



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**



16 JAN. 2025

Service aménagement

Affaire suivie par Viviane Perrogon

tél : 05 16 49 60 85

viviane.perrogon@charente-maritime.gouv.fr

Envoi en AR

Monsieur Le Maire,

Par délibération du 17 octobre 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 23 octobre 2024.

La commune est identifiée comme un pôle d'équilibre dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Saintonge romane. Elle s'inscrit également dans le programme « Petites villes de demain ».

L'examen du projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur. Les chiffres présentés dans le rapport de présentation sont en adéquation avec les objectifs de consommation d'espace et de production de logements du SCoT ainsi que la densité de construction. Ils retranscrivent les objectifs chiffrés de modération de l'espace du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

À l'horizon 2034, les efforts de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers s'expriment au travers de 7 ha d'ENAF consommés pour l'habitat, 5,3 ha pour le développement économique et 2,3 ha pour les équipements, **soit un total de 14,5 ha**. En comparaison la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'élevait à 28,5 ha sur la décennie 2014-2024 précédant l'arrêt du PLU. Vous trouverez ci-joint l'annexe détaillant les différentes observations.

Compte tenu de la qualité globale du document et de sa compatibilité avec le SCoT de Saintonge romane, l'avis de synthèse des services de l'État est favorable à ce projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Sous-Préfet de Saintes,

**Monsieur Loïc GIRARD
Maire de Gémozac
Place Albert Mossion
17260 Gémozac**

Guillaume Brault

Place du Synode
BP90325
17108 Saintes cedex
Tel : 05.46.27.43.00 – Fax : 05.46.93.22.32
www.charente-maritime.gouv.fr

Avis des services de l'État sur le projet de PLU de la commune de Gémozac

Le conseil municipal de la commune de Gémozac a prescrit par délibération du 5 avril 2019 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 22 avril 2024. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération du 17 octobre 2024.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et d'annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. La saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 23 octobre 2024.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. En vertu de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le conseil municipal procédera à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.

1. Dimensionnement du projet de développement résidentiel, des équipements publics et des activités.

La commune remplit une fonction de pôle d'équilibre au sein de l'armature urbaine du Schéma de cohérence territoriale de la Saintonge Romane (le plus important sur ce territoire devant Burie et Pont l'Abbé d'Arnoult).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a défini deux orientations générales :

- consacrer la commune comme le pôle d'équilibre de la Saintonge viticole ;
- protéger et transmettre le patrimoine communal comme atout du territoire

Plusieurs objectifs découlent de ces orientations :

- conforter la croissance démographique de la commune : se rapprocher des 3500 habitants d'ici 10 à 15 ans, soit un gain de 40 à 50 nouveaux habitants par an en maintenant un taux de croissance annuel de +1.1% ;
- mobiliser les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, opérations de renouvellement urbain, divisions parcellaires) ;
- réaffecter les logements vacants ;
- favoriser le renouvellement urbain et la réutilisation des friches bâties ou du patrimoine rural enclavé et non adapté à l'usage agricole ;
- conforter une offre commerciale et de services en centre-bourg.

Pour atteindre cet objectif de population, le projet prévoit une production de 250 logements et une consommation d'espace de 7 ha à vocation résidentielle.

1.1 Modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 introduit un objectif national de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (ZAN). Elle fixe, dans un premier temps, une réduction de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis une réduction de l'artificialisation par tranche de 10 ans, pour atteindre une absence d'artificialisation nette en 2050.

Sur la période de référence 2011-2021, la consommation d'ENAF est 20,2 ha d'après les données de l'observatoire de l'occupation du sol régional (OCS régional).

Concernant les 10 ans précédents l'arrêt du PLU 2014-2024 : **28,5 ha d'ENAF ont été consommés** dont 15,8 ha pour le résidentiel et les équipements (stade de foot d'1 ha), 11,6 ha pour le développement économique, et 1,1 ha pour la voirie.

