

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GEMOZAC

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

Personnes publiques associées et date de l'avis	Avis Remarques / Recommandations des PPA	Réponses apportées par la collectivité
CDPENAF 06 janvier 2025	• Emet un avis défavorable car 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, • Emet un avis favorable concernant les dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU, • Emet un avis favorable pour les STECAL At.	La commune entend la remarque de la CDPENAF et propose de restituer le secteur 2AUh de 1.1ha à la zone agricole. Il s'agit ainsi de se rapprocher encore davantage de l'objectif du législateur tout en insistant néanmoins sur le fait que le PLU s'appliquera au-delà de 2031. Pour rappel, le projet affiche bien un effort de modération de 50% de consommation d'ENAF, comparé aux 10 dernières années d'ici 2034, ce qui va dans le sens des objectifs du législateur. Pour précision, il est impossible de retirer de la zone constructible les terrains qui appartiennent aux grandes entreprises comme ISIDORE et Soufflet Atlantique. Il s'agit d'entreprises historiques sur la commune qui occupent de larges emprises dans la ZA. En outre, sont intégrés aux ENAF, 1.8ha au cœur du tissu urbain associés aux équipements (collège, complexe sportif), et 0.8ha pour la déchetterie du syndicat mixte Cyclad, car la commune est un pôle dans l'armature urbaine du Pays de Saintonge Romane. Il serait incohérent de pénaliser son développement. Le rapport de présentation est amendé (retrait du secteur 2AUh, mise à jour du tableau des surfaces pages 302 et 440) et modification du règlement écrit avec retrait du secteur 2AUh.
DDTM Courrier du 16 janvier 2025	• Souligne qu'une étude réalisée au titre de l'article L318-8-2 du Code de l'urbanisme permettrait d'apporter plus de justifications au projet d'extension de la zone d'activités économiques. En effet, cet article 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 ». • Demande à ce que soit mentionnée l'inscription de la commune dans le programme « Petites villes de demain », justifiant que l'accueil de services et d'activités commerciales puissent s'opérer dans le centre bourg. • Souligne que la RD 732 n'est plus classée depuis 2009. • Remarque qu'à la page 72, les lieux-dits cités ne se situent pas sur la commune de Gémozac. • Emet un avis favorable compte tenu des efforts de modération de la consommation foncière et de la compatibilité du PLU avec le SCOT de Saintonge Romane.	Un état des lieux est en cours de rédaction mais à ce jour M. le Maire et Président de la CdC souligne qu'hormis un terrain sur la commune de Jazennes appartenant à la CdC, seule la zone d'activité à Gémozac présentent du potentiel d'accueil au sein de la Communauté de Communes. La ZA de Gémozac est essentielle car elle propose de belles emprises correctement situées et desservies sans risque de conflits d'usage. Elle est indispensable pour répondre aux besoins de grandes et moyennes entreprises sur le secteur. Il sera rappelé que la Commune est bien « Petite Ville de Demain » en effet et qu'à ce titre elle a initié des projets favorables à la revitalisation de son cœur de bourg. Son projet ne se focalise pas sur l'étalement urbain loin de là. Dont acte, le rapport est amendé (page 203) Dont acte, le rapport est amendé (page 72) La commune relève que la DDTM a bien souligné que sur la période 2014-2024 précédant l'arrêt du PLU, la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers s'élevait à 28,5 ha et qu'à l'horizon 2034, les efforts de modération s'expriment avec une consommation d'ENAF de 14,5ha (13.4ha suite au retrait du secteur 2AUh). Il faut insister sur la cohérence du projet qui pour les 10 prochaines années se montre bien

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

		vertueux et dans la trajectoire des 50% de modération passant de 2.8ha par an à une projection de consommation de moins de 1.3ha. Le rapport de présentation est complété (page 362)
Syndicat mixte du Pays de Saintonge Romane Courrier du 15 janvier 2025	- Souligne que les termes donnés dans l'OAP thématique « mobilité et déplacements », à savoir « Privilégier l'aménagement de voies de dessertes principales traversantes » et « Limiter les « raquettes de retournement » » sont peu contraignants et augmentent donc le risque d'une mauvaise intégration du réseau viaire. - Souligne que les itinéraires à préserver ou développer au titre de l'article R151-48 du Code de l'Urbanisme n'apparaissent pas au PADD ni au zonage. - Souligne que la zone commerciale pourrait faire l'objet de prescriptions afin de garantir sa bonne insertion paysagère. - Souligne que les objectifs résidentiels sont respectés dans un rapport de compatibilité avec le SCOT. Toutefois, le syndicat estime que la justification de la non prise en compte de potentiels de densification dans certains hameaux aurait pu être davantage explicitée. - Souligne que PLU ne mentionne pas, au règlement, l'aléa retrait-gonflement des argiles et la nécessité de faire des études géotechniques avant toute construction. Emet un avis favorable	Le projet s'inscrit bien dans la poursuite des objectifs de fluidité et continuité du SCOT en termes de déplacements. La commune vérifiera s'il existe des parties de chemins à protéger strictement mais à ce jour il n'existe pas de section menacée et le PADD met l'accent principalement sur les éléments de petit patrimoine qui sont de bons supports pour partir à la découverte du territoire (via les itinéraires de randonnées). Les deux zones commerciales ont déjà été aménagées. Le rapport de présentation est complété en apportant des précisions sur le repérage du potentiel de densification (page 229). Le potentiel est même très légèrement revu à la hausse sur le village de LABATUT pour une partie de terrain et de CHADENIERS en prenant en compte qu'il est desservi par l'assainissement collectif permettant d'augmenter la densité. Le potentiel de densification passe de 90 à 92 futurs logements. L'aléa relatif à l'argile fait l'objet d'une information lors des demandes d'autorisation d'urbanisme avec communication du lien vers le site internet concerné.
INAO Courrier du 14 janvier 2025	Page 143 à 157 : souligne que le rapport de présentation met en évidence l'activité viti-vinicole liée à l'AOC « Cognac » mais pas les autres SIQO présents sur la commune. Sur la commune, en plus des 37 établissements viti-vinicoles 11 sont en AOP « Pineau des Charentes », 1 en AOP « Beurre Charentes-Poitou » et 7 en IGP vin « Charentais ». Emet un avis favorable considérant les objectifs fixés par le PADD pour protéger les activités agricoles, la prise en compte des enjeux agricoles dans le rapport de présentation ainsi que l'effort de réduction de la consommation d'espace.	Le rapport de présentation est complété (page 147)
Chambre d'agriculture Courrier du 20 décembre 2024	Avis défavorable au titre de la consommation foncière bien que le projet réduise par plus de 13 les zones AU au regard de l'ancien document et la chambre souligne l'effort de modération. Parmi les autres observations : 3 changements de destination pourraient être de nature à compromettre l'activité agricole : Billeride , le Maine bouquet et les chassières car nous constatons la présence de sièges d'exploitation identifiés dans un périmètre proche.	La commune se montre favorable à réduire les projections de consommation d'ENAF en restituant le secteur 2AUh (réserve d'urbanisation à moyen terme) à la zone A (cf réponse à la CDPENAF et la MRAE). Pour les changements de destination : Billeride : la présence de l'exploitation a bien été prise en considération. Il n'y aura pas d'incidence.

