

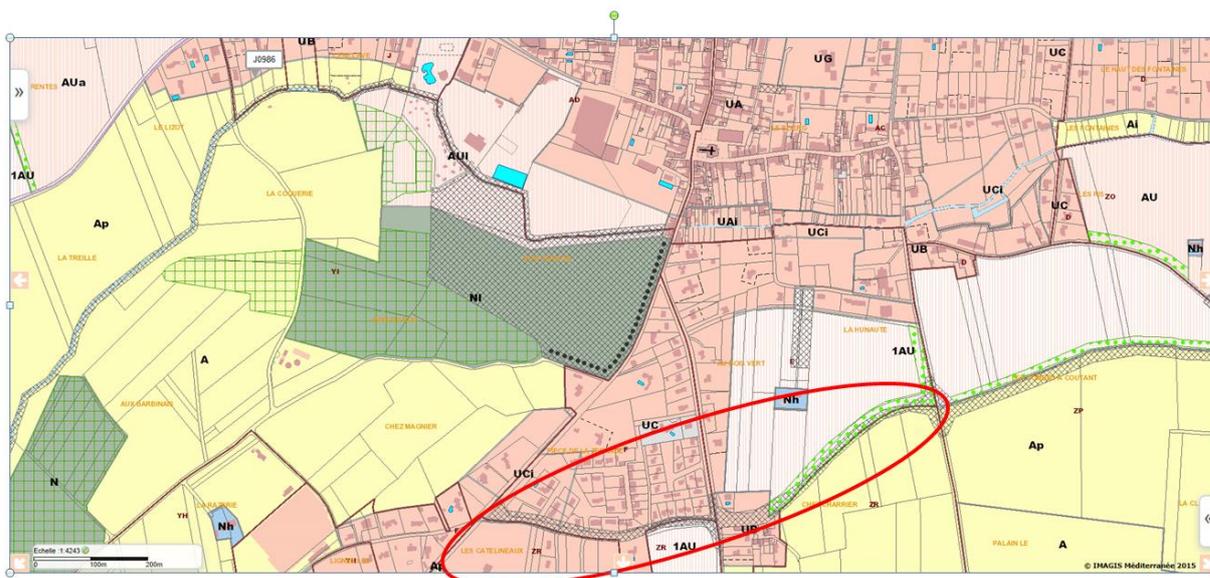
Commune de Gémozac

Modification du Plan Local d'Urbanisme Notice explicative

Le projet de modification du PLU de Gémozac, approuvé le 2 décembre 2005, qui va être soumis à enquête publique porte sur les points suivants :

1) Suppression de l'emplacement réservé n° 9

L'emplacement réservé n° 9 (bande quadrillée entourée de rouge sur le plan ci-dessous) a été créé pour élargir la voie qui relie la route de Mortagne et la route de Champagnolles. Les travaux ayant été réalisés par le Conseil départemental en 2006, l'emplacement réservé n° 9 est par conséquent devenu sans objet.



2) Réduction de l'espace à planter

La RD.732 n'est plus classée voie à grande circulation depuis le 15 janvier 2009 (décret n°2009-615), par conséquent la règle de la bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de la route ne s'applique plus.

Le PLU approuvé en 2005 prévoyait un espace à planter en partie en superposition de cette bande inconstructible.

