux parties actuellement urbanisées tout particulièrement dans les hameaux Règlement écrit - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer un pourcentage de surface éco-aménageable dans toutes les futures opérations en zone AU - Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales
	Garantir une bonne gestion des eaux en vue d'éviter les risques de pollution et lutter contre l'imperméabilisation des sols - Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées - Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols	Zonage - Classer en zone N les passages d'eau et les abords des fossés qui drainent les eaux pluviales à hauteur du bourg et des hameaux - Afficher des emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales sur les secteurs problématiques (secteur de la SPA au sud du territoire) Règlement écrit - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle et dans le secteur Ub (potentiellement densifiable) et dans la zone AU (projet d'extensions) imposer un pourcentage minimum de surface éco-aménageable - Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif en zones U et AU - Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique - Alléger les contraintes réglementaires notamment sur l'aspect extérieur susceptibles de faire obstacle aux projets de rénovations Orientations d'Aménagement et de Programmation - Le maintien de zones naturelles en cœur de bourg pour des espaces de nature qui jouent un rôle dans la régulation et l'écoulement des eaux

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Participer à la lutte contre le changement climatique 1. Économiser l'espace utile et éviter l'étalement urbain - Miser sur le réinvestissement des logements vacants - Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité - Permettre la valorisation des habitations existantes - Densifier les parties actuellement urbanisées - Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha - Au final, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrire le projet dans la trajectoire du ZAN 2. Relever le défi de la transition énergétique - Penser économie d'énergies : - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable - Soutenir les projets visant à améliorer le traitement des déchets - Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques	Zonage - Afficher des emplacements réservés pour aménager de nouvelles liaisons douces - Repérer les anciens bâtiments agricoles (bâtiment d'intérêt patrimonial en l'occurrence) en zone A et N susceptibles d'être transformés en vue de les valoriser Règlement écrit - Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique - Alléger les contraintes réglementaires notamment sur l'aspect extérieur susceptibles de faire obstacle aux projets de rénovations Orientations d'Aménagement et de Programmation - Assurer un aménagement de qualité en termes d'insertion paysagère, de gestion des eaux, de déplacements doux... (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Poursuivre la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain, architectural et archéologique 1. Maintenir l'équilibre des grands paysages - Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gemoze - Conserver l'intégrité des surfaces boisées - Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune - Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation - Préserver les cônes de vue identitaires - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement 2. Protéger et promouvoir le patrimoine architectural - Profiter du PLU pour adapter le périmètre des abords des Monuments Historiques - Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien - Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...)	Zonage - Classer en zone N les zones humides telles que définies dans les cartographies des SAGES - Classer en zone N tous les bois et recourir aux espaces boisés classés pour les protéger durablement. - Classer en zone N les zones d'expansion de crues souvent en prairies naturelles - Classer en zone AU uniquement des terrains hors zone humide (aucune présomption). - Inventorier toutes les haies qui drainent le territoire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique - Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles dans les futures opérations (espace à planter) - Contenir les limites du secteur U aux parties actuellement urbanisées tout particulièrement dans les hameaux - Classer en secteur Ap les cônes de vue emblématiques - Classer en zone A les grandes coupures agricoles - Inventorier tous les éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (logis, croix...) - Instaurer des espaces à planter aux franges des secteurs AU (résidentiels et économiques) - Classer en zone N toute la trame boisée et recourir aux espaces boisés classés pour la protéger - Repérer les espaces boisés à protéger en zone U (parcs) - Repérer et protéger les haies (cf orientations précédentes) - Classer en zone A et N les hameaux et écarts isolés Règlement écrit - Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle - Imposer un pourcentage de surface éco-aménageable dans toutes les futures opérations en zone AU - Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales - Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N et Ap - Contenir la hauteur des constructions sur l'ensemble du territoire - Encadrer à minima l'aspect extérieur de toutes les constructions (façades, couverture...) - Encadrer l'édification des clôtures - Encadrer à minima les projets de constructions neuves et de réhabilitation (implantation à l'alignement dans le bourg ancien en secteur Ua et en cohérence avec l'existant en secteur Ub, aspect extérieur, volumétrie) - Encadrer les travaux sur les bâtiments remarquables inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme Orientations d'Aménagement et de Programmation - La protection des jardins et parcs (avec des motifs de haut jet, des potagers ou encore vergers) au cœur du bourg ancien dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, - La protection et la plantation de haies dans une logique de maillage (corridors) ainsi que la protection d'arbres isolés au cœur du bourg dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, - Le repérage des murets dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vue de les conserver. S'ils jouent un rôle du point de vue paysager, il convient de ne pas négliger leur rôle écologique notamment pour les insectes ou encore les lézards...