La volonté de modération de la consommation d'espaces du PADD s'exprime au travers de 7 ha d'ENAF consommés pour l'habitat, 5,3 ha pour le développement économique et 2,3 ha pour les équipements, soit **un total 14,5 ha**.

Les objectifs du PLU affichés permettent une modération significative de la consommation d'espace.

1.2 Logements

Pour la période 2017-2030, le SCoT fixe un objectif de production de 437 logements dont 30 % minimum en intensification urbaine et une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers limitée à 23,8 hectares et un taux de densité nette moyen de 18 logements/hectare.

L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis identifie 90 logements potentiels au sein des espaces résiduels du tissu urbain du bourg et des villages. Le projet cible la résorption de 20 logements vacants et a identifié 7 bâtiments agricoles pouvant changer de destination, soit 137 logements.

Deux opérations en cours de réalisation produisent 23 logements.

Pour compléter cette offre, le PLU présente trois zones à urbaniser (1Auh et 2Auh) en extension urbaine prévoyant 96 logements sur 7 ha. Ces sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles : la zone 1 Auh « Rue du Vivier » à vocation résidentielle, représente une surface de 5,1 ha dont l'objectif de densité est de 18 logements/ha, soit environ 70 logements ; la zone 1AUh « avenue du général De Gaulle » permet la production de 12 logements avec une densité de 19 logements/hectare sur une superficie de 0,85 ha. La zone "2AUh" « Cité de la Terrade » au sud du bourg, de 1,1 ha, dont l'objectif de densité est de 17 logements/ha, prévoit la construction de 14 logements. Il est à noter que ce secteur nécessitera une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation par une délibération motivée du conseil municipal justifiant 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 cette zone (article L.153-38 du Code de l'urbanisme).

Le PLU affiche une production de 256 logements dont 58,8 % en intensification urbaine. Depuis l'entrée en vigueur du SCoT Saintonge romane le 6 août 2017, 88 logements ont été produits pour une surface consommée 5,4 ha. La consommation d'espaces pour l'habitat

s'élève à 18 ha sur la période 2011-2021, le PLU identifie 7 ha sur la période 2024-2034 auquel s'ajoute 1,7 ha consommés depuis 2022 soit un total de 8,7 ha.

1.3 Équipements publics

Le secteur "Ue" concerne exclusivement l'ensemble des équipements publics et d'intérêt collectif sur différents sites et couvre 15 ha. Une extension de la zone "Ue" est vouée aux équipements et consomme une surface de 2,7 ha (foncier public) pour l'extension de la déchetterie communautaire et une réserve foncière en plein cœur de bourg pour le développement du collège et des équipements sportifs qui la jouxtent.

La zone "Us" est spécifique à l'EHPAD « Les Pervenches », son parc d'une superficie de 0,5 ha est inclus dans la zone. Le règlement autorisant les constructions, cette surface est à comptabiliser dans la consommation d'espace.

1.4 Développement économique

Le territoire de Gémozac comprend une zone d'activité « Uy » à dominante artisanale et industrielle "les Grands Champs" qui s'étend sur 48 ha environ (pour partie communautaire sur environ 22 ha). Les grandes entreprises comme la distillerie Latreuille, Soufflet Atlantique (COOP agricole) et la COOP Isidore n'appartiennent pas à la zone communautaire et sont toutes des installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection. Une partie de la zone accueille aussi des services publics/d'intérêt collectif comme le centre de secours du SDIS ou encore la plateforme Bois énergie et le futur centre d'exploitation (dans le prolongement). Un sous-secteur « Uy* » vise à contenir la hauteur des bâtiments en entrée de bourg afin de conserver une harmonie paysagère. La commune comprend également une zone « Ux » dédiée aux activités commerciales "Pied-Sec" de 14 ha, répartie de part et d'autre de la RD 732.

Le SCoT prévoit une possibilité de 20ha de nouvelles surfaces dédiées aux activités économiques sur la commune, dont 11,6 ha ont déjà été consommés depuis 2017.

