

VILLE DE GEMOZAC

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

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

Le document « avis et conclusion » fait l'objet d'une présentation séparée



L'article R123-19 du code de l'environnement prescrit qu'à la fin de l'enquête publique le commissaire enquêteur «établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies» et «consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet». L'objet du présent document concerne la partie relative au rapport qui comporte, toujours prescrit par l'article R123-19 du code de l'environnement, «le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les avis de PPA, de la MRAe ainsi que les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public ».

Aussi, le présent rapport sera composé de quatre parties :

→ Une première partie **«présentation de l'enquête»** qui décrit les contextes, l'environnement juridique et administratif, les pièces présentes dans le dossier d'enquête, les modalités d'organisation, le rappel et la synthèse des enjeux du PADD, la justification et la traduction réglementaire du PADD, le résumé des incidences du PLU ;

→ Une seconde partie **«déroulement de l'enquête»** qui décrit la chronologie, le dossier présenté et des documents complémentaires, l'information du commissaire enquêteur (visite des lieux et rencontres avec le maître d'ouvrage), la publicité réalisée, le déroulement de l'enquête et des permanences ;

→ Une troisième partie concernant **«le choix de la procédure, la conformité du projet »**. Si, effectivement, il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif et de dire le droit, cela étant et restant du ressort des juridictions administratives compétentes, il lui appartient néanmoins, notamment afin de pouvoir donner en conclusion son avis motivé personnel, de dire, au travers notamment du choix de la procédure et de la composition du dossier, si la réglementation a été respectée (conformité du projet) ;

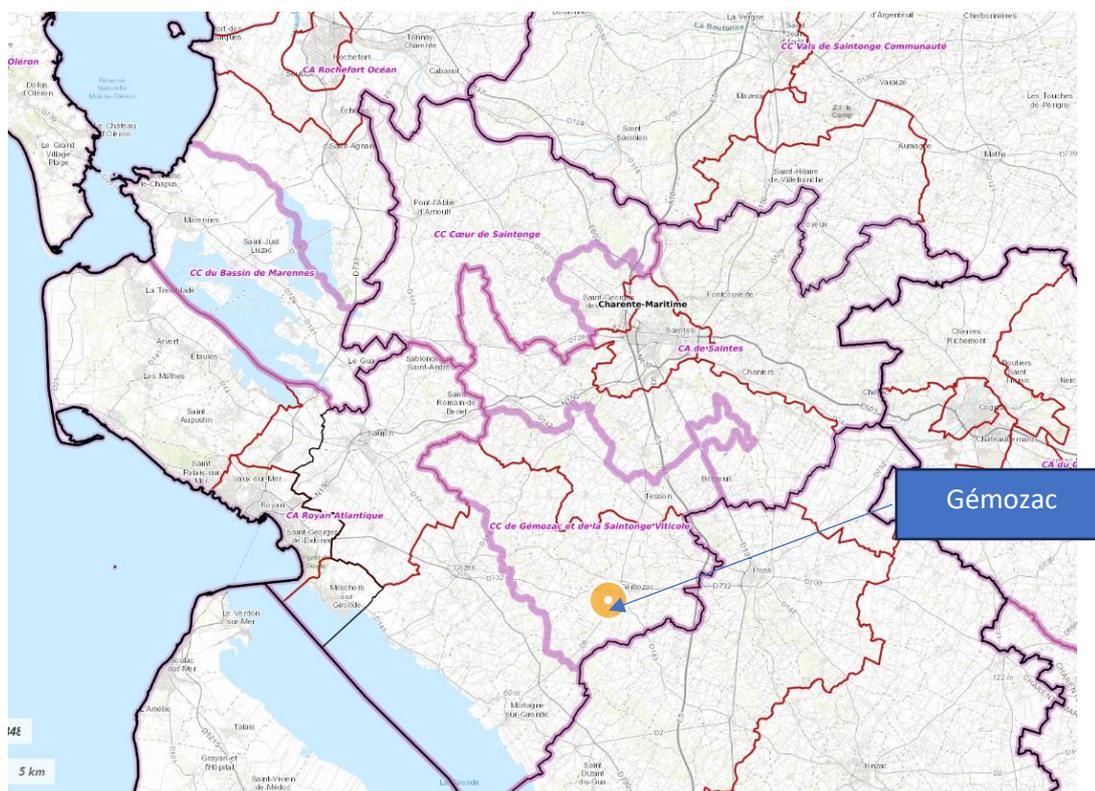
→ Une quatrième partie de **«présentation et d'analyses quantitative et qualitative de la contribution du public»** en intégrant les avis des personnalités publiques associées, le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