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE	Intégrer les facteurs risques et les nuisances - Prendre en compte les crues de la Seudre et ses affluents - Lutter contre les risques naturels liés aux mouvements de terrain - Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) - Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732 - Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines	Zonage - Classer en zone N les terrains exposés au risque d'inondation - Afficher les limites de la zone inondable - Classer en zone A les exploitations agricoles et leurs abords - Fixer les extensions de l'urbanisation c'est à dire la zone AU en retrait des secteurs à risque ou exposés à des nuisances en particulier proscrire les zones 1AUh (résidentielles) le long de la RD 732 - Créer des emplacements réservés pour réaliser des ouvrages de défense contre les incendies. Règlement écrit - Encadrer le stationnement à minima dans l'existant (en fonction des besoins des usages et activités) et imposer un minimum dans les secteurs à urbaniser pour tenir compte du fort taux de motorisation des ménages et du manque d'alternative à l'automobile. - Imposer le raccordement aux réseaux de communication numérique - Encadrer les accès et voies futures Orientations d'Aménagement et de Programmation - Le maintien en zone Naturelle des zones d'expansion des crues de la Gemoze

8.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation et échéancier de l'aménagement

Dans le cadre du présent PLU, 3 secteurs d'aménagement prioritaires font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- « Rue du Vivier », au sud est du bourg, pour un développement résidentiel à court et moyen termes (opération communale). L'opération pourra être réalisée de manière progressive aux vues de la surface du secteur. Il s'agit du secteur 1AUh. L'OAP s'applique à y imposer une densité de 17 log/ha, sécuriser l'accès au site, mettre en place des liaisons douces avec le vallon de la Gemoze, travailler la forme urbaine, concevoir les espaces verts comme des espaces structurants multi-fonctionnels, traiter les eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- « Bel air, avenue du Général de Gaulle », entre le centre-bourg et le pôle d'équipements sportifs et scolaires, pour la création d'un espace de mixité fonctionnelle et la valorisation d'un espace stratégique. Une partie du secteur en zone Ua, déjà aménagé, et d'une partie en zone 1AUh. L'OAP s'applique à sécuriser l'accès au site, assurer la fluidité des déplacements doux, conforter la trame végétale du site, traiter les eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et à y imposer une densité de 17 log/ha.
- « Rue des Abeilles », le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des Abeilles, pour un développement résidentiel à court terme. Il s'agit d'un secteur Ub. L'OAP s'applique à y imposer une densité de 10 log/ha, sécuriser l'accès au site en prenant en compte les usages actuels, conserver le végétal du site, traiter les eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols.

Secteur 1AUh (source : cadastre, agence UH)



Secteur 1AUh (source : cadastre, agence UH)



Secteur 1AUh (source : cadastre, agence UH)



Secteurs concernés par des OAP sectorielles (source : cadastre, agence UH)



Ces 3 Orientations de Programmation et d'Aménagement sectorielles sont complétées par une orientation d'aménagement sur les continuités écologiques et 8 Orientations d'Aménagement et de programmation dites « thématiques » :

- La gestion des eaux pluviales en zone « à urbaniser » ;
- Déplacements et mobilités
- Densité et formes urbaines
- Le bâti traditionnel
- le défi énergétique
- Les clôtures
- Les plantations
- L'insertion des bâtiments agricoles

Secteur soumis à une OAP sur les continuités écologiques (source : cadastre, agence UH)



-  Continuité écologique
-  Zone Naturelle
-  STECAL Parc résidentiel de loisirs
-  STECAL équipements
-  Haie protégée dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du CU
-  Mur protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du CU
-  Jardin et parc protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du CU
-  Espace boisé classé (EBC) de l'article L113-1 du CU
-  Espace à planter
-  voie douce (ou sécurisée pour les piétons et les cycles)
-  Voie douce à créer ou à sécuriser
-  Secteur à projet (réinvestissement et extension)