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

	Il apparaîtrait, sauf erreur de notre part, que certains sièges d'exploitation se situeraient plutôt en Zone Ub et non en zone A, aux lieux dits : « la dessenderie », « château de salle », « Chadeniers Nord » et « Parpaillon ». Nous constatons que Secteur Ap couvre 12 % du territoire et sanctuarise les surfaces de la vallée de la Gemoze et les coteaux de la Frange ouest du bourg en évitant toute constructions y compris agricoles. Cette utilisation de la zone Ap peut sembler excessive et, même si elle a vocation à protéger les espaces agricoles elle peut aussi figer les possibilités de développement des exploitations agricoles. Par ailleurs, il est identifié que l'association d'insertion « aux gâtines » se situerait en zone A du PLU et ce qui peut rendre difficile l'exercice de son activité dans cette zone. Nous constatons que le secteur Uy comprend des secteurs isolés dédiés aux activités industrielles et artisanales ou le changement de destination vers des activités secondaires ou tertiaires, le commerce et les activités de service est possible. Nous nous interrogeons sur la pertinence de création de STECAL en lieu et place de ces zones	Le Maine Bouquet : le bâtiment est déjà partiellement une habitation. Le repérage sera supprimé. Les Chassières : l'exploitation agricole n'existe plus mais le changement de destination est supprimé. Pour le zonage : Chadeniers : le zonage Ub a été réduit par rapport au PLU actuel pour intégrer en zone A les parcelles I 543, 546 et 765. Le jeune exploitant qui a pris la suite de son père a récemment fait construire un bâtiment agricole sur la parcelle YL 142. Il a construit son habitation sur la parcelle I 766 située en Ub. Le Château de la Salle : le zonage Ub sera réduit à hauteur de bâtiments. Les parcelles C 1566, 1567 et en partie la 1332 repasseront en zone A (s'agissant de 4200m²). Le rapport de présentation est complété (pages 152, 152, 295, 302 et 440) Les Parpaillons : la zone Ub a été réduite par rapport au PLU actuel et il prend bien en compte la présence de l'exploitation. La Dessenderie : il n'y a pas d'exploitation agricole. Il a bien été pris soin de ne pas enclaver les exploitations agricoles L'association qui exerce au 6 rue de la Fontaine, au village des Chassières (secteur Les Gâtines au cadastre) accueille pour des séjours des enfants à la demande des services de l'aide sociale à l'enfance de différents Départements. La parcelle B 882 sur laquelle sont situés les bâtiments est bien en zone Ub. Le projet ceinture en Ux les emprises déjà artificialisée (occupées) par les entreprises en présence ce qui ne génère pas de droit à construire réel mais correspond à la prise en compte d'un état existant. Le STECAL est censé être dérogoire.
EAU 17 Courrier du 16 janvier 2025	Rapport de présentation : Donne dans son avis les indicateurs (également publiés sur son site internet) de l'exercice 2023 à mettre à jour dans le rapport de présentation. - Page 68 : précise que l'étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressource en eau potable engagée en 2022 par Eau 17 sur l'ensemble de son territoire peut être mentionnée. Intégrer les premiers résultats de l'étude et rappeler les enjeux de la sobriété de la consommation en eau potable, notamment en période estivale. - Page 71 : demande à ce que soit précisé que, bien que la charge moyenne entre 2021 et 2023 est constante (64 %), la charge polluante maximum pouvant être enregistrée ponctuellement peut atteindre entre 83 et 92 % sur ces trois dernières années. Cela nécessite une vigilance sur la capacité disponible de	Il s'agit de données techniques qui sont à intégrer dans le rapport et l'annexe sanitaire. Le rapport de présentation est corrigé et mis à jour avec des cartes pages 67 et suivantes (paragraphe 2.5.1) L'annexe sanitaire est également mise à jour Le rapport de présentation est mis à jour (page 71 et 351)

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

	la STEP pour chaque projet de développement d'urbanisation. Ces informations doivent également être reprises à la page 350. - Page 72 : demande à ce que soient intégrées les données de la dernière campagne de contrôle. En outre, 384 installations d'assainissement individuel ont été identifiées et non 169. 75.6% des installations contrôlées ne font pas l'objet de prescriptions de travaux et non 13 %. - Page 78 : demande à ce que soit précisé que seuls les terrains constituant le périmètre de protection immédiat appartiennent à Eau 17 et sont clôturés. OAP : - Page 6 et 7 : souhaite que l'OAP indique que la liaison douce avec la « rue de Ris » soit conçue afin de permettre la circulation de véhicules nécessaires à la construction et l'exploitation des réseaux (une extension/renforcement des réseaux pourrait être nécessaire). Zonage sud : - Demande à ce que soit classée en Ne la parcelle YA n°90 appartenant à Eau 17 et sur laquelle est implantée la station d'épuration de "Chez Chobelet". Annexe sanitaire - A amender et corriger (cf. rapport de présentation) Plan des réseaux - Plans des réseaux pas à jour. En attente des plans du service SIG d'Eau 17. Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus	Le rapport de présentation est corrigé (page 72) Le rapport de présentation est complété (page 78) Le permis d'aménager accordé prend en compte les contraintes d'exploitation des réseaux d'EAU 17. Le village est en Ub et la parcelle d'EAU 17 peut donc y rester. Il n'est pas nécessaire d'avoir un zonage spécifique, les constructions techniques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics étant tolérés en Ub. Les annexes sanitaires sont amendées Les plans de 2025 sont annexés au PLU (Pièces N°5.3 et 5.4)
DRAC	- Demande à ce que l'arrêté de zonage en en application des dispositions du Code du patrimoine, article L.522-5, pris par le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine en date du 20 décembre 2006 soit mentionné dans le PLU. Dans cette zone, les projets d'aménagement peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation - Demande à ce que soient insérées dans le PLU, sous une forme concise, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique.	L'arrêté figure déjà en annexe du règlement écrit avec la carte (pièce n°4.1 du PLU) Le PLU contient un rappel de ces dispositions dans le rapport de présentation (page 63).
CCI Par mail en date du 26 Novembre 2024	Le règlement prévoit la possibilité d'accueillir des activités de services accueillant une clientèle au sein de la zone industrielle. Suite à l'arrêté de 2023 précisant que les activités de services avec l'accueil d'une clientèle comprennent les services « notamment médicaux », nous souhaitons attirer votre attention sur la nécessité, à notre sens, de retirer cette sous destination activité de service pouvant accueillir une clientèle dans la zone UY ou dans un espace limité tel que UY*.	Il convient de rappeler que c'est la CDC qui gère la zone d'activité classée en secteur Uy et Uy* et qu'elle a déjà fait le choix d'accueillir les services médicaux dans un espace dédié du cœur de bourg. En effet, la CDC a construit en 2014 un pôle santé, rue du Maréchal Foch, qui présente encore du potentiel d'accueil et qu'elle s'engage à privilégier pour toutes les nouvelles activités de santé souhaitant s'implanter à Gémozac. Mais le projet consiste à pouvoir accueillir d'autres services dans la zone. Il convient de rappeler qu'il existe déjà plusieurs services dans la zone actuelle (salle de sport, agence d'assurance, société de taxi, constructeur de maison individuelle), la