I. Présentation de l'enquête

1.1. Le contexte territorial

Éléments de contexte géographique :

La commune de **Gémozac** compte 3 033 habitants au recensement de 2022. La commune se situe au cœur de la campagne saintongeaise, entre le Royannais et la Haute Saintonge, subissant fortement l'influence urbaine de Saintes. La commune occupe une surface de 3 193 hectares.



Au regard de l'environnement et des paysages, la commune occupe une position de carrefour géographique entre l'arrière pays saintongeais et la côte girondine, et entre les terroirs agricoles de la Saintonge viticole et de la Haute Saintonge.

La commune est marquée par son environnement rural et viticole. Comme un certain nombre de communes des environs, Gémozac a été transformée par le phénomène de périurbanisation qui voit de nombreux citadins s'installer en périphérie des grandes villes, à la recherche d'une meilleure qualité de vie.

Sur le plan fonctionnel, la RD 732 traverse la commune d'Est en Ouest. Elle est raccordée à l'autoroute A10 par un échangeur situé à 7 km du centre-ville. La RD 6 constitue un axe routier nord-sud qui relie saintes à Mortagne-sur-Gironde en passant par le centre-ville de Gémozac. C'est une route très fréquentée qui relie directement Gémozac à la capitale de la Saintonge, avec laquelle les échanges se sont fortement accrus, notamment en raison des déplacements pendulaires en direction de Saintes.

Eléments de contexte administratif :

Sur le plan administratif, Gémozac appartient au canton de Saintonge Estuaire et à l'arrondissement de Saintes. La commune jouxte neuf communes Tazac, Jazennes, Villars en Pons, Saint-Simon-de-Pellouaille, Cravans, Saint-André de-Lidon, Virollet, Saint-Germain-du-Seudre, Champagnolles.

Sur le plan intercommunal, la commune appartient à la communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Cet organisme regroupe 16 communes et agit dans les domaines du développement économique, de l'aménagement de l'espace communautaire, la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire, la politique du logement et du cadre de vie, la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire.

La communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole est dotée de plusieurs documents cadres s'imposant dans un rapport de compatibilité au PLU.

Il existe ainsi un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT^o) approuvé le 18 mai 2017 et entré en vigueur le 6 août 2017.

Le territoire de Gémozac est également couvert par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, adopté par la Région le 16 décembre 2019 et approuvé par la préfète de région le 27 mars 2020, dont le PLU devra faire référence.

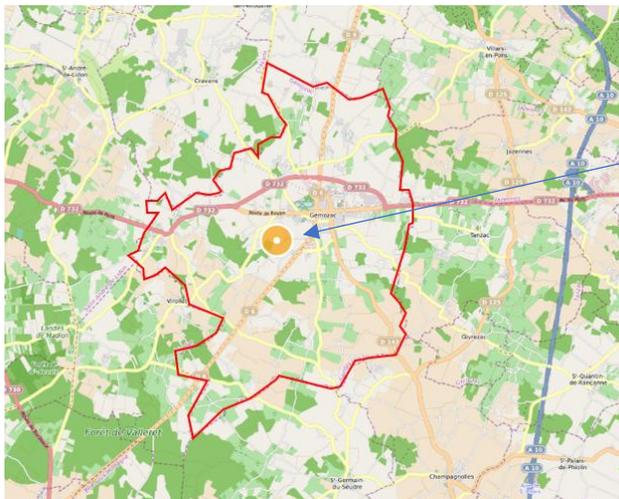
Le SCoT est jugé « intégrateur » des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour- Garonne, approuvé le 1er décembre 2015, ainsi que des objectifs de gestion des risques d'inondation, orientations fondamentales et dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne approuvé le 1er décembre 2015.

