



VILLE DE LA GEMOZAC



AVIS ET CONCLUSIONS

*ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme "PLU"
de la commune de GEMOZAC*

Commissaire enquêteur Robert DUMAS-CHAUMETTE

Situation administrative

Située à proximité de l'océan atlantique, la commune de Gémozac appartient au département de la Charente Maritime. Elle est située au sud-est de Royan et à 20 km au sud de Saintes.



1. Cadre général de l'enquête

Le conseil municipal de Gémozac a adopté une délibération, le 5 avril 2019, afin d'engager une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette délibération a pour objet de procéder notamment à l'actualisation du PLU au regard des nouveaux projets à venir et de l'évolution des règles d'urbanisme. La mise à jour des pièces constitutives du PLU répond aux évolutions législatives récentes, et à la prise en compte des documents supra-communaux prochainement approuvés.

1.1. La révision envisagée porte

- Sur le défi d'un urbanisme durable : protéger et transmettre
- Sur la consolidation des traits d'une commune attractive au cadre agréable
- Sur la participation au dynamisme et au rayonnement de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole

Les projets d'extension pour de l'habitat font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmmations ainsi que la mise en valeur des continuités écologiques.

A travers un objectif globalisé de maîtrise de l'étalement urbain et de l'impact du mitage sur diverses zones présentes sur la commune, et afin de préserver l'environnement naturel existant, le développement futur se fera en priorité au sein du tissu urbain existant en exploitant l'ensemble des dents creuses.

La présente procédure de révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 5 avril 2019, conformément aux dispositions prévues par les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

1.2. Notification aux PPA

Avant l'ouverture de l'enquête, ou avant la mise à disposition du projet au public, le maire notifie le projet de révision aux personnes publiques associées mentionnées aux L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par le projet ou pas, situées à proximité du projet.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU a été notifié avant le début de l'enquête publique aux PPA (Personnes Publiques Associées). Celle-ci a été conduite conformément à la réglementation en vigueur et a entraîné en retour 4 réponses favorables avec réserves, et recommandations, 4 réponses favorables avec observations, 1 avis favorable, 2 avis défavorables. 22 PPA n'ont pas répondu.

1.3. Procédure soumise à concertation préalable

La présente procédure de révision du PLU est soumise à la procédure de concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme. Cet article précise que font l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La démarche de concertation lors de la révision d'un PLU est une obligation de par la loi ; elle a pour objectif d'associer les habitants dans une réflexion collective qui aura des incidences sur le devenir de leur territoire. Elle est définie par les élus et vise une meilleure appropriation du projet par les habitants et des éventuelles contraintes qui pourraient en résulter.

La révision du PLU de la commune de Gémozac a ainsi fait l'objet de plusieurs démarches de concertation avec le public et les Personnes Publiques Associées.

Deux réunions publiques ont été organisées : le 27 février 2020, et le 23 septembre 2023. Dans les deux réunions, les questions ont principalement porté sur les possibilités d'urbanisation, et les possibilités d'aménagement en zone naturelle N

2. Déroulement de la procédure

2.1. Décision désignation du commissaire

La décision E24000152/86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, en date du 18 décembre 2024, investit Robert DUMAS-CHAUMETTE, en qualité de commissaire enquêteur et Jean-Pierre BORDRON, en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Cette décision a été prise par l'arrêté municipal n° 2025-01 du 21 janvier 2025, prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

2.2. Période de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 10 février 2025 à 9 h 00 au 14 mars 2025 inclus à 17 h 00, pendant les jours d'ouverture habituels de la mairie. Les permanences ont eu lieu en mairie (Place Albert Mossion 17260 GEMOZAC). L'accès aux dossiers et au registre d'enquête a été possible aux dates et heures d'ouverture des services municipaux pendant cette période.

2.3. Permanence du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, durant les créneaux suivants :

- Le lundi 10 février 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00 ;
- Le vendredi 14 février 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- Le mercredi 19 février 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00 ;
- Le lundi 24 février 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00 ;
- Le vendredi 7 mars 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- Le vendredi 14 mars 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.