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

		collectivité ne souhaite donc pas limiter les destinations mais entend bien garantir la complémentarité avec le centre-bourg.
MRAE Avis du 20 janvier 2025 reçu le 24 janvier 2025	- La MRAe relève que seules les répercussions en matière d'évolution de la population ont été prises en compte pour justifier le scénario retenu. Elle recommande à la collectivité d'intégrer également des critères environnementaux dans l'analyse comparative des différents scénarios, afin d'appréhender leurs incidences de manière globale sur le territoire. Cela pourrait amener à évaluer par exemple les conséquences que les scénarios induisent en matière de consommation d'espaces, de besoins en eau potable, d'équipements, de services, de déplacements. - La MRAe relève que la consommation d'espaces à vocation d'habitat semble sous-évaluée, les zones à urbaniser dédiées au développement résidentiel s'étendant sur 7,05 ha. La densité des 96 logements programmés sur ces 7,05 hectares s'élève par ailleurs à 13,6 logements par hectare (soit une densité nette de l'ordre de 17 logements par hectare à comparer avec l'objectif du SCOT de 18 logements/hectare minimum - Le rapport détaille les différentes phases d'aménagement de la zone d'activités des « Grands Champs » dont la totalité des parcelles semble avoir été commercialisée. Il ne précise cependant pas la nature des besoins en matière d'activités et ne justifie pas les emprises de 5,3 hectares allouées au développement économique dans le cadre de la révision du PLU	Il est délicat de restituer une analyse précise en termes de consommation d'eau potable, d'équipements et services. S'agissant de la consommation d'eau potable, EAU 17 a confirmé à l'appui de son étude prospective qu'il n'existait pas de déséquilibre ni de risque de déséquilibre entre les besoins et la ressource en eau à l'échelle du secteur intérieur de la Charente-Maritime. Mais le principe demeure l'économie de la ressource. S'agissant des déplacements, le projet privilégie le développement résidentiel du bourg en vue de rapprocher les habitants des attractions du quotidien (école, services...) et de promouvoir les déplacements doux mais il est difficile d'en estimer les incidences précises sur les flux d'autant qu'il n'y a pas d'étude préalable. S'agissant des équipements, la commune de Gémozac dispose d'une offre très étoffée et moderne (collège, complexes sportifs...) en tant que pôle d'équilibre local. L'accueil de nouveaux habitants ne suscite pas d'inquiétude sur l'adaptation des équipements et services. Au sein de la zone AUh, une partie des terrains est déjà artificialisée à hauteur du secteur de l'avenue du Général de Gaulle en plein cœur de bourg. Ces surfaces n'ont donc effectivement pas été comptabilisées dans la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. S'agissant de la densité, en affichant une densité de l'ordre de 17 log/ha, comparé à l'objectif de 18 log/ha dans le SCOT, le projet est bien compatible avec les orientations du SCOT. Le Pays de Saintonge Romane dans son avis souligne bien la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT. Il convient en outre de rappeler que les objectifs du SCOT du Pays de la Saintonge Romane sont exprimés uniquement pour les extensions alors que le projet de Gémozac porte aussi sur du réinvestissement urbain. La zone des Grands Champs est la principale zone d'activité économique à 20 kilomètres à la ronde. Située entre Pons, Saintes, Saint-Genis de Saintonge et le littoral, la CCI avait souligné lors des travaux de révision, son intérêt dans l'armature économique du sud Charente-Maritime pour l'accueil de nouvelles entreprises. Elle offre ainsi des espaces devenus rares notamment pour accueillir des entreprises qui ont besoin de grandes surfaces et dont l'activité est incompatible avec le résidentiel. Il convient d'insister sur le fait que la CDC en fait sa priorité, les travaux de viabilisation ayant été finalisés dernièrement. De plus, il s'agit bien de combler la zone actuelle avant d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU, outil de programmation de fort intérêt pour les collectivités. Ce dernier est une réserve pour l'avenir, qu'elle pourra acquérir via le droit de préemption urbain. La commune ne prévoit de l'ouvrir à l'urbanisation qu'une fois la zone actuelle comblée et que si elle en a la maîtrise. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUy nécessitera d'être clairement motivé dans le cadre minima d'une modification du PLU et surtout ne se réalisera pas avant 2031. Dans ces conditions, le projet présente des garanties intéressantes en termes de modération de consommation d'ENAF.