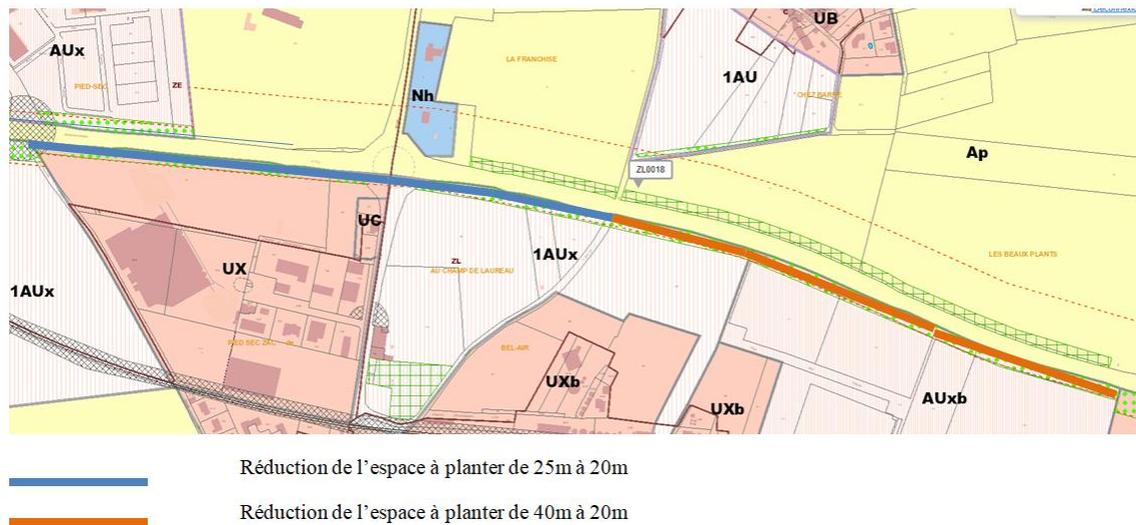
La modification du PLU consiste à réduire la largeur de cet espace à planter sur le long de la zone d'activité des Grands Champs maîtrisée par la Communauté de Communes à la zone commerciale de Pied Sec.

L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier tout en maintenant des aménagements paysagers de qualité conformément au projet d'aménagement et de développement durables

(PADD) du PLU qui prévoit de "mettre en valeur les entrées de bourg et proposer un aménagement paysager spécifique et identitaire afin de réduire la bande inconstructible de part et d'autre de la RD.732".

Les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 732 au lieu de :

- 25 mètres actuellement sur la portion en bleu sur le plan ci-dessous ;
- 40 mètres actuellement sur la portion en orange sur le plan ci-dessous.



3) Modification du zonage pour une extension de la zone d'activité industrielle, artisanale, commerciale et de services

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

Parmi les 8774 m² restants, 3000 m² représentant une bande en longueur inexploitable par la Communauté de Communes (bande quadrillée en bleu sur le plan) vont être rétrocédés à l'entreprise propriétaire des parcelles mitoyennes.

Les 5774 m² restants sur cette parcelle seront :

- pour une partie, aménagés pour assurer la desserte de la zone d'activité existante depuis l'ancienne route de Villars qui sera recalibrée créant ainsi un accès à la zone depuis l'entrée nord de la commune (giratoire route de Saintes) ; aucun accès sur la RD 732 ne sera créé ;
- pour l'autre partie, conservés pour les aménagements paysagers.

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

La parcelle cadastrée ZL 72 (3 706 m²) va être achetée par la Communauté de Communes, ce qui permettra de valoriser une partie de l'ancienne route de Villars et d'asseoir l'investissement sur une plus grande surface cessible.

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

La transformation d'une zone 1AUx en zone AUxb concernerait donc les parcelles cadastrées ZL 72 et ZL 64 et l'ancienne route de Villars (approximativement 2900 m²), soit une surface totale d'environ 32 380 m².

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et développement durable (PADD) qui prévoyait un développement et un renforcement des activités économiques autour de celles en place.

► **Analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes dans les zones AUxb, AUx ouvertes à l'urbanisation, UX et UXb**

Zone AUxb

Actuellement, la Communauté de Communes détient 61 406 m² disponibles (en jaune sur le plan ci-dessous) en zone AUxb, en détail :

- parcelle cadastrée ZL 119 : 26400 m²
- parcelle cadastrée ZL 115 : 8563 m²
- parcelle cadastrée ZL 111 : 10780 m²
- parcelle cadastrée ZN 114 : 3817 m²
- parcelle cadastrée ZN 116 : 3203 m²
- parcelle cadastrée ZN 120 : 1460 m²
- parcelle cadastrée ZN 122 : 1525 m²
- parcelle cadastrée ZN 103 : 3700 m²
- parcelle cadastrée ZN 118 : 450 m²
- parcelle cadastrée ZN 91 : 1511 m²

Les autres parcelles sont :