Le projet de PLU, dans une logique de pôle d'équilibre offrant un développement à l'échelle communautaire de la Saintonge viticole, prévoit un développement des zones d'activités dont la consommation d'espaces correspond à 5,3 ha.

En premier lieu, il s'agit de combler la zone d'activité des Grands Champs dont 2,1 ha restent disponibles en extension sur le foncier communautaire. En second lieu, le projet prévoit la création d'une zone "2AUy" à long terme qui vise à conforter les capacités de développement économique du territoire, d'une superficie de 3,9 ha. Ce secteur porte sur des emprises stratégiques situées entre la zone Uy des Grands Champs à l'est et la zone Ux Pied sec à l'ouest, elles sont desservies par un giratoire faisant la jonction entre la RD 6 et RD 732. L'ouverture de la zone 2AUy est conditionnée à l'aménagement des équipements et au comblement de la zone "Uy" et s'opérera par une procédure d'évolution du PLU.

L'article L318-8-2 du Code de l'urbanisme, prévoit que « l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence ». **Cette étude permettrait d'apporter plus de justification au projet d'extension de la zone d'activités économiques.**

Parallèlement, l'accueil d'activités commerciales et de services pourra s'opérer dans le centre bourg. Il convient de préciser que la commune est inscrite dans le programme « Petites villes de demain ».

2. Enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels

Le PLU met en exergue les composantes environnementales liées à la vallée de la Seudre située à l'ouest du territoire communal et ses affluents dont la Gémoze qui traverse le bourg. Une recherche des éléments constitutifs des trames vertes et bleues a été menée permettant d'identifier les enjeux en termes de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Les éléments remarquables sont identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, la préservation des linéaires végétaux au titre de l'article L.151-23 expriment les orientations du PADD. L'ensemble de ces éléments est identifié en zone naturelle (N) dans le règlement graphique. Un sous-secteur de la zone naturelle (Ne) correspond à des équipements d'intérêt collectif où seuls sont autorisées les installations légères (aire de jeux) et les équipements ou installations techniques d'intérêt collectif.

Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage agricole (A) permettant d'assurer la préservation et la pérennité des activités agricoles en interdisant toutes nouvelles constructions non agricoles. Le PLU classe les coteaux sensibles sur le plan paysager en secteur agricole protégé (Ap) afin d'y éviter toute construction. Les sites ont été choisis au regard de leur qualité paysagère importante compte tenu du relief et des coupures d'urbanisation les plus emblématiques. Le zonage (Ap) se focalise sur la vallée de la Gémoze et les coteaux de la frange ouest du bourg jusqu'au domaine de Bernessard.

En zones agricole et naturelle, le Code de l'urbanisme offre, à l'article L151-13, la possibilité de recours exceptionnel à l'utilisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'admettre des constructions qui d'ordinaire ne peuvent pas s'implanter en zone agricole ou naturelle. Un secteur Nt est identifié, il correspond au parc résidentiel de loisirs existant. Un secteur At correspond au site du château de Bernessard pour permettre la réhabilitation de ce patrimoine et d'y autoriser une activité de restauration. Les dispositions réglementaires adjointes aux secteurs Nt et At répondent aux attentes définies à l'article L151-13.

Les espaces naturels et agricoles abritent quelques écarts et habitats diffus non agricoles dont le règlement admet qu'ils puissent faire l'objet d'extensions et d'annexes conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

3. Intégration des enjeux concernant les risques et les nuisances au projet de territoire

Le rapport de présentation présente l'ensemble des risques présents sur la commune. Le risque inondation est représenté par des hachures bleues sur les plans de zonage et correspond à la carte d'aléas du bassin de la Seudre transmise par les services de l'État.

Le rapport de présentation fait référence au statut de voie classée à grande circulation de la RD 732, cet élément sera corrigé, cette voie n'étant plus classée depuis 2009.

4. Observations visant à améliorer la qualité du document

Observations sur le rapport de présentation (RP) :

- page 72 : les lieux-dits cités ne se situent pas sur la commune de Gémozac