2.4. Concernant l'affichage et la publicité

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal, les avis ont été publiés dans la presse :

SUD OUEST : Première parution : 24 janvier 2025

Deuxième parution : 14 février 2025

HAUTE SAINTONGE : Première parution : 24 janvier 2025

Deuxième parution : 14 février 2025

- Le dossier d'enquête concernant l'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune <https://www.gemozac.fr/> du commencement de l'enquête à sa clôture.
- L'affichage de l'avis (visible et lisible), conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du ministre de l'environnement du 24 avril 2012), a été réalisé sur les panneaux d'affichages dispersés dans les lieux dits.
- En mairie, affichage sur l'extérieur à l'entrée, à l'accueil, et sur la porte du bureau de la bibliothèque.

Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur le Maire, attestant les mesures réglementaires et complémentaires effectuées. Le commissaire enquêteur a réalisé également des vérifications sans constater d'anomalie.

L'affichage réglementaire a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête.

Je considère que la nature et le nombre de publications ont permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique, de développer ses observations et propositions, de consulter les documents et les observations ainsi que les propositions déposées concernant ce projet. Les délais réglementaires, notamment dans les journaux retenus et les sites dématérialisés, ont été respectés.

L'enquête a été clôturée le vendredi 14 mars 2025 à 17 h 00 par le commissaire enquêteur. Elle n'a pas posé de problème particulier. Il apparaît que le projet à l'origine de la présente procédure n'a créé aucune polémique au sein de la commune, avec une mobilisation moyenne de la population.

3. Conclusions

3.1. Conclusion partielle relative à l'étude du dossier

L'étude du dossier disponible avant le début de la contribution publique, la réunion technique avec les élus et les services de la commune, la visite effectuée « in situ » dans les environs touchés par les aspects de la révision, me permettent de tirer les conclusions suivantes :

Le rapport de présentation, bien documenté, monte clairement la volonté de rompre avec l'ancien document d'urbanisme. Les Zones urbanisées ou à urbaniser ont ainsi disparu au profit d'un reclassement en Zones Agricoles ou naturelles Il s'inscrit dans une démarche durable visant notamment à densifier l'enveloppe urbaine du centre bourg de Gémozac, réinvestir l'existant, et ainsi contenir le développement urbain, tout en préservant les espaces les plus sensibles.

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6 bis de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme:

- La maîtrise de l'étalement urbain est respectée : la commune a effectué un effort supplémentaire avec la restitution en zone agricole de 1.1 ha anciennement classés en zone 2 AUh

Il faut rappeler que pendant 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 14,5 h (13.4ha suite au retrait du secteur 2AUh). L'avis de la CDEPNAF tend ainsi à être respecté.

- Logements sociaux : la commune n'est pas concernée directement par la loi SRU. Pourtant, l'effort affiché par la commune se traduit par le travail réalisé avec le CAUE et Charente-Maritime Développement sur l'aménagement de la seconde moitié du foncier de l'ancien site de la coopérative agricole pour réaliser des T2 et des T3.
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés :

L'implantation et la volumétrie des constructions figurant sur le règlement permettent l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

- La qualité urbaine :

La qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère figurant sur le règlement permettent de conserver ou de conforter la qualité urbaine de Gémozac.

La protection de l'Eglise au titre des monuments historiques, des éléments de petit patrimoine et la conservation des parcs et jardins remarquables sont indiqués sur les documents graphiques et concourent à la qualité urbaine du centre-bourg.

Le classement de Gémozac en « Petite ville de demain » permet d'initier des projets de revitalisation qualitatifs du bourg

- La préservation et la restauration de la biodiversité en ville :

La mise en valeur du vallon de la Gémoze, les espaces libres ou à planter et les éléments de patrimoine naturel indiqués sur le document graphique permettront d'atteindre cet objectif

- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Les documents graphiques permettent de bien visualiser les objectifs retenus par la commune : la préservation de l'équilibre des grands paysages, la conservation de tous les éléments de repère paysager, la valorisation du patrimoine paysager, la protection et remise en état de la trame verte et bleue.

L'activité viticole ou agricole n'est pas freinée par ces protections

- La renaturation des sols artificialisés lutte contre le changement climatique :

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est traité dans le règlement du PLU avec : un pourcentage de surface éco aménageable à prendre en compte pour les nouvelles opérations ainsi que des prescriptions végétales et un traitement paysager

Par ailleurs, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) proposé donne des orientations pertinentes, des objectifs judicieux, déclinés sans ambiguïté.

En résumé, on peut conclure que le projet de révision de la commune de Gémozac présenté au public fait bien face aux obligations réglementaires, et qu'il constitue parallèlement, compte tenu des éléments précités, un outil concret d'aménagement et d'évolution favorable de l'environnement local.