8.4.4 Le bilan chiffré du projet

TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU	
Destination des zones/secteurs		Ha	%		Ha
Ua	Secteur urbanisé du bourg mixte, centralité de la commune	28.85	0.90	Ua/ Uai	28.21
Ub	Secteur urbanisé correspondant aux quartiers résidentielles	125.11	3.93	Ub	137.77
Ub*		1.18		Uc/Uci	91.42
				Nh	11.33
Ue	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	15.09	0.47	Ug	16.33
Us	Secteur urbanisé dédié aux équipements d'intérêt collectif de type médico-social	4.48	0.14		
Ux	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante commerciale	12.97	0.40	Ux	11.35
Uy	Secteur urbanisé dédié aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle	50.03	1.55	Uxb	27.39
Uy*	Sous-secteur urbanisé d'entrée de bourg dédié aux activités économiques	6.30	0.20		
TOTAL	ZONE U	244.0	7.59		321.6
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	6.10	0.20	AU	80.2
				AUI	
2AUh	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement résidentiel	1.34	0.04	1AU	
				AUx	
2AUy	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique	3.88	0.12		
				1AUx	66.8
TOTAL	ZONE AU	11.3	0.36		147.0
A	Zone agricole	2071.43	64.60	A	1607.7
At	Secteur de la zone agricole dédié au tourisme	0.36	0.01		
Ap	Secteur agricole d'intérêt paysager (cône de vue remarquables ou emblématiques)	382.96	11.81	Ap	829.2
TOTAL	ZONE A	2454.7	76.47		2436.9
N	Zone naturelle (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques locales, dentelle de boisements..)	488.89	15.01	N/NC	257.9
				Ni	38.5
Ne	Secteur naturel Espaces naturels dédiés aux loisirs de plein air	16.92	0.52	NI	14.10
Nt	Secteur naturel dédié au tourisme	1.68	0.05		
TOTAL	ZONE N	507.5	15.58		310.5
TOTAL		3215	100		3215

BILAN DES CAPACITÉS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DES SURFACES

DENSIFICATION - REINVESTISSEMENT	POTENTIEL DE LOGEMENTS
Constructions nouvelles en densification en U	90
Mutation / Changement de destination en A et N	20+7
Résorption de la vacance	20
TOTAL	137

CAPACITE DES ZONES AU				
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	DENSITE NETTE MINIMUM	POTENTIEL DE LOGEMENTS MINIMUM
1AUh	Rue du Vivier	5.1	18	70
1AUh	Av. du Gén de Gaulle	0.85	19	12
2AUh	Sud du bourg	1.1	17	14
TOTAL	RESIDENTIEL	7.05	18	96

ZONE		NBRE DE LOGEMENTS	REPARTITION%
U/A/N	EN DENSIFICATION/ REINVESTISSEMENT/EN COURS	137	58.8
AUh	EN EXTENSION	96	41.2
	TOTAL	233	

OPERATION EN COURS		
SECTEUR	LOCALISATION	logements
Ub*	Coopérative	6
Ub	Lotissement	17

Au final, les objectifs du PADD dans la poursuite des orientations du SCOT sont atteints dans la mesure où les projections sont respectées et les documents cohérents les uns avec les autres. Le projet communal privilégie bien le réinvestissement à l'extension de l'urbanisation en produisant près de 60% des futurs logements en intensification urbaine.

Au sein des secteurs à OAP (secteur AUh) la densité affichée est bien de 17.8 log/ha permettant d'optimiser davantage l'espace.