- Les perspectives de consommation d'espaces sont estimées à 14 hectares sur la période 2021-2031 (5,6 hectares de coups partis entre 2021 et 2024 ; et 8,617 hectares entre 2025 et 2031), 1,4 hectare par an en moyenne. Elles correspondent à une réduction de 45 % de la consommation de la période 2011-2020 qui se rapproche, selon le dossier, des objectifs de modération de la consommation foncière du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Le projet de PLU prévoit ainsi une consommation d'espaces NAF de 5,8 hectares entre 2031 et 2034 (1,9 hectare par an en moyenne) ce qui ne démontre pas une tendance de l'évolution de la consommation d'espaces NAF vers l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN).
- Le projet de révision du PLU ne semble ainsi pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace NAF fixés par la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, et il ne s'inscrit pas à plus long terme dans la perspective nationale du zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.
- La MRAe recommande de réexaminer les besoins en foncier induit par le projet communal, en réinterrogeant notamment les objectifs de densité envisagés et les surfaces affectées au développement économique. Il convient d'amener le projet à réduire sa prévision de consommation d'espaces en cohérence avec l'objectif régional attendu et de s'inscrire dans une trajectoire de plus long terme permettant de tendre vers le zéro artificialisation nette à horizon 2050.
- La MRAE recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur les sites ouverts à l'urbanisation et sur les secteurs de projet du PLU, afin de caractériser les zones humides en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, et déterminer les sensibilités de ces sites en matière d'habitats naturels et d'espèces protégées. Il convient notamment de préciser l'étendue de la zone humide située le long de la Gémoeze, sur le secteur 1AUh de la rue du Vivier, et de restreindre en conséquence l'emprise de la zone constructible.
- La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace de la végétation à préserver ou à implanter. Des outils de protection réglementaires de type

Le projet de PLU arrêté présentait des réserves d'urbanisation (secteur 2AU) dans le cadre de la poursuite de sa politique foncière (droit de préemption urbain) et d'un développement à plus long terme sur des sites stratégiques. Mais au regard de la temporalité et des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le souligne également la CDPENAF, la commune propose de restituer le secteur 2AUh à la zone Agricole. Le secteur 2AUh correspond bien à ce jour à une parcelle céréalière. Elle rebascule en zone A. Le plan de zonage est amendé.

Dès lors, la consommation d'espaces NAF sera réduite de plus de 1.1ha pour atteindre 13.3ha pour les dix prochaines années. Le développement résidentiel ne mobilisera que 5.4ha d'ENAF. Les surfaces dédiées au développement économique et aux équipements publics en revanche n'évoluent pas.

Le projet amendé (retrait du secteur 2AUh) affichant une consommation potentielle de 13.3ha d'ici 2034 se rapprochera davantage de l'objectif d'autant qu'il comprend un secteur d'urbanisation à moyen terme d'une surface de 3.3ha. Les 13.3ha ne seront donc pas consommés d'ici 2031.

Il convient par ailleurs de rappeler que la commune de Gémoezac est bien une polarité à renforcer au sein de l'armature du Pays de Saintonge Romane dont le SCOT est en cours de révision. Ce dernier devrait retranscrire cette hiérarchie dans ces objectifs de modération et de lutte contre l'artificialisation qui ne devraient pas être de 52% pour la commune de Gémoezac.

Un inventaire a bien été conduit sur le secteur 1AUh à l'appui de carottages. Cette étude pédologique a conclu à l'absence de zone humide sur le secteur.

Le rapport de présentation est complété avec la carte de localisation des sondages (page 373)

Figure 6. Localisation des sondages pédologiques – recherche de zone humide



AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

	espace boisé classé (EBC) ou protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement la mise en œuvre des mesures envisagées dans le cadre de la séquence « éviter, réduire, compenser » • La MRAe recommande de confirmer que les capacités de raccordement offertes par la station d'épuration du bourg de Gémozac sont en adéquation avec les besoins du projet de révision du PLU et de présenter les solutions alternatives éventuellement nécessaires. • La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information précis en matière d'assainissement autonome, et d'indiquer les programmes de travaux envisagés et leur phasage, pour permettre de corriger les défaillances dans les secteurs identifiés • La MRAe invite également la collectivité à introduire dans le règlement du PLU des dispositions conditionnant tout accord à une demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination...) à une mise aux normes ou un redimensionnement préalable d'une installation d'assainissement autonome qui serait non conforme. • S'agissant de la ressource en eau, le rapport ne présente cependant aucun élément de prospective climatique permettant d'évaluer si les capacités actuelles de production du territoire seront les mêmes au cours des prochaines années. • La MRAe recommande d'évaluer les incidences du projet sur la ressource en eau, en prenant en compte les perspectives d'évolution des besoins domestiques et agricoles, y compris saisonniers, dans un contexte de tension sur la ressource, accrue par le changement climatique. • La MRAe recommande d'encadrer réglementairement l'inconstructibilité le long des cours d'eau, en fixant un recul de constructibilité suffisant, une distance de vingt mètres minimum depuis les berges des cours d'eau étant généralement appliquée.	Les surfaces à projet en secteur AU font bien l'objet de prescriptions (espace à planter, haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Sur le secteur rue des Abeilles, aucun sujet n'a été identifié à protéger comme prioritaire. Le rapport de présentation est précisé avec les données d'EAU 17 (cf réponse à l'avis d'EAU17). Pour rappel, selon le rapport d'exploitation de la RESE de 2023, la charge moyenne de la station d'épuration du bourg est de 64 % de sa capacité nominale et que ce résultat laisse entrevoir des capacités de raccordement futures à hauteur de 730 EH. EAU 17 qui a procuré quelques données complémentaires (cf l'avis d'EAU17). Pour rappel, en vertu de l'article R431-16, d° du code de l'urbanisme le dossier de permis de construire contient « <i>Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation</i> ». A défaut le dossier n'est pas complet et l'autorisation ne peut être accordée. Les projets de changement de destination ou de réhabilitation, n'échappent pas à cette règle. EAU 17 a réalisé une étude prospective incluant les enjeux du changement climatique. Les conclusions sont intégrées au rapport de présentation. En outre, le rapport de présentation sera complété avec les données actualisées suivantes « <i>En 2023, le volume consommé sur l'année s'élevait à 162 691m3. Le linéaire de réseau sur la commune est de 77 km. Cinquante-deux prélèvements sur les critères physico-chimiques ont été réalisés en 2023 au sein du service de Montpellier Gémozac, et quarante pour les paramètres bactériologiques. Toutes ces analyses ont respecté les limites de qualité</i> » EAU 17 ajoute qu'il « <i>peut également être abordé l'étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressource en eau potable engagée en 2022 par Eau 17 sur l'ensemble de son territoire. Cette étude, incluant les potentiels effets du changement climatique, permet d'affiner les données actuellement disponibles. Il peut déjà être précisé que selon les premiers résultats de cette étude, les perspectives à l'horizon 2035 et 2050 n'indiquent pas un équilibre besoins/ressources déficitaire pour les systèmes "intérieurs" dont la commune de Gémozac fait partie.</i> » Le rapport de présentation est complété (pages 66 et suivantes, page 215). Il est compliqué d'évaluer les besoins agricoles. Il convient de rappeler que les abords de la Gémoze qui traverse le bourg sont prioritairement classés en zone N (naturelle) sur une bande d'une dizaine de mètres et que la zone inondable telle que tramée au plan de zonage instaure des précautions fortes et un principe d'inconstructibilité.
--	---	---