Néanmoins, le SCoT a été approuvé antérieurement à certains documents-cadre dont il n'est pas jugé « intégrateur » ; il s'agit notamment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Seudre et de la Charente, respectivement approuvés le 13 février 2018 et le 19 novembre 2019.

Il est vraisemblablement prévu une évolution prochaine du SCoT du Pays de Saintonge Romane afin que ce dernier intègre formellement les dispositions de ces documents-cadre. Dans l'attente de cette évolution, le présent PLU se référera au SCoT en vigueur.

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 GÉMOZAC

Carte de contextualisation de Gémozac



Gémozac

1.2. Environnement juridique et administratif et définition des pièces présentes dans le dossier

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols sur son territoire de mise en œuvre, en l'occurrence, la commune de Gémozac.

Cet outil vise à planifier le développement du territoire auquel il s'applique, conditionnant la mise en œuvre de projets d'urbanisme opérationnel au regard de ses dispositions réglementaires. Les PLU sont codifiés aux articles L151-1 à L153-60 (partie législative) et R151-1 à R153-22 (partie réglementaire) du Code de l'Urbanisme.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique pour son territoire de mise en œuvre, dans le respect des lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...).

Les grands objectifs donnés au PLU

Le PLU est un document à dimension prospective, devant anticiper et accompagner les mutations territoriales en cours sur le territoire, dans l'objectif d'un développement urbain résilient. A cet effet, le PLU s'inscrit dans les termes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers établissent les fondements et principes de mise en œuvre des documents d'urbanisme en droit français.

L'article L101-1 stipule notamment que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants.

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte

contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et sa production à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L101-3 du Code de l'Urbanisme rappelle que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

En outre, depuis la loi Climat et Résilience du 25 août 2021, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

La loi offre néanmoins à l'autorité responsable du PLU d'importantes marges de manœuvre pour la formulation de son projet de territoire. Il convient de préciser que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, nécessitant donc un réel effort de pédagogie et de clarté dans sa rédaction. Dans cet esprit, ce document peut être illustré par des éléments graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En référence aux articles L151-6-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs présentant un caractère stratégique pour le devenir de la commune.

Avec la loi du 12 juillet 2010, elles obtiennent un caractère obligatoire. Le décret du 28 décembre 2015 offre la possibilité au PLU de substituer les OAP au règlement sur les zones concernées, dans une logique de simplification des règles d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec ces dernières. Elles devront en respecter les principes fondamentaux.

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la collectivité peut opérer des choix en matière de desserte de certains secteurs à urbaniser, qui s'imposent à tout pétitionnaire d'une autorisation d'occuper le sol. Ces choix peuvent également porter sur la création d'espaces collectifs ou la création de certains équipements et réseaux, tels que des équipements de gestion des eaux pluviales.

Le contenu des OAP est codifié aux articles R151-8, R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme qui prévoit qu'elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

En outre, en vertu des articles L151-6-1 et 2 introduit par la loi Climat et Résilience, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. De même, elles définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

D'ailleurs, un autre type d'OAP existe ce sont les « OAP patrimoniales » portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques.

Le règlement

Ce dernier a été profondément réformé par la loi du 28 décembre 2015, qui opère d'importantes simplifications par rapport au règlement hérité de la loi du 13 décembre 2000.

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les termes de l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées

Les documents graphiques spatialisent les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones prévues au Code de l'Urbanisme, à savoir les zones « urbaines » (U), les zones « à urbaniser » (AU), les zones « agricoles » (A) et enfin, les zones « naturelles et forestières » (N) conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs qui précisent les conditions d'utilisation des sols. En zones A et N, ces secteurs sont dits « de taille et de capacité limitée » dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ainsi que certaines installations conformément aux termes de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ces différentes zones se voient attribuer des règles écrites d'utilisation des sols. Le Code de l'Urbanisme prévoit un certain nombre d'articles permettant de réglementer différents aspects de l'occupation des sols dans chacune de ces zones. Ces règles sont encadrées par les articles R151-27 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques constituant le volet réglementaire du PLU peuvent faire apparaître plusieurs éléments graphiques (périmètres, emplacements, secteurs, éléments ponctuels...) se référant à une série d'outils réglementaires précisant certaines règles d'occupation des sols. Parmi celles-ci, figurent les espaces boisés classés institués en référence à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), ou encore les éléments inventoriés au titre du patrimoine (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Sur le plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations à l'initiative d'une personne publique ou privée, y compris la collectivité assurant l'exécution du Plan Local d'Urbanisme. Ces différentes pièces réglementaires reçoivent des éléments d'explication détaillés de la part du rapport de présentation.

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme

Les annexes au PLU, prévues aux articles L151-43, R151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme, regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations. Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des annexes en prévoyant notamment des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres se référant à des aspects juridiques externes au PLU, telles que les servitudes d'utilité publique.

1.3. Listes des pièces présentes dans le dossier d'enquête

Pièce n°1 : Rapport de présentation partie 1

-Pièce n°1 : Rapport de présentation partie 2

-Pièce n°2 : PADD

-Pièce n°3 : OAP

-Pièce n°4.1 : Zonage nord

-Pièce n°4.1 : Zonage sud

-Pièce n°4.2 : Règlement écrit

-Pièce n°4.3 : Inventaire du Patrimoine

-Pièce n°5.1 : liste des servitudes d'utilité publique

-Pièce n°5.2 : Annexes sanitaires

-Pièce n°5.3 : AEP gémozac EST

-Pièce n°5.3 : AEP Gémozac OUEST

-Pièce n°5.4 : Assainissement Gémozac EST

-Pièce n°5.4 : Assainissement Gémozac OUEST

-Expertise pour la caractérisation et la délimitation des zones humides

Les avis des Personnes publiques Associées, notamment l'avis de l'Autorité Environnementale

-Le dossier PDA BERNESSARD

-Le dossier PDA EGLISE

-Le dossier PDA LA SALLE

1.4. Modalités d'organisation

L'élaboration du PADD s'appuie sur les enjeux mis en lumière par le diagnostic du territoire de Gémozac.

Il s'agit pour la collectivité de se positionner au regard de ces enjeux, qui ont été hiérarchisés (enjeu fort, moyen ou faible) pour ensuite apporter des réponses adaptées sous forme d'orientations qu'elle souhaiterait poursuivre au travers de son PLU.

Il peut s'agir d'actions concrètes ou de mesures particulières qui vont pouvoir être traduites dans le règlement, le zonage et/ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de souligner que le projet de la commune se doit de répondre aux enjeux du territoire mais également de poursuivre les objectifs fixés par le législateur (cf article L 101-2 du code de l'urbanisme) ou encore ceux des documents stratégiques supra-communaux comme le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat.

Les objectifs fixés par le législateur (article L101-2 du Code de l'Urbanisme)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1.5. Rappel des enjeux et des orientations et justification du PADD

Synthèse des enjeux et pistes d'orientations :