Les projections de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier du projet de PLU (période 2025-2034)

CONSOMMATION D'ESPACE NAF - DEV RESIDENTIEL			
SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE (ha)	Occupation
1AUh	Rue du Vivier	5.1	Agricole
1AUh	Av. Gén de Gaulle	0.3	Naturel
2AUh	Sud du bourg	1.1	Agricole
TOTAL	RESIDENTIEL	6.5	

CONSOMMATION D'ESPACE NAF - DEV ECONOMIQUE			
	LOCALISATION	SURFACE DISPO (ha)	Occupation
2AUy	Entrée nord du bourg	3.2	Agricole
Uy	ZA des Grands Champs	1.8	Agricole
Uy*	Route de Pons	0.3	Naturel
TOTAL		5.3	

CONSOMMATION D'ESPACE NAF - EQUIPEMENT			
	LOCALISATION	SURFACE DISPO (ha)	Occupation
Ue	Collège	1.3	Agricole
Ue	Av Général de Gaulle	0.5	Naturel
Ue	Déchetterie	0.9	Forestier
TOTAL		2.7	

TOTAL	14.5 ha	
Détail	12.5ha	Agricole
	2.0ha	Naturel/Forestier

Les efforts de modérations de la consommation d'espaces agro-naturels s'expriment au travers 7 ha d'ENAF consommés pour le développement résidentiel, 5.3ha pour le développement économique et 2.3 ha pour le développement d'équipements soit un total de 14.5ha.

Il convient en outre de souligner que les zones AU sont 13 fois plus petites que dans le précédent PLU.

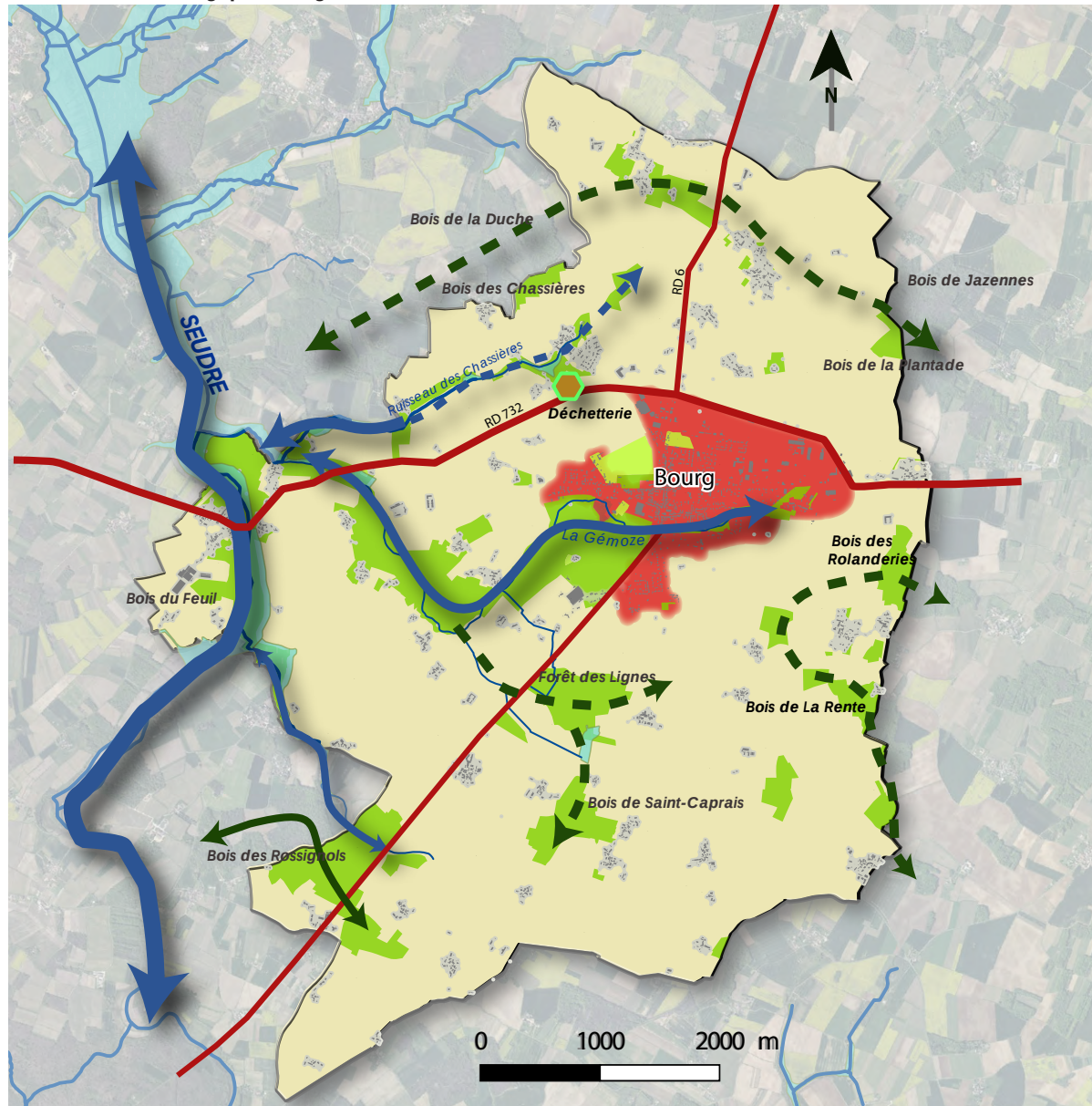
8.5 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation du PLU

