



Service agriculture durable
et soutien aux territoires

Affaire suivie par :

Laetitia JULLIEN laetitia.jullien@charente-maritime.gouv.fr

05 16 49 63 56

Monsieur le Président,
Commission Départementale de Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
à,
Monsieur le Maire,
Mairie
Place Albert Mossion
17260 Gémozac

La Rochelle, le 6 janvier 2025

Objet: avis de la CDPENAF sur le projet de révision du PLU de Gémozac

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 19 décembre 2024, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU de Gémozac reçu au secrétariat de la CDPENAF le 23 octobre 2024. La révision générale du PLU a été prescrite le 05/04/2019 et arrêtée le 10/10/2024.

Le quorum est atteint en début de séance.

Conformément à l'article L 112-1-1 du CRPM modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les membres de la commission ont décidé à l'unanimité de s'auto-saisir sur le PLU afin de rendre un avis sur la consommation foncière induite par les évolutions du document d'urbanisme.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui a suivi ont permis de faire ressortir les principaux éléments suivants :

1- Principales caractéristiques de la commune :

Gémozac se situe au Sud de la Saintonge-Romane, à 25 km de Saintes et de Royan, et est identifiée comme pôle d'équilibre dans le SCoT.

La population qui a atteint 2 989 habitants en 2021 est en progression constante (+ 150 habitants en 10 ans) avec un taux de croissance annuel moyen proche de 1 % sur la dernière période 2015-2021.

Le parc de logements (1 641 logements en 2021) progresse d'environ 8 nouveaux logements / an et est consacré à hauteur de 84,5 % aux résidences principales. La proportion des résidences secondaires diminue (7,4%), celle des logements vacants est stable depuis une dizaine d'années autour de 8 %. L'inventaire communal réalisé en 2024 à partir des données LOVAC a finalement identifié 35 logements vacants de longue durée.

L'activité économique est concentrée au niveau de la zone d'activités « Les grands champs » et de la zone commerciale de « Pied-sec », toutes deux au Nord de la commune et disposant encore de lots à construire. Par ailleurs, la commune accueille également plusieurs établissements spécialisés (ESAT de Montandon, Résidence Emmanuelle, EHPAD).

L'activité agricole est importante avec 39 sièges d'exploitation et une activité viticole qui occupe 1/4 des 2 129 ha de SAU, le restant étant cultivé en grandes cultures.

Les enjeux environnementaux se concentrent sur la partie centre sud du territoire communal, au niveau des linéaires aquatiques (Seudre et affluents) et des boisements qui occupent un plus de 9 % du foncier.

2- Le projet d'urbanisme : l'élaboration du plan local d'urbanisme

La commune souhaite maîtriser sa croissance démographique, avec un TCAM stable autour de 1,15 %/an jusqu'en 2040. La population devrait croître de 400 habitants et 256 nouveaux logements seront nécessaires.

Les objectifs de modération de la consommation foncière visent à se rapprocher d'une diminution par deux au regard des 10 dernières années. Les données des fichiers fonciers font état d'une consommation passée de l'ordre de 25,2 ha entre 2011 et 2020 et de 22,7 ha sur les 10 dernières années (2013-2022). Au sein des enveloppes urbaines du bourg et des 14 hameaux principaux, l'étude de densification a identifié 8,37 ha encore disponibles qui pourraient accueillir jusqu'à 110 logements. Par ailleurs, 47 nouveaux logements pourraient être réalisés par ré-investissement et changement de destination du bâti existant.

Près d'une centaine de nouveaux logements seraient quant à eux réalisés en extension sur 7,5 ha.

3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

Plus de 210 ha sont fermés à l'urbanisation dans ce nouveau PLU.

Les zones à urbaniser sont réduites à 2 secteurs et prévoient des OAP :

- . 1AUh pour la construction de 82 logements rue du vivier et route de Royan (6 ha) ;
- . 2AUh au Sud du Bourg pour 14 logements sur un peu plus d'1 ha.

Par ailleurs, les activités économiques pourront être développées sur 4,50 ha encore disponibles en zone Uy et 1,69 ha dans la zone 2AUy au niveau des « Grands champs ».

La zone Ue à proximité du collège offre aussi des perspectives de développement sur 3,6 ha d'espaces naturel et agricole.

En comptabilisant les parcelles agricoles déclarées à la PAC et insérées au tissu urbain, la consommation d'espaces NAF à l'horizon du PLU pourrait ainsi atteindre un peu plus de 18 ha.

La zone agricole couvre 76 % du territoire et gagne 18 ha. 382 ha sont protégés, sans que cela n'impacte le potentiel de développement des sièges d'exploitation en place. Un STECAL At délimite l'emprise existante du château de Bernessard afin de permettre la seule restauration du patrimoine bâti existant.

La zone naturelle gagne près de 200 ha et vise à préserver les continuités écologiques. Un STECAL Nt matérialise le camping existant et permet les nouvelles constructions nécessaires au fonctionnement de cette activité.

Les annexes et extensions des habitations existantes sont permises en zones A et N.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le projet de **révision du PLU de Gémozac** :

■ **Un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU) pour le motif suivant :**

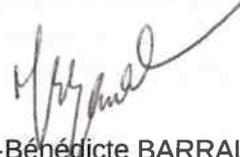
. Malgré l'effort réalisé par la commune, la diminution de la consommation foncière prévue à l'horizon du PLU devrait se traduire par une baisse effective de 50 % au regard de la période 2011-2020.

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme** (dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU).

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les STECAL At et Nt.**

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Pour Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
La Cheffe du Service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires,


Marie-Bénédicte BARRAL