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
<p>Milieu physique, risques, pollutions et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sur Gémozac, le relief est peu prononcé le territoire s'inscrivant sur un large plateau légèrement incliné vers le Sud-Ouest - Gémozac est traversée par 3 cours d'eau et 2 ruisseaux, sur la partie Ouest du territoire. Le cours d'eau principal est la Seudre (affluent de la Charente) qui traverse l'extrémité Ouest du territoire. - L'occupation des sols est marquée par la prédominance des terres agricoles (87.4% du territoire). - Les surfaces boisées couvrent 1/10 du territoire (9%), s'agissant de bois, boqueteaux relativement «éclatés» sur tout le territoire. - En matière de risques, la commune est concernée par les aléas tempête, les risques inondation aux abords de la Seudre et de la Gémoze, et aux remontées de nappes phréatiques, le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et le transport des matières dangereuses. Il convient de souligner que ces risques ne concernent que peu les zones résidentielles actuelles, à l'exception du risque sécheresse qui justifie une attention particulière pour tout projet de construction. - La RD 732 (axe Pons-Royan et voie de contournement nord du bourg) et la RD 6 (route de Saintes) génèrent un flux important de transit potentiellement source de nuisances sonores. - Il existe plusieurs ICPE sur la commune, parmi lesquels une distillerie et des coopératives dans la zone des Grands Champs. - Il existe 16 sites répertoriés comme étant susceptibles d'être pollués mais ces derniers sont principalement en dehors des zones résidentielles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les crues de la Seudre et ses affluents - Lutter contre les risques liés aux mouvements de terrain - Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) - Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732 	Fort
<p>Milieu naturel, fonctionnement écologique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La commune de Gémozac ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel. - La trame verte et bleue sur le territoire est structurée par une continuité principale s'agissant de la vallée de la Seudre et ses milieux humides. - Sur le reste du territoire; les bois et boqueteaux constituent des réservoirs de biodiversités un peu clairsemé sur tout le territoire, associés au réseau de haie ils forment des continuités terrestres secondaires - Les zones humides pré-localisées sont denses aux abords de la Seudre et de ses affluents notamment de la Gémoze. - 87.4% du territoire sont des espaces agricoles non sans intérêt écologique : les haies, les mares forment des corridors secondaires et des niches écologiques de forte valeur - Selon les données de l'OCS, moins de 6% des surfaces du territoire de Gémozac sont artificialisées et force est de constater que l'urbanisation n'engendre pas de rupture ou de risque de fragmentation des continuités écologiques à l'exception du secteur de Chadeniers (ce hameau est dans la vallée de la Seudre). 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre - Protéger la Gémoze et ses abords - Garantir l'intégrité des surfaces boisées - Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés - Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » 	Fort

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

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	<ul style="list-style-type: none"> - Le paysage de la commune de Gémozac est caractéristique des plaines de l'ouest. Il s'agit d'un territoire à dominante agricole, ponctué par des espaces boisés. Les vignes occupant le territoire (16%) créent des ambiances viticoles omniprésentes sur la commune. Le relief doux de la commune ne fait pas apparaître de panoramas spectaculaires. - Le bourg s'inscrit dans une matrice paysagère aplanie et un contexte agricole important. Des projets d'intégration paysagères des entrées de bourg sont en cours de réalisation (interface Nord). Les autres secteurs/entrées (Ouest, Est, Sud-Est) sont marqués par d'importants volumes bâtis, parfois accompagnés d'espaces boisés. - L'Eglise Saint-Pierre de Gémozac, le château de Bemessard et le château de la Salle sont protégés au titre des monuments historiques et le PLU a été l'occasion de définir des périmètres de protection des abords à la parcelle (enquête publique conjointe). - Il existe par ailleurs de multiples éléments de patrimoine dans le bourg comme dans les hameaux (querreux avec puits, timbres), moulins... Des éléments qui participent à l'identité de la commune. - La commune présente de nombreux vestiges archéologiques et donne lieu à un zonage archéologique 	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer le traitement des franges urbaines au contact des espaces cultivés - Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gémoze - Conserver l'intégrité des surfaces boisées - Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune - Préserver les cônes de vue identitaires - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Profite du PLU pour adapter le périmètre des abords des Monuments Historiques - Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...) 	Fort
Gestion des ressources naturelles et des énergies	<ul style="list-style-type: none"> - Le bourg de Gémozac est desservi par l'assainissement collectif depuis une STEP principale qui a atteint les 66% de sa capacité nominale de traitement (2200 Eq/hab) en 2023. - Il existe deux autres petites stations sur la commune desservant «Chez Chobelet» et «Chadeniers» cette dernière présente encore près de 50% de ses capacités. - Il n'existe pas de problématique de collecte et écoulement des eaux pluviales sur la commune qui s'était dotée en 2009 d'un schéma directeur sur le bourg et avait alors réalisé des travaux pour améliorer la gestion. - La commune est concernée par deux captages d'eau potable dont les périmètres de protection méritent une attention particulière. - La commune accueille une déchetterie communautaire qui donne lieu à un projet de modernisation (avec l'objectif de traiter davantage de filières sur site). Le projet est porté par Cyclad. - A ce jour, il n'existe pas de dispositifs de production locale d'énergie renouvelable sur la commune, ni de projet. La commune a délibéré sur les zones d'accélération ne retenant pas de potentiel pour les parcs éoliens notamment mais des possibilités pour le photovoltaïque. Le retour du document cadre de la chambre d'agriculture sera intéressant à croiser avec la carte établie par la commune. Il est précisé que la commune souhaite surtout définir des zones de non implantation de ce type d'installations, s'agissant des abords des grandes voies de circulation (vitine de la commune) et de la périphérie agricole du bourg (frange paysagère). 	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif (dans le bourg, la capacité résiduelle de la STEP est évaluée à hauteur 700 eq/hab en 2023). - Continuer les efforts pour gérer les eaux pluviales de manière qualitative en luttant contre l'imperméabilisation des sols - Penser économie d'énergies - Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations - Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable tout en préservant d'incidences sur les paysages - Soutenir les projets visant à améliorer le traitement des déchets 	Fort