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES ONT ÉTÉ RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ONT ÉTÉ PRISES DANS LE PLU ?
Trame verte et bleue	Considérer la trame verte et bleue comme un élément structurant du projet	Etude du Schéma Régional des Continuités Écologiques intégré au SRADET Etude de la trame verte et bleue du Schéma Cohérence territoriale CDCHS Etude de terrain (inventaires habitat/faune/flore) + orthophoplan	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale de la vallée de la Seudre et de la Gemoze Encadrer des constructions isolées dans la zone N et A pour les tiers (extensions et annexe) pour lutter contre le mitage) Choisir des sites de développement présentant une moindre sensibilité écologique (zone U et AU, aucun effet d'emprise sur les sites protégés ou sur des sites à enjeux)
Milieu naturel Biodiversité	Préservation des surfaces forestières, des zones humides et des milieux agricoles	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage Prise en compte des cartes de pré-localisation des zones humides existantes localement +relevé botanique sur les sites à projet	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Protéger les haies et les arbres isolés (inventaire dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Conforter la trame de haie et conserver des espaces naturels «tampon» (espace à planter) Préserver les fourrés et bandes de hautes herbes (zone N) Préserver les boisements de toute urbanisation (zone N et EBC) Maintenir en retrait des bois, les futures constructions (zone U et AU). Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (de secteur et thématiques). L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP+ espace à planter)
Risques Nuisances	Prise en compte des risques et des nuisances	Risque inondation sur la vallée de la Seudre Nuisances sonores générées par la circulation sur la RD732	Donnée portée à la connaissance de la commune par l'Etat Urbaniste	Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abri de tout projet d'urbanisation (zone N autour de la vallée de la Seudre) Réglementer les activités et installation sur les terrains exposés au risque d'inondation (trame + règlement)
Déchets	Assurer une bonne gestion des déchets	Etude de la CDCHS compétente en la matière	CDCSR Urbaniste	Prise en compte des enjeux de circulation des véhicules de collecte de déchets pour faciliter la desserte dans les futures opérations (OAP, règlement).