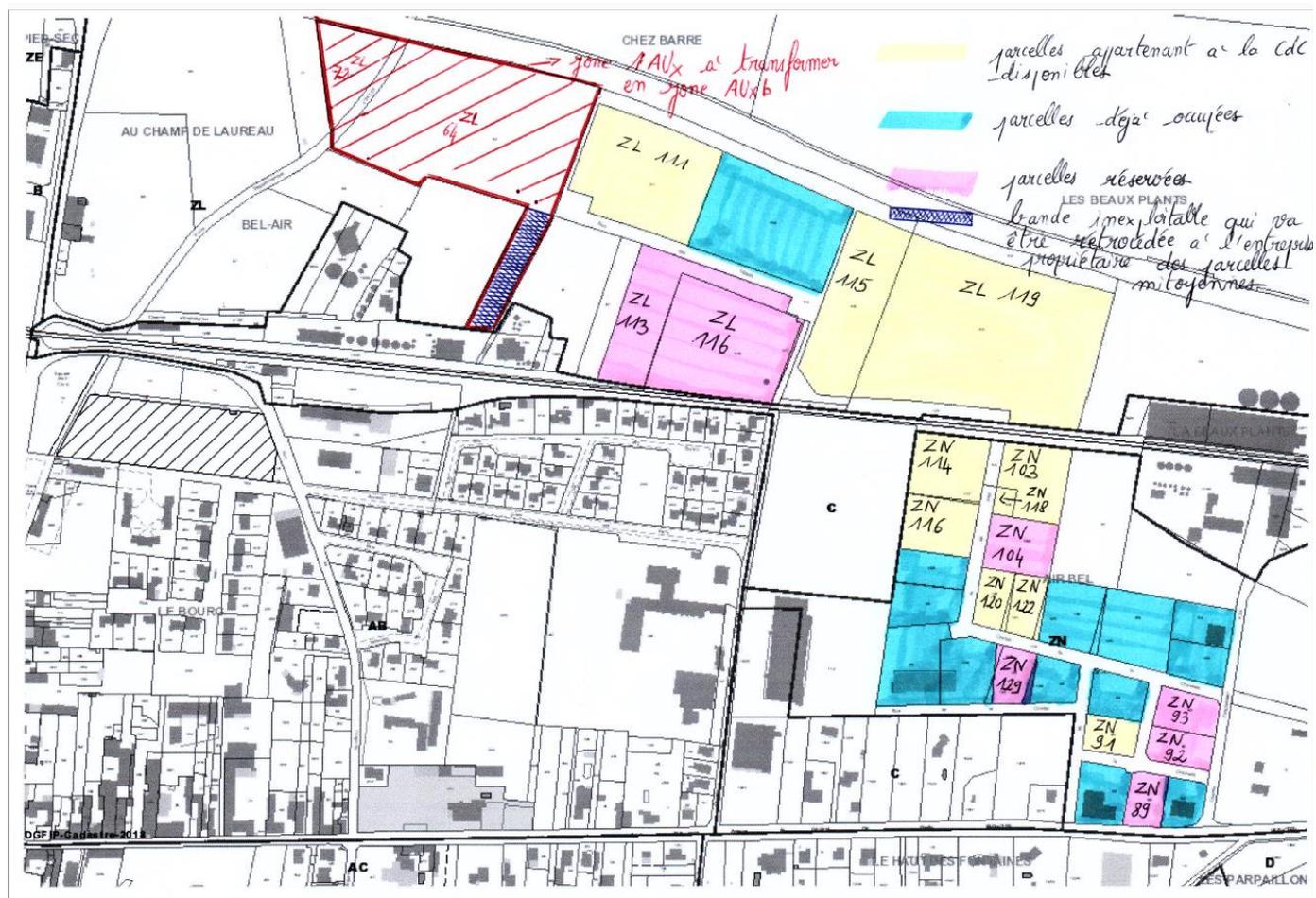
- soient déjà occupées (en bleu sur le plan ci-dessous) ;
- soit réservées (en rose sur le plan ci-dessous : parcelle cadastrée ZN 89 : déplacement d'une activité tertiaire et extension du cabinet vétérinaire) ; parcelles cadastrées ZL 113 et ZL 116 : projet d'échange avec une entreprise pour acquérir les parcelles cadastrées C 1479, C 1468 et C 1469 ; parcelle cadastrée ZN 129 : réserve pour l'agrandissement de la plateforme de stockage de bois énergie ; parcelles cadastrées ZN 92 et ZN 93 : futur centre de secours (permis déposé le 28 août 2019, travaux prévus début 2020) ; parcelle cadastrée ZN 104 : futur centre d'exploitation de la direction des infrastructures du Conseil départemental).