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

	- La MRAE recommande également de justifier que les proportions d'espaces en pleine terre fixées dans le règlement des différents zonages sont adaptées au regard des objectifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols. - La MRAe recommande de fixer au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser une distance de recul minimum des constructions par rapport à la limite entre une zone constructible et une zone agricole, afin de créer un espace tampon entre le bâti et les parcelles cultivées. - La MRAe recommande de préciser si les zones d'accueil des énergies renouvelables ont été définies en prenant en compte des critères environnementaux, en privilégiant les sites anthropisés selon le décret du 29 décembre 2023.	La règle est ajustée en fonction du tissu urbain. Ainsi en secteur Ub, la règle est de conserver 25% du terrain d'assiette de chaque opération individuelle en espace de pleine terre. Cela concerne le tissu relativement aéré des espaces pavillonnaires et vise ainsi à y garantir le maintien d'espaces non imperméabilisés même dans le cadre de projets de densification. En secteur 1AUh, la règle consiste à conserver 10% minimum à l'échelle du périmètre de l'opération d'ensemble (il s'agira de surfaces dans les espaces verts communs) + 10% à l'échelle de chaque opération individuelle. Cela correspond au maintien d'un minimum de 20% d'espaces de pleine terre. Il ne s'agit que d'un minimum, et cette prescription sera accompagnée d'autres dispositifs mis en œuvre dans les nouveaux projets, comme le recours à des matériaux drainants... Le dossier loi sur l'eau du permis d'aménager de la future opération de lotissement communal précisera ces dispositifs. Il convient de rappeler que bon nombre de hameaux demeurent en zone A et N sans enjeux de développement résidentiel. Le tissu des principaux hameaux est ceinturé pour éviter les constructions en fond de parcelle et double rideau au contact de l'espace agricole. Le PLU instaure même des espaces tampon dès que possible via le zonage N lorsque les parcelles sont profondes évitant ainsi d'implanter des habitations au contact de la zone agricole cultivée en conservant un espace tampon de jardins. La commune a privilégié les zones anthropisées et a pris en compte les enjeux paysagers pour définir ses ZAER.
CDC DE GEMOZAC 22 janvier 2025	Remarques sur les OAP / 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. Remarques sur le zonage Il conviendrait de repérer les bâtiments de la parcelle B 473 au titre L 151-13 du code de l'urbanisme.	Cette observation sera prise en compte Les bâtiments de la parcelle B473 correspondent à une ancienne ferme de caractère et répondent bien effectivement aux enjeux de réinvestissement du projet de PLU. La parcelle de 4 253 m² est limitrophe du terrain de l'hippodrome et de terres agricoles. Un zonage en U n'est pas adapté. La partie habitation (200 m² au sol) n'a pas besoin d'être repérée pour être réhabilitée. Le bâti (50 m²) de faible hauteur, situé à l'est de l'habitation ne peut être transformé en logement. Les deux bâtiments situés à l'ouest (100 m² au sol) et la grange (350 m²) seront repérés pour permettre le changement de destination. (cf. observation n°5 à l'enquête publique)

	Il conviendrait d'ajuster le zonage Ub pour intégrer les parcelles AC 379 et 545. Remarques sur le 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.	En effet, il s'agit d'une erreur de limite, ces parcelles dans la continuité du Ub du bourg et comprenant un bâtiment seront intégrées au secteur Ub. Le secteur Ub est étendu de 270m² aux dépens de la zone N. La CDC propose des ajustements intéressants et utiles pour l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme. S'agissant de l'aspect extérieur, la mention vues « du domaine public » remplacera la mention façade sur rue pour plus de clarté (page 12) Cette proposition est effectivement intéressante pour les activités existantes. Si aucune construction nouvelle industrielle n'aura vocation à s'implanter en Ub, il est opportun de prévoir l'évolution de celles déjà installées s'agissant plus précisément des artisans du bâtiment. Le règlement est amendé (page 18). Dont acte, les HLL seront interdites en dehors des PRL et camping. Les interdictions en U et AU sont complétées avec la mention suivante : Les habitations légères de loisirs en dehors des cas prévus à l'article R111-38 du code de l'urbanisme. Dont acte, cette proposition sera reprise pour plus de clarté (page 23) Ces dispositions sont reprises (page 24)
--	---	---

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

	Constructions neuves (en Ua et Ub) * (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 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 ...).	Dont acte, en outre, il conviendrait de reprendre aussi la mention de « vues du domaine public » (page 24). Le seuil de 100m² sera réhaussé à 300m² pour prendre en compte l'existant (page 29). Dont acte, le règlement sera ajusté en correspondance avec la destination principale de chaque secteur en effet (page 38). Même remarque que précédemment en zones U et AU Attention, le projet ne pourra annexer les fiches du CAUE qui ne souhaite pas qu'elles figurent dans les pièces du PLU. Il est proposé de recourir comme dans la zone U remarque précédente, à la notion de « façade vue du domaine public » (Page 41) Dont acte le règlement est amendé (page 43)
DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME	Remarques sur les OAP sectorisées :	Dont acte

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

DI Courrier du 14 janvier 2025	L'OAP "rue du Vivier" : Le département est favorable aux différents accès mais il sera nécessaire de prévoir une nouvelle limite d'agglomération plus à l'est le long de la RD 248 L'OAP « coté de la Terrade », les arbres à planter en bordure de route ne devront pas masquer la visibilité des usagers au niveau de l'accès au site Remarques sur les OAP thématiques : • Le débit des eaux pluviales issues des sites à urbaniser et s'écoulant sur le domaine public routier départemental ne doit pas être supérieur à celui existant avant aménagement. • Le stationnement sur le domaine public routier départemental est à proscrire le long des routes départementales. • Les espaces verts (arbres, haies), clôtures et constructions aux abords des débouchés des voies internes sur les routes départementales doivent être dimensionnés de manière à dégager des cônes de visibilité suffisants pour les usagers (ceux s'engageant et ceux circulant sur les routes départementales)	Le secteur de La Terrade est retiré S'agissant des eaux pluviales, le principe de gestion à la parcelle est déjà inscrit dans l'OAP. Les OAP thématiques sont légèrement amendées (exemple pour les plantations).
---	--	---