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
Paysage	Préservation des valeurs architecturales et paysagères du territoire	Étude paysagère visant à caractériser les paysages à définir leurs sensibilités et enjeux Étude prospective visant à anticiper les incidences visuelles des futurs aménagements	Urbaniste (référence aux travaux du CAUE17)	Préserver les coupures d'urbanisation structurantes de toute construction (Secteur Ap) Proscrire les nouveaux développements urbains linéaires (entrée de bourg et de hameaux) au profit de la densification du tissu (recomposition du tissu au sein de l'enveloppe urbaine du bourg) Contenir le développement des hameaux source d'artificialisation des paysages (Secteur Ub) Porter une attention particulière à la composition urbaine des futurs quartiers (OAP + règlement) Traiter les clôtures et de manière générale traiter les franges au contact des espaces agricoles ouverts via de nouvelles plantations qui joueront le rôle de filtre paysager (OAP + espace à planter sur le plan de zonage) Contenir les hauteurs des constructions sur toute la commune dont une grande partie est constituée de plaine dégagée (règlement) Préserver les haies en présence (inventaire du patrimoine dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) Prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (zonage archéologique annexé au règlement écrit). Protéger les éléments qui forgent le patrimoine paysager de la commune, du petit patrimoine, aux fermes et logis qui drainent le territoire (inventaire du patrimoine dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)
Énergies/ Ressources	Promotion des énergies renouvelables et réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) Économie et protection des ressources	État des logements, Inventaire des projets Diagnostic des déplacements et réflexion sur l'intégration des déplacements « doux » (piétons, cyclistes)	Urbaniste	Encourager l'aménagement d'un habitat réfléchi bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique (OAP thématique, règlement) Développer uniquement les secteurs desservis par l'assainissement collectif et imposer le raccordement immédiat au réseau pour éviter les risques de pollution diffuse (Choix des secteurs AU + règlement) Préserver des espaces de pleine terre dans les zones à projet (règlement des zones U et AU) Supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur. De manière générale, gérer les eaux pluviales avec attention (règlement + OAP thématique) Promouvoir les déplacements doux (emplacement réservé), poursuivre les projets d'apaisement du trafic routier et de la vitesse
Consommation d'espaces	Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Étude rétrospective de la consommation des sols (OCS = 26.2 ha de consommés, inventaire commune = 28 ha) Hiérarchisation urbaine Analyse des capacités de densification et de mutation	Urbaniste	Contenir les zones d'extension de l'urbanisation (7.7 ha de secteur 1AUh/2AUh pour le développement résidentiel, 10.7 ha pour le secteur 2AUy voué au développement économique et 1.9 en secteur Ne voué au développement d'équipements d'intérêt général, pour parvenir à se rapprocher de 50% de modération de consommation d'espace. Production de 222 logements au total (hors projets en cours 2022-2024) dont seulement 102 constructions nouvelles parmi lesquelles une quinzaine se réaliseront dans l'enveloppe urbaine. Réinvestir 23 logements vacants et 19 anciens bâtiments agricoles ou artisanaux en zone A, U et N. Mobiliser des terrains enclavés dans la zone résidentielle pour les classer en zone AU et leur imposer un objectif de densité aux abords de 17 log/ha (Choix des secteurs 1AUh + OAP) / Privilégier les opérations d'ensemble pour mieux y encadrer les aménagements et la densité (secteurs 1AUh + OAP avec un taux de densité fixé pour toutes les opérations)

Les continuités écologiques au regard de la zone Naturelle



Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

Les continuités écologiques sur le territoire se traduisent par un **classement en zone Naturelle (N)** s'agissant des sites à préserver strictement de toute urbanisation et de ses effets.

La zone N forme des ensembles discontinus à l'image des espaces forestiers du territoire.

Elle intègre ainsi la vallée de la Seudre, de la Gemoze et du ruisseau des Chassières (continuité aquatique) auxquelles sont associés des fonds humides connexes ainsi que sa dentelle de boisements formant des continuités terrestres, parfois en pas japonais. En découle une trame verte et bleue complexe et une zone Naturelle qui recouvre plus de 15% du territoire.

-  Continuité terrestre
-  Continuité aquatique
-  Continuité en pas japonais
-  Infrastructure de transport terrestre générant des effets de discontinuité
-  Zone de pression urbaine
-  Zone Naturelle et forestière
-  Espaces boisés inventoriés de la commune

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation du PLU

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction, et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	- E : lutter contre l'étalement urbain, miser sur le réinvestissement du bâti existant c'est à dire des logements vacants et des changements de destination pour reconquérir à minima 19 logements - E : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » comme les vallons de la Seudre et de la Gemoze - E : maintenir de surfaces non imperméabilisées dans le bourg avec le classement en zone Naturelle des abords de la Gemoze et le repérage des jardins et Parcs au sein de la zone Urbanisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - R : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - E : réduire les surfaces de voirie imperméables et prévoir des emprises suffisantes pour la collecte des eaux pluviales dans toutes les futures opérations en compatibilité avec les OAP - E : mettre en place des dispositions réglementaires obligeant chaque opération, individuelle ou groupée, à prévoir une gestion des eaux de ruissellement sur son terrain d'assiette, sans écoulement dans les fonds inférieurs dans le règlement de la zone U et AU. - E : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum de surfaces non imperméables à l'échelle de chaque opération pour traiter les eaux
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	- E : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale de la vallée de la Seudre et de la Gemoze - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé - C : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantations) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux) - E : protéger l'ensemble des espaces contribuant au développement de la biodiversité au sein du bourg comme les haies jouant le rôle d'écrin, les parcs et jardins, les mares, jouant le rôle de réservoirs, les arbres isolés jouant le rôle de niche écologique via l'inventaire au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Le PLU recense ainsi plus de 42 km de haies et 257 ha d'espaces boisés classés (EBC)