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

La Communauté de Communes destine les parcelles cadastrées ZL 119, ZL 115 et ZL 111 à des entreprises ayant des besoins importants en terme de surface pour garantir ainsi une

diversité de taille suffisante des lots afin de ne pas exclure de fait une catégorie d'entreprises demandeuses comme l'exige le SCOT.

Dans cette zone AUxb, 5360 m² (parcelles cadastrées ZN 91, ZN 92 et ZN 93) ont été consommés depuis la date d'opposabilité du SCOT.



Zone AUx

La zone de Pied Sec Nord destinée aux activités commerciales compte uniquement 533 m² disponibles à la vente ce jour.

Un permis de construire a été déposé le 28 mai 2019 pour déplacer sur la parcelle cadastrée ZE 82 l'étude notariale, un magasin d'informatique et une imprimerie (soit 1250 m² consommés depuis la date d'opposabilité du SCOT).

Le magasin LIDL doit se déplacer en 2020 sur les parcelles cadastrées ZE 79, 80 et 81 (soit 3882 m² consommés depuis la date d'opposabilité du SCOT).

Le magasin Bricopro prépare son projet d'agrandissement sur la parcelle cadastrée ZE 78 qui lui appartient déjà (permis de construire déposé le 18 juin 2019) (soit 2500 m² consommés depuis la date d'opposabilité du SCOT).

Zones UX et UXb

Les zones UX et UXb sont détenues par des entreprises déjà en activité sauf la parcelle ZN 70 (3706 m²).

Après l'ouverture à l'urbanisation projetée il restera environ 15,5 hectares à consommer sur les 20 hectares de surfaces affectées au développement économique prévus par le SCOT.

► *Type de procédure choisie*

Le PLU ayant été approuvé en 2005, la création de la zone 1AUx (26 hectares) a plus de 9 ans. Par conséquent, pour ne pas être soumis à la révision générale, il faut que la collectivité ait procédé à des acquisitions foncières significatives (article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

Dans cette zone 1AUx, la Communauté de Communes a fait l'acquisition de :

- 9591 m² en 2006 (parcelle cadastrée ZE 31 mitoyenne de la zone AUx au Nord de la commune) ;
- 8,8 hectares en 2011 et 2012 (parcelles cadastrées ZL 111, ZL 112, ZL 113, ZL 115, ZL 116 et ZL 119 en extension de la zone AUxb à l'Est de la commune) ;
- 2,58 hectares en 2016 (parcelle cadastrée ZL 64).

Elle a également un accord avec le propriétaire de la parcelle cadastrée ZL 72 (3706 m²) pour l'acheter.

Une procédure de modification en 2012 a permis d'ouvrir à l'urbanisation 8,8 hectares (parcelles cadastrées ZL 111, ZL 112, ZL 115, ZL 119, ZL 113 et ZL 116).

1,07 hectares viabilisés ont été cédés depuis à une entreprise aujourd'hui en activité. Comme vu précédemment, la surface restante est destinée à des entreprises ayant des besoins importants en terme de surface ou fait l'objet d'un projet d'échange avec une entreprise mitoyenne.

A ce jour, la Communauté de Communes détient donc 11,27 hectares sur les 26 hectares de la zone 1AUx de départ et à terme 11,65 hectares (une fois l'achat de la parcelle cadastrée ZL 72 réalisé).

La collectivité ayant réalisé des acquisitions foncières significatives dans cette zone 1AUx de plus de 9 ans, c'est la procédure de modification de droit commun qui s'applique.