A l'issue de la consultation, le projet fait l'objet des évolutions suivantes :

- Le secteur 2AUh disparaît au profit de la zone A suite notamment à l'avis de la CDPENAF sur la consommation d'espace (réduction de la zone AU de 1.1ha).
- A hauteur des hameaux du Château de la Salle et de Lorignac, le secteur Ub est réduit au profit de la zone A pour intégrer des bâtiments agricoles (réduction de 0.4ha du secteur Ub)
- Le règlement écrit fait l'objet d'ajustements en vue d'en faciliter l'application suite notamment aux demandes de la CDC
- Le rapport de présentation est complété
- Les annexes sanitaires sont actualisées

BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

N° et nom	Requête du pétitionnaire	Réponse du CE	Réponses apportées par la collectivité
<u>Observation n° 1</u> : M. RENOUE Henri,	Souhaite que la partie de parcelle cadastrée AD n° 186, dont il est propriétaire, reste constructible	Avis défavorable. La surface de terrain qui serait classée en zone U s'élève à 0.5 ha, avec pour conséquence la poursuite de l'étalement urbain. La parcelle est par ailleurs traversée par la trame verte et bleue. Il est important de préserver le paysage ouvert vers la Gemoze.	Avis confirmé
<u>Observation n° 2</u> M. ROSIERE Didier	concernant le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée OE 1127 d'une superficie de 618 m²	Avis favorable. La parcelle est clôturée sur la partie sud et fait partie intégrante de la parcelle cadastrée 770 située en zone U. La décision pourrait être étendue à la parcelle 1128	Avis défavorable M. ROSIERE n'est plus propriétaire. La parcelle E 1127 n'est pas constructible dans le PLU actuel. Il ne semble pas opportun de permettre les constructions plus près du terrain cultivé (E 1110)
<u>Observation n°3</u> M. RENOLLEAU Pascal	pour le reclassement de 900 m² de terrain en zone constructible	Avis défavorable. La superficie est trop importante, elle s'élève à 1948m² et non 920 m². De plus, il faut réaliser un long accès de 60 m. Il n'y a aucun intérêt de densifier l'urbanisation dans cette zone.	Avis confirmé
<u>Observation n°4</u> Mme CANTET Marie-Pierre pour le compte de Mme BLANC Chantal	pour le reclassement en zone 2AUy (secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique) de la parcelle cadastrée ZE n° 28 d'une superficie de 71 821 m² classée en zone Ap	Avis défavorable C'est prématuré, il convient d'attendre que l'urbanisation de la zone Uy arrive à son terme et que la zone 2AUy soit réalisée avant d'entrevoir le changement de zonage.	Avis confirmé
<u>Observation n°5</u> Mme CANTET Marie-Pierre, pour le compte de Mme BLANC Chantal	pour le reclassement en zone Ub (secteur urbanisé à dominante résidentielle) de la parcelle cadastrée OB n°473 d'une superficie de 4253 m² classée en zone Ne aux côtés de l'hippodrome dont elle est indépendante.	Avis favorable. L'emprise des bâtiments représente environ 1/4 de la surface de la parcelle, soit 1000 m² environ. Un projet important de restructuration des bâtiments en logements m'est présenté.	Avis partiellement confirmé Le bâti sur la parcelle de 4 253 m² est une ancienne ferme, limitrophe de l'hippodrome et de terres agricoles. Un zonage en U n'est pas adapté. Il est proposé de préserver le site et le bâti actuel en zone N pour éviter de nouvelles constructions et bien la distinguer de l'hippodrome. Dans une logique de valorisation de l'existant et de réinvestissement, il s'agit bien de tolérer que les

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

			dépendances agricoles puissent être transformées en logement. ⇒ La parcelle passe en zone N et n'est plus associée au secteur Ne de l'hippodrome ⇒ Une nouvelle pastille au titre des changements de destination est ajoutée au plan de zonage et le rapport de présentation est complété (page 315)
<u>Observation n°6</u> M. FLEURET	pour une petite habitation pour lui-même sur sa propriété Chez Couraud	Avis favorable pour un changement de destination en habitat sur seulement le bâti en moellons, soit 100 m² environ.	Avis confirmé ⇒ Repérage du petit bâtiment en pierre pour un changement de destination potentiel
<u>Observation n°7</u> Mme COSTANTIN Marie Noëlle	pour le classement en zone Ub des parcelles cadastrées OC n°1478 d'une superficie de 5269 m², OC n°1528 d'une superficie de 2584 m², OC n°1527 d'une superficie de 1092m² et OC 1275 d'une superficie de 1055 m² classées en zone Uy*	Avis favorable pour le classement en zone Ub des parcelles cadastrées OC n°1275 et OC 1527. Avis défavorable pour les parcelles cadastrées OC 1528 et OC 1478	Avis défavorable pour l'ensemble des demandes Le bâti sur la parcelle 1527 n'est qu'une petite dépendance. L'objectif de la collectivité est d'être en capacité d'accueillir des activités qui n'ont pas leur place dans la zone des Grands Champs plutôt destinée aux activités artisanales et industrielles et qui n'auront pas la possibilité de s'implanter dans le bourg ancien. Le bâti sur la parcelle C1527 est inutilisé depuis plusieurs décennies et ne présente pas d'intérêt patrimonial. Il convient en outre d'éviter les risques de conflits d'usage entre habitat et activité économique. L'habitation de la parcelle C1275 pourra conserver son usage.
<u>Observation n°8</u> M. PROU Joseph Daniel	pour l'extension de la zone UB afin de permettre la construction d'une maison familiale d'une superficie de 450 m² et la réhabilitation d'une demeure en une autre maison familiale, tout en conservant la maximum l'arbres sur la propriété (Projet de béguinage).	Avis favorable Environ 500 m² de terrain serait à classer en zone Ub au détriment de la Zone 2AUy.	Avis défavorable le projet consiste à permettre la valorisation du bâti existant qui peut être réinvesti et qui est classé en secteur Ub et à préserver le parc arboré à l'arrière sans y prévoir de construction d'habitation nouvelle.
<u>Observation n°9</u> M. COMPTE David	pour sa transformation d'un ancien chai en habitation (à l'avenir, si besoin). La transformation de ce bâtiment en gîte ou en location est une possibilité.	Avis favorable pour le bâtiment de 75 m², avec certainement des soucis pour l'assainissement et le stationnement	Avis favorable pour le réinvestissement de l'ancien logement (partie avec l'ancienne fenêtre) qui ne nécessite d'ailleurs pas de repérage au plan de zonage.
<u>Observation n°10</u> Mme ALEXANDRE- DOUNET Christine	pour le changement de zonage des parcelles cadastrées ZB n°12, 13, 14, et 61 d'une contenance totale de 30835 m² actuellement classées en zone N au Plu arrêté, en zone NPv pour permettre la réalisation d'une ferme photovoltaïque.	Avis réservé Les terrains sont en partie situés dans la Zone d'Accélération des énergies renouvelables. Pour autant, ils n'ont pas été retenus dans le choix exprimé par la Chambre d'Agriculture (Voir annexe 1). Le document cadre départemental, sur proposition de la chambre d'agriculture, arrêté préfectoral puis, après consultation de la CDPENAF, des organisations professionnelles	Avis confirmé Le classement en secteur Npv nécessiterait des éléments de projets plus poussés.

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

		intéressées et des collectivités concernées, précise que les ouvrages solaires sur terrains agricoles et forestiers sont possibles uniquement sur des terres réputées "incultes" ou non exploitées depuis un certain temps (10ans) . Par ailleurs, les installations ne doivent pas être incompatibles avec une activité agricole et ne doivent pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol.	
<u>Observation n°11</u> Mme BELIS	pour une modification du zonage d'une partie de la parcelle cadastrée F 1459 située en zone A sur le PLU arrêté, en zone Ub	Avis favorable Environ 650 m² de terrain serait à classer en zone Ub.	Avis défavorable Le règlement de la zone A permet la construction d'une annexe (dont une piscine). Le classement de 650 m² en zone Ub permettrait théoriquement la construction d'une habitation or le projet ne consiste pas à augmenter les capacités de développement résidentiel des hameaux.
<u>Observation n°12</u> M. CURANDEAU Bruno	pour le retour en zone constructible sur le PLU arrêté d'une partie de parcelle cadastrée ZH n° 5 et de la parcelle cadastrée ZH n° 47.	Avis favorable pour le changement de zonage A de la zone urbanisée en zone Ub, et pour le détachement de 850 m² de terrain environ	Avis défavorable Ces constructions à l'extrémité nord de la commune demeurent en zone A. Il n'y a pas de STECAL il s'agit d'un projet en extension d'un hameau très en retrait du bourg. Une construction sur ce site serait source de consommation d'espace agricole et le projet ne consiste pas à augmenter les capacités d'accueil résidentiel des hameaux
<u>Observation n°13</u> M. BARRAUD Christian	Pour rendre constructible la parcelle ZE 70 classée en Ap	Avis défavorable Dans le précédent PLU, la parcelle était en Nh Il s'agissait d'un secteur d'habitat isolé pour lequel les extensions étaient limitées. Le passage en zone constructible n'est pas justifié.	Avis confirmé Il s'agit d'un écart
<u>Observation n°14</u> Mme. BARRAUD Marie Christine	pour rendre constructible une partie de la parcelle cadastrée ZL n°1	Avis favorable pour le changement de zonage A de la zone urbanisée en zone Ub, et pour le détachement de 500 m² de terrain environ.	Avis défavorable Il s'agit d'un projet en extension d'un hameau qui serait source de consommation d'espace agricole. Le projet communal (PADD) dans le prolongement du SCOT consiste à contenir le développement des hameaux.
<u>Observation n°14</u> Mme BELIS	pour réaliser une piscine et son annexe sur un terrain classé en zone A, à quelques mètres de son habitation elle-même située en zone Ub	Avis favorable Le règlement du PLU en cours autorise les piscines à proximité immédiate de la construction principale. Est-ce que le maître d'ouvrage souhaite reprendre cette disposition ?	Avis défavorable Les annexes des habitations existantes sont tolérées en zone A et N.
<u>Observation n°15</u> M.BAKLING Anthony	pour un changement de zonage ou le repérage de 2 ensembles bâtis pour un changement de destination	Avis favorable	Avis défavorable

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

		considérant que le village est raccordé au réseau d'assainissement collectif, que les réseaux et l'accès sont suffisants et la densité de l'habitat, je propose que tout ou partie du village soit classé en zone Ub	La commune avait bien étudié le potentiel de ce secteur. Le bâtiment dénommé « grand chai » ne présente aucun intérêt architectural. Le bâtiment dénommé « chai secondaire » n'est que de 25 m². Ces deux bâtiments ne présentent pas un réel potentiel de réinvestissement (changement de destination). Enfin, ENEDIS a sollicité le SDEER pour un renforcement du réseau électrique. Il n'est pas sûr que ce projet se réalise. Il n'est donc pas opportun à ce jour d'augmenter le nombre de logements dans le village ancien.
<u>Observation n°16</u> M. LE ROLLAND Yann	pour le classement d'un ensemble bâti situé dans le village de Chez Cadrou à Gémozac, avec un changement de destination.	Avis favorable avis favorable pour le changement d'une partie en habitat. La superficie du bâtiment de 300 m² est élevée. Quel est le véritable projet ? Dans l'absolu, il est possible de créer un certain nombre logements de type 1,2,3,4, ou 5. Il est probablement possible de régler le problème lié au stationnement et à l'assainissement.	Avis favorable pour le réinvestissement des 2 anciens logements (en moellons) ce qui ne nécessite pas un repérage au plan de zonage pour un changement de destination. Il ne s'agit pas d'augmenter de manière significative les capacités d'accueil résidentiel de cet écart mais plutôt de permettre le réinvestissement et la conservation du patrimoine bâti.
<u>Observation n°17</u> M. GUIARD Michel	pour le détachement de 900 m² de la parcelle cadastrée YBn° 42 située au Breuil, pour construire une habitation pour lui-même ou un jeune agriculteur avec un changement de zonage de A en Ub.	Avis défavorable considérant que le village a une capacité d'accueil limitée, le reclassement en zone Ub n'est pas réalisable. Le zonage A est justifié.	Avis confirmé Il s'agit d'un écart qui a vocation à demeurer en zone A dans une logique de valorisation de l'existant
<u>Observation n°18</u> M. PETITJEAN	pour le classement d'un chêne liège sur l'inventaire du patrimoine remarquable. Cet arbre remarquable en bonne santé a une hauteur de 22.5 environ. La circonférence du tronc est de 5.07 m.	Avis favorable	Avis confirmé ⇒ Une pastille est ajoutée au droit de l'arbre qui intègre les éléments de patrimoine naturel protégé dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
<u>Observation n°19</u> M.YON Jean Pierre	pour le classement d'un ensemble bâti situé dans le village de Chez Couraud à Gémozac, avec un changement de destination. La superficie du bâtiment est de 690m² environ.	Avis favorable pour le changement d'une partie en habitat, la superficie du bâtiment de 690 m² est élevée.	Avis défavorable De par ses qualités actuelles et sa situation au contact immédiat d'un site d'exploitation agricole, ce bâtiment ne présente pas d'intérêt pour créer du logement. Il pourrait en revanche être plus adapté pour les besoins d'une activité économique.
<u>Observation n°20</u> Mme LAKHTARA-HERAUD Martine	pour la suppression de la « trame éléments de patrimoine naturel » sur les parcelles cadastrées AB n° 86 et 88 afin de rendre les rendre constructibles, suite à l'acquisition par la communauté de communes de la parcelle n°99	Avis favorable la communauté de communes a acquis la parcelle n° 99. Un bâtiment existant bloque entièrement le côté nord des parcelles 86 et 88.	Avis favorable L'accès pourra se faire depuis la parcelle AB 99 que la CdC va acheter car les chais seront démolis. La CdC pourra se porter acquéreur d'environ 1000 m² (étudié avec le CAUE).