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (cœur et entrée de bourg)	- E : mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg via un zonage U qui ceinture les dernières constructions à hauteur des bourgs et des principaux hameaux - E : protéger strictement les coteaux, autour de la RD 732 via un zonage Ap sur 365 ha - E : choisir des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine en dehors des sites sensibles sur le plan paysager - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - R : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements - R : limiter la taille des constructions pour ne pas perturber les perspectives lointaines sur le bourg et les hameaux - R : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune - R : préserver les parcs et jardins à la périphérie des zones urbanisées (zone N entre les espaces résidentiels et la zone agricole et secteur Ne autour des équipements)
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre - Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	- E : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - R : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...)
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le cadre de vie	- E : retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (RD 732 et RD6) - E : Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abri de tout projet d'urbanisation (zone N autour de la vallée de la Seudre)
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	- R : réduire l'étalement au profit d'un réinvestissement de l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace en mobilisant permettant le réinvestissement du bâti et la résorption de la vacance - R : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP - E : promouvoir les déplacements doux à l'échelle du bourg (aire de proximité)

L'évaluation menée à l'occasion du PLU permet de conclure que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui.

Les inventaires naturalistes conduits par le bureau d'études les SNATS pendant la procédure d'élaboration ont bien permis d'évaluer la sensibilité de chaque site et d'orienter les choix des élus.

Les choix des secteurs de développement sont raisonnés et contenus aux besoins du projet tout en prenant en compte les capacités de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine sans négliger les espaces de verdure...

Quant au règlement et aux OAP, ils participent à encadrer les futurs aménagements dans un souci de qualité environnementale, paysagère et urbaine, fixant des garde-fous et des objectifs qualitatifs.

Du point de vue du projet, Gémozac est un pôle d'équilibre, une commune dynamique qui compte un bourg attractif avec un centre-ville animé, une zone commerciale, une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle.

Elle constitue aussi une centralité en termes d'équipements avec son collège, ses nombreux équipements sportifs et sa piscine ainsi qu'un pôle de services, notamment médico-sociaux.

Il s'agit d'une commune attractive très convoitée qui s'est moins développée que ses communes voisines (Tesson, Saint-André de Lidon... plus petites communes qui ont connu des Taux de croissance > à 2% dans les années 2010) et enregistre aujourd'hui un assez fort vieillissement de la population.

Le PLU est donc un outil pour la municipalité qui souhaite conforter sa place de pôle dans l'armature urbaine du Pays de Saintonge Romane et jouer pleinement son rôle de locomotive en termes d'activités économiques et d'emplois.

Pour cela, la commune mise avant tout sur du réinvestissement urbain et de la densification. Une posture qu'elle avait déjà prise ces toutes dernières années dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et au travers de projets de requalification urbaine comme sur l'ancien site de la coopérative dans le bourg.

En termes de projet de développement résidentiel, le projet de PLU contient les extensions et mise principalement sur l'aménagement d'un terrain communal sur lequel la commune envisage de conduire elle-même une opération d'ensemble, lui permettant ainsi de maîtriser le programme de logements. Son objectif est d'assurer de la mixité et de se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages qui ont de plus en plus de mal à se loger localement.

Du point de vue économique, il s'agit de combler la zone d'activité des Grands Champs. Cette zone communautaire dont la viabilisation a été récemment finalisée est essentielle dans l'armature économique locale. Comme le soulignait la CCI à l'occasion des échanges lors des réunions de travail sur le PLU, il existe de forts besoins et très peu d'offres d'intérêt pour les entreprises.

Enfin, le PLU en réduisant par plus de 13 les surfaces des zones AU, en hiérarchisant le développement urbain, en misant sur le réinvestissement et la densification plus que l'étalement urbain (production de près de 60% des futurs logements en intensification, et comblement de la ZA des Grands Champs), la densité (18 log/ha en moyenne dans les futures opérations) et une consommation d'ENAF contenue à 1.4ha par an d'ici 10 ans parvient à concilier les objectifs de vitalité de la commune avec les objectifs supra-communaux.