3.2. Conclusion partielle relative à la concertation

La concertation en amont de l'enquête publique pour ce type de révision est obligatoire, ainsi que la notification aux Personnes Publiques Associées. La mairie de La Gémozac a édicté plusieurs modalités de concertation pour le public, conformément au procès-verbal de la délibération du 5 avril 2019.

Concernant la concertation des PPA, celle-ci a été conséquente et a reçu en retour 9 observations favorables dont 4 avec remarques, 4 avec recommandations et réserves. Deux avis défavorables ont été formulés par la CDPENAF au titre de l'article L112-1-1 du code rural et la pêche maritime et par la Chambre d'Agriculture.

J'estime, après analyse, que les recommandations, les remarques et les réserves des PPA au projet de révision du PLU doivent être prises en considération. Je considère que la concertation en amont de l'enquête publique a été respectée.

3.3. Conclusion partielle relative à la contribution du public

La participation du public a été moyenne durant cette enquête.

Les observations recueillies sont exclusivement liées à la demande de changement ou de maintien en zone constructible de terrain.

Pendant toute la durée des permanences, j'ai reçu le public avec une moyenne de 40 mn par rendez-vous. J'ai essayé d'être le plus pédagogue possible en détaillant la chronologie et en synthétisant les principaux textes concernant la lutte contre réchauffement climatique et leur application sur le terrain (justification du zonage et du règlement).

3.4. Conclusion générale :

J'estime que ce projet de révision peut être consensuel, adapté au besoin et équilibré. L'étude du dossier et des observations du public sont de nature à faire évoluer les dispositions détaillées dans ce projet de révision de PLU. Ces considérations me conduisent à formuler des recommandations.

4. Avis

Pour les motifs suivants :

4.1. Vu :

- Le code Général des Collectivité Territoriales ;
- Le code de l'Urbanisme et notamment l'article L153 -19 ;
- Le code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants ; L123-3 et suivants et R 123-1 à R123-46 ;
- La délibération du 5 avril 2019 par laquelle le conseil municipal de Gémozac a engagé une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;
- La décision n°E24000152/86 du 18 décembre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté n° 2025-01 du 21 janvier 2025, de Monsieur le Maire de Gémozac prescrivant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- L'avis n° MRAe 2025ANA8 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en Nouvelle Aquitaine en date du 20 janvier 2025.

4.2. Attendu :

- Que les éléments fournis par la mairie, à l'appui de son projet, sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,
- Que les dispositions relatives au projet de révision du PLU de la commune de Gémozac ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans, et qu'elles sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur.
- Que le concours technique apporté par le Service Administratif de Gémozac au commissaire enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été satisfaisant,
- Que l'enquête s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions de Monsieur le Maire de Gémozac

4.3. Considérant :

- Que le rapport de présentation montre clairement la volonté de préserver l'identité et la spécificité de la commune de Gémozac
- Que le PADD donne des orientations pertinentes, des objectifs judicieux, déclinés sans ambiguïté,
- Que le Maitre d'ouvrage prend acte ou propose de travailler avec les PPA pour préciser ou vérifier certaines remarques, réserves, ou recommandations.
- Que le public appelé à émettre son avis, a émis des observations.
- Que les besoins fonciers ont été étudiés avec attention en tenant compte de la modération de la consommation d'espace avec les objectifs du SRADDET.
- Que les objectifs du développement durable en matière d'urbanisme sont atteints

- Que les conclusions développées au troisième paragraphe du présent document sont positives.

- Considérant les remarques suivantes :

Remarque 1

- **Concernant les projets photovoltaïques et les zones d'accélération d'énergie renouvelable :**

Je pense qu'il est nécessaire d'annexer au PLU le document cadre : « *PHOTOVOLTAIQUE AU SOL : Méthodologie et choix retenus* » élaboré par la Chambre d'Agriculture, qui permet d'informer le public sur la méthodologie qui a permis l'identification des surfaces cadastrales répondant aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestier.

A ce jour, le document cadre n'est pas encore finalisé et ne peut être annexé dans le PLU.

Remarque 2 :

- **Concernant le règlement**

Service instructeur : le service instructeur a-t-il pris connaissance du règlement ? Y a-t-il des sujets qui pourraient prêter à interprétation lors de l'instruction des dossiers ?

Oui, d'où le courrier de la CdC.

ARTICLE 5 - Stationnement : il conviendrait de faire référence à la réglementation concernant le nombre de places de parking à créer pour les handicapés dans les nouvelles opérations.

Les obligations en la matière découlent de l'arrêté du 20 avril 2017 qui ne relève pas du code de l'urbanisme.

Remarque 3:

- **Concernant la gestion des eaux pluviales**

Inviter les pétitionnaires à stocker l'eau de pluie dans des cuves fermées, ou des bassins enterrés puis absorption des eaux sur parcelle.

Demander à ce que les seuils de portail soient fixés à 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Les conseils figurant sur la fiche n°1 « orientation d'aménagement de programmation » ainsi que le rapport de présentation et le règlement sont très vertueux.

Une nouvelle ingénierie permet d'aller encore plus loin dans les orientations en promouvant notamment l'expérience, le bon sens du terrain, avec comme corollaire la protection de l'environnement évidemment, et de grosses économies pour les maîtres d'ouvrage.

« Terminé la méthode Caquot, le théorème de Bernouilli, la formule de Bazin ».

M. Michel BENARD est un spécialiste de la gestion intégrée des eaux pluviales. Voici ci-après quelques principes et réalisations concernant « LES NOUVELLES CULTURES DE L'EAU »

Ce n'est pas une norme,



Ce n'est pas un ouvrage,



Ce n'est pas un produit,



Projet de construction
 Rue Rameau

Septembre 2021

2.3.4. Perméabilité

Deux essais de perméabilités ont été réalisés :

- Un essai type Porchet au niveau de P1 (localisé au niveau du futur bâtiment B).
- Un essai type Lefranc au droit du piézomètre PZ1, par injection (localisé à l'arrière du projet, au niveau des espaces verts).

Les résultats de perméabilités sont donnés dans le tableau ci-dessous.

Sondages	Type d'essai	Nature des sols	Perméabilité	
			mm/h	m/s
PZ1	Type Lefranc par injection	Remblais et argile grise	108	3.10^{-5}
P1 (Prof : 1,5 m)	Type Porchet	Argile à bloc calcaire	2,052	$5,7.10^{-7}$

Source : d'après étude TERREFORT GEOTECHNIQUE

« La grande différence de perméabilité peut s'expliquer par le fait que le sondage PZ1 intercepte des remblais plus perméables. » Source : rapport géotechnique.

Le bureau d'étude TERREFORT a réalisé un complément d'étude au début du mois d'août 2021.

Deux essais de perméabilité supplémentaires (P2 et P3) de type Matsuo ont été réalisés au niveau des espaces verts à l'arrière du bâtiment B (localisation de l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales).



Source: Localisation des sondages d'essais de perméabilité (PZ1, P1, P2 et P3) – Rapport d'investigations géotechniques complémentaires – TERREFORT GEOTECHNIQUE

Ce n'est pas un calcul,

Projet de construction
 Rue Rameau

Juin 2021

2.3.4. Perméabilité

Deux essais de perméabilités ont été réalisés :

- Un essai type Porchet au niveau de P1 (localisé au niveau du futur bâtiment B).
- Un essai type Lefranc au droit du piézomètre PZ1, par injection (localisé à l'arrière du projet, au niveau des espaces verts).

Les résultats de perméabilités sont donnés dans le tableau ci-dessous.

Sondages	Type d'essai	Nature des sols	Perméabilité	
			mm/h	m/s
PZ1	Type Lefranc par injection	Remblais et argile grise	108	3.10^{-5}
P1	Type Porchet	Argile à bloc calcaire	2,052	$5,7.10^{-7}$

Source : d'après étude TERREFORT GEOTECHNIQUE

« La grande différence de perméabilité peut s'expliquer par le fait que le sondage PZ intercepte des remblais plus perméables. » Source : rapport géotechnique.

La perméabilité observée au niveau des remblais n'est pas représentative de la perméabilité du sol naturel. De ce fait nous retenons pour les calculs, la perméabilité mesurée dans le terrain naturel soit 2,052 mm/h.

**C'est une philosophie, une démarche conceptuelle d'aménagement, un processus de projet, une co-construction : Architecte, architecte paysagiste, ingénieur....
C'est du paysage, c'est du nivellement, c'est de la citoyenneté.**



La terre végétale réagit comme une éponge et dans pratiquement 100 % des cas, il est inutile de créer des bassins de régulation avec ou sans débit de fuite, des sondages, de poser des canalisations. Des agglomérations en avance sur ce sujet, ont supprimé ou utilisé les réseaux d'évacuations des eaux pluviales à d'autres fins après des interventions de désimperméabilisation en surface.

Ainsi, en 11 points, les intangibles de la gestion intégrée :

01 Utiliser un lieu ou un ouvrage ayant déjà une première fonction pour lui conférer en sus la fonction hydraulique.

02 Gérer l'eau au plus près du lieu où elle précipite

03 Ne pas « enterrer » l'eau et rechercher un stockage le plus superficiel possible.

04 Ne pas mettre l'eau en mouvement.

05 Ne pas transiter l'eau d'ouvrage en ouvrage.

06 Rechercher l'infiltration de surface la plus diffuse et la plus proche d'un cycle d'arrosage.

DEBIT DE FUITE =		TEMPS DE VIDANGE =	
SURFACE (variable)	x	PERMEABILITE (mesurée)	
		VOLUME	/ DEBIT DE FUITE

$5 < a$	SURFACE DE L'IMPLUVIUM SURFACE D'INFILTRATION	≤ 10
---------	--	-----------

07 Surdimensionner les ouvrages.

08 Définir les temps de vidange de chaque ouvrage au regard de l'épisode pluvieux, de la destination de l'ouvrage, de sa conception.

09 Prioriser la gestion dans les espaces verts.



10 Réaliser des ouvrages simples et pérennes.



11 La gestion à la parcelle.

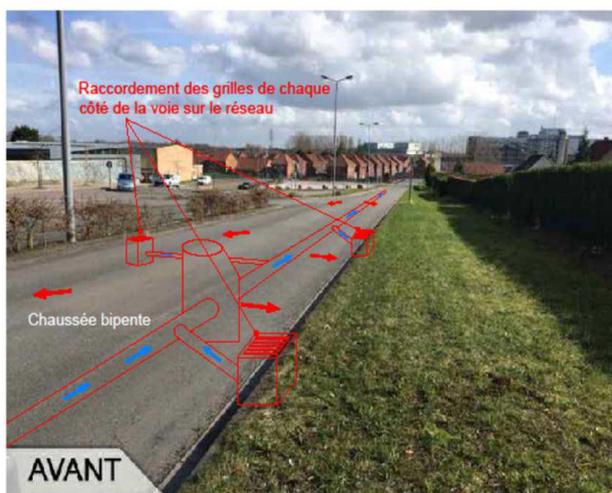
La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales c'est :

1. La non-connexion des opérations neuves

- 0 rejet jusqu'à l'épisode le plus important possible
- Axe d'écoulement superficiel au-delà

2. La Formation, l'accompagnement à la culture du changement, l'expertise

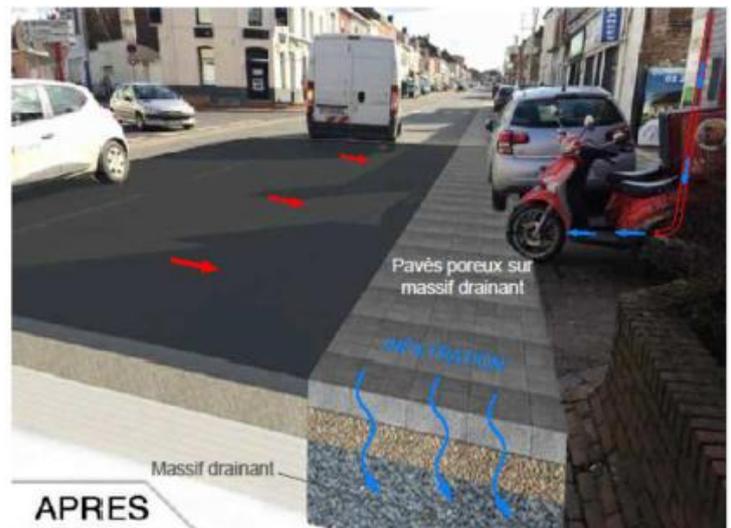
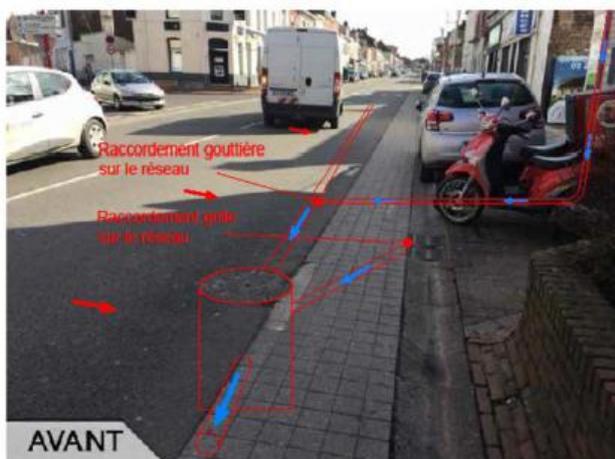
3. La déconnexion :

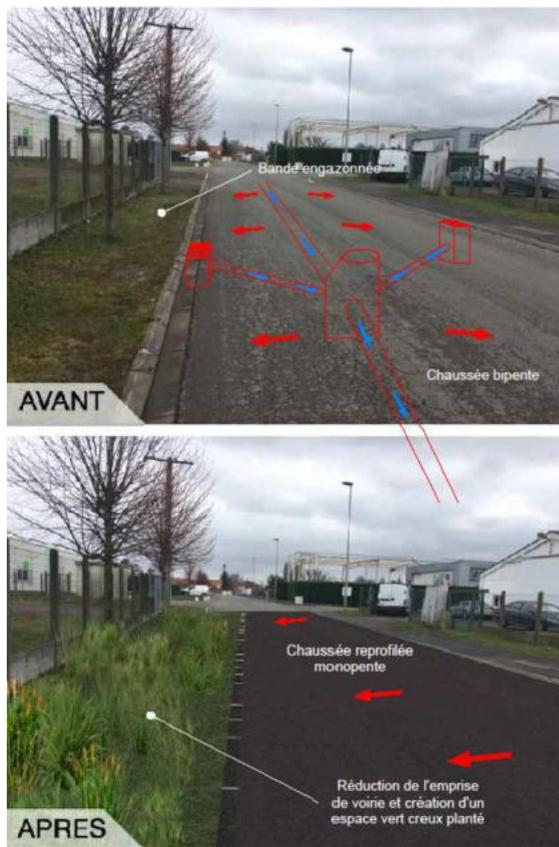


REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

Enquête publique du 10 février au 14 mars 2025

Ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GEMOZAC





« Lorsque l'on maîtrise la non-connexion, il est possible de déconnecter la ville en s'appuyant sur des études dites de « potentiel de déconnexion »

Remarque 4:

➤ **Concernant le rapport de présentation**

"Les superficies des zones de l'ancien PLU indiquées page 240 du rapport de présentation sont différentes de celles indiquées page 302.

En effet, le tableau page 240 correspond aux surfaces du PLU original de 2005 tandis que le tableau page 302, aux surfaces du PLU après modifications. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une qui a concerné le secteur Nh, sur le site de Bernessard et une autre le secteur AUxb. Le rapport précisera ce point.

Remarque 5:

➤ **Concernant Les fiches OAP Thématiques**

Les fiches thématiques suivantes : « *La gestion des Eaux Pluviales* », « *Les Plantations* », « *Densité et formes urbaines* », « *Mobilité et déplacements* », « *L'habitat traditionnel* », « *Le défi énergétique* », « *Les clôtures* » sont très intéressantes, faciles à lire, et mériteraient d'être portées à la connaissance du public avec une large diffusion, au moins avant chaque projet, et lors des demandes de certificat d'urbanisme.

En conclusion à ce rapport, je souligne que l'enquête s'est déroulée sereinement conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal. La mise à disposition du public des dossiers d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière et aucun incident n'a été constaté.

Je tenais à remercier l'ensemble des acteurs ayant contribué au bon déroulement de cette enquête, notamment le personnel de la commune de Gémozac qui m'a particulièrement bien accueilli à l'occasion des permanences et m'a permis d'exercer ma mission dans de bonnes conditions matérielles. Remerciements également pour la qualité du dialogue des représentants de la commune de Gémozac à mes préoccupations.

J'émet :

Un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de GEMOZAC, dans le cadre du projet proposé.

A Aytré le 16 avril 2025

Le commissaire enquêteur,



Robert DUMAS-CHAUMETTE