AR Prefecture

017-211701727-20250630-DELIB_250630_35-DE
Reçu le 10/07/2025

		Je ne vois pas comment, à part une démolition, permettre un accès à partir de la parcelle n°99.	⇒ La trame de parcs protégés est légèrement réduite
<u>Observation n°21</u> Maître Nathalie MARCON pour le compte de M. et Mme GRONDIN	pour le maintien en zone constructible des parcelles cadastrées ZN n° 1534 d'une superficie de 1500 m² et ZN 1536 d'une superficie de 1590 m².	Avis favorable Il est prévu un recul des habitations de 25 m par rapport à l'axe de la RD 732. La superficie des 2 terrains s'élève à environ 3090 m². Je propose son classement en zone 1AU avec une OAP.	Avis défavorable Le secteur du Cormier Doucet ne présente pas de défense incendie, il est en retrait du bourg. Il n'intègre pas l'enveloppe urbaine de ce dernier, ni ne la jouxte et ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine de la Foy. En outre, son ouverture à l'urbanisation viendrait engendrer une consommation de plus de 3000 m² d'espace agricole (terrains déclarés à la PAC). Au regard des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, rappelés par les différentes Personnes Publiques Associées, la demande ne peut aboutir. Les zones AU doivent être créées dans la continuité des zones U, ce qui n'est pas le cas. La seule solution pour que les parcelles ZN 1534 et 1536 soient constructibles serait de les classer en zone Ub. Or cela consisterait à étendre le zonage Ub, c'est-à-dire le zonage antérieur, du village de la Foy de la parcelle C 497 à la parcelle C 503 engendrant potentiellement une consommation de de l'ordre de 8 400 m² alors que la commune fait le choix, en raison des observations des PPA, de restituer la zone 2AUh de 1,1 ha à la zone agricole.

A l'issue de l'enquête publique, le projet fait l'objet des évolutions suivantes :

- 3 nouveaux repérages d'anciens bâtiments pour un changement de destination au droit de deux anciennes fermes dont une à côté de l'hippodrome
- 1 nouvel élément de patrimoine naturel est intégré à l'inventaire s'agissant d'un chêne liège au lieu-dit de « La Bigorre »
- La trame de jardin à protéger évolue aux abords d'un ancien chai de stockage dans le bourg. L'emprise est à l'étude pour un projet de réinvestissement dans les mains de la commune (site à proximité du pôle santé et de l'école).

CONCLUSION

Le tableau des surfaces est ajusté :

- La zone N progresse de 0.44ha aux dépens du secteur Ne à hauteur de la Péraudrie, aux abords de l'hippodrome. Il s'agit d'un ancien corps de ferme où les dépendances sont repérées pour en tolérer le changement de destination en logement (logique de réinvestissement privilégié dans la poursuite des objectifs du PADD)
- Le secteur Ub est étendu de 0.02ha aux dépens de la zone N pour éviter une erreur matérielle à hauteur d'une construction dans le bourg et réduit de 0.42ha à hauteur du château de la Salle au profit de la zone A (site d'exploitation).
- Le secteur 2AUh de la cité de la Terrade disparaît au profit de la zone A qui progresse de 1.1 ha.

Le projet de PLU évolue principalement dans le sens d'une modération de la consommation d'espace agricole, en retirant le secteur 2AUh au profit de la zone A. Le projet qui porte sur les 10 prochaines années se veut vertueux et bien plus économe que l'ancien PLU.

En outre, il évolue dans le sens d'une plus grande sécurité juridique via des corrections, des compléments et actualisation de données du rapport de présentation et plus clarté en termes de rédaction notamment du règlement, suite aux remarques du service instructeur.

Il peut être approuvé en l'état

(pages suivantes : évolution du bilan des surfaces entre l'arrêt et l'approbation du projet).

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION – PHASE ARRET PROJET

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	
				AUI	
2AUh	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement résidentiel	1.34	0.04	1AU	80.2
				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

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION – PHASE APPROBATION PROJET

6.2.6 Bilan chiffré du zonage



TABLEAU DES SURFACES DU PLU		NOUVEAU PLU		ANCIEN PLU APRES MODIFICATIONS	
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	124.7	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	243.6	7.59		321.6
1AUh	Secteur à urbaniser à court terme dédié au développement résidentiel	6.10	0.20	AU/AUI	
				1AU	80.2
				1AUx	66.8
2AUy	Secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique	3.88	0.11		
TOTAL	ZONE AU	9.98	0.31		147.0
A	Zone agricole	2073.15	64.50	A	1607.7
At		0.36			
Ap		382.96		Ap	829.2
TOTAL	ZONE A	2456.47	76.4		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
				NI	14.10
Ne	Secteur naturel Espaces naturels dédiés aux loisirs de plein air	16.92	0.52		
Nt	Secteur naturel dédié au tourisme	1.68	0.05		
TOTAL	ZONE N	507.5	15.58		310.5
TOTAL		3215	100		3215

Les surfaces du présent tableau correspondent aux surfaces des zones du PLU avec la limite au centre des voies et emprises publiques. Elle se distingue de la surfaces des terrains.