



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE GÉMOZAC
— & de La Saintonge Viticole —

Le 22 janvier 2025

Monsieur le Maire
MAIRIE
3, Place Albert Mossion
17260 GEMOZAC

Objet : avis sur la révision du plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courriel du 23 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes sur le projet de révision plan local d'urbanisme.

J'émet un avis favorable sur le projet assortis des observations suivantes.

Orientations d'aménagement et de programmation

1.3 Rue des Abeilles : au vu de l'aménagement en cours du carrefour avec l'avenue du Général de Gaulle qui empêchera un accès au Nord de la parcelle depuis la rue des Abeilles, il conviendrait d'autoriser la création d'un accès depuis l'avenue du Général de Gaulle notamment pour favoriser la densification.

Plan de zonage

Il conviendrait de repérer les bâtiments de la parcelle B 473 au titre L 151-13 du code de l'urbanisme.
Il conviendrait d'ajuster le zonage Ub pour intégrer les parcelles AC 319 et 545.

Règlement

Page 12 : Les modifications suivantes sont proposées :

d) Ouvertures et menuiseries

Toute création d'une ouverture doit tenir compte de l'architecture et du type de l'immeuble. Les ouvertures **sur les façades vues du domaine public** doivent conserver leurs proportions d'origine. La restitution d'une ancienne ouverture obturée est possible à condition de retrouver les proportions d'origine.

Les nouveaux percements **sur les façades vues du domaine public** doivent respecter les dimensions des baies ou ouvertures existantes, ainsi que l'alignement (ordonnancement). Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

Page 18 :

Sous-destinations en zone UB : il est proposé d'autoriser les changements de destination et les extensions pour les activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du voisinage habité.

Zone U - Les autorisations sous conditions

Les habitations légères de loisirs sous réserve de leur insertion paysagère et qu'elles ne se transforment pas en habitat permanent. Il avait été conclu lors d'une réunion avec la Commune à l'interdiction des habitations légères de loisirs. Il est proposé de confirmer cette interdiction.

Page 23 :

Au vu du PLU en vigueur qui prévoit déjà une distance de 20 mètres sur l'essentiel du linéaire concerné, il est proposé de modifier comme suit :

- En secteurs Ux et Uy et sous-secteur Uy*
- En retrait minimum de **20** mètres de l'axe de la RD732,

Page 25 : La rédaction suivante est proposée :

• Rénovation*, réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles et leurs annexes (des secteurs Ua et Ub) :

e) Pour les façades vues du domaine public, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés sauf pour les portes de garage. **Les baies seront identiques sur un même niveau. La création d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçue en relation avec l'ensemble de la façade.**

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française et disposent de plusieurs carreaux par vantail.

Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées. (Conf. annexe fiche CAUE)

• Constructions neuves (en Ua et Ub) et modifications de constructions récentes * (extensions*, annexes*) :

b) Dans le secteur Ua, les ouvertures en façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage,

Page 29 (zones U et AU) : La rédaction suivante est proposée afin de tenir compte de la réalité des situations :

Les aires de stationnement de plus **300 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.

Page 38 : Les autorisations sous conditions

Zone Ne : il est proposé de supprimer « Les aires d'accueil de camping-cars »

Zone Nt : il est proposé d'ajouter « Les aires d'accueil de camping-cars »

Page 42 :

Les rénovations* et les réhabilitations* et les extensions*, les annexes des constructions traditionnelles à usage d'habitation :

d) Pour les façades vues du domaine public, l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales doivent être respectés sauf pour les portes de garage.

Les baies seront identiques sur un même niveau. La création d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçue en relation avec l'ensemble de la façade.

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française et disposent de plusieurs carreaux par vantail.

Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées.
(Conf. annexe fiche CAUE)

Les constructions neuves d'habitation (en zone A), les extensions* et les annexes des constructions modernes :

d) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées.

Les ouvertures en façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage.

Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées.

(Conf. annexe fiche CAUE)

Page 43 : La rédaction suivante est proposée afin de bien prendre en compte de tous les cas de figure :

Constructions à usage agricole et forestier

b) Murs et façades

~~Les couleurs claires sont à prescrire.~~ Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pour le Président,
Le 1^{er} Vice-Président