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

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations de projet à formuler dans le PADD
La démographie	<ul style="list-style-type: none"> • Selon l'INSEE, la commune de Gémozac affichait 2 989 habitants (chiffre officiel de 2021). Force est de constater que depuis 2000, la population de Gémozac est en constante augmentation. Le taux de croissance enregistré depuis 2010 est de +0.85%. Depuis 1999, la commune gagne ainsi en moyenne 28 habitants par an. Elle avait même dépasser les 40 nouveaux habitants par an au début des années 2010. • L'évolution de la population sur la commune dépend pour beaucoup du solde migratoire, le solde naturel demeure négatif tandis que le solde migratoire oscille entre +1.3% et +1.9% depuis 1999. L'accueil de ménages constitue toujours un levier essentiel pour la dynamique démographique. • La commune n'échappe pas au vieillissement de la population, constatant que suite à la crise sanitaire, de nombreux retraités se sont installés sur la commune. La part des plus de 60 ans (60-75 ans et plus de 75 ans) est passée de 33% à 39% entre 2010 et 2021. A noter toutefois que la commune compte un EHPAD (d'une capacité d'accueil de plus de 60 pensionnaires) accentuant l'effet de vieillissement. • Le nombre de personnes par ménage est passé de 2.91 en 1968 à 2.06 en 2021. Ce phénomène associé notamment au vieillissement de la population (et à la recomposition des familles) est à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logement à adapter (localisation, taille et fonctionnalité). 	Fort	<ul style="list-style-type: none"> • En tant que pôle à l'échelle de la CDC et du Pays de Saintonge Romane, poursuivre une dynamique de croissance démographique : Il s'agit de conforter la place de la commune dans l'armature rurale locale pour conserver ses services, équipements, commerces... • Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population : Avec une population vieillissante et les investissements en équipements sur la commune, le projet doit intégrer des leviers d'action afin d'accueillir des familles • Continuer à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale : La mise en œuvre de ce type de projets contribue à la qualité de vie communale, la rendant attractive par la même occasion.
La population active	<ul style="list-style-type: none"> • La commune est principalement habitée par des individus actifs, représentant 74.7% des 15-64ans, taux équivalent à celui observé à l'échelle du département de la Charente-Maritime. Le taux de chômage sur la commune ne s'élève qu'à 7.6%, une proportion inférieure à celle observé à l'échelle du département (10.8%) et en forte baisse depuis 2010. • La commune est relativement autonome en termes d'emplois, avec 10 emplois pour 10 actifs. Gémozac avec ses zones d'activités artisanales (Les Grands Champs) et commerciales (Pied-Sec), ainsi que plusieurs grandes entreprises à l'image de la distillerie Latreuille, l'entreprise Soufflet... ou encore ses établissements spécialisés (ESAT, résidence Emmanuelle, EHPAD) constitue un pôle d'emplois et d'activités structurant entre Pons, Saintes et Royan. • Les mouvements domicile-travail restent néanmoins importants, avec près de 34% des actifs se travaillant en dehors de la commune notamment dans la zone d'emplois de Saintes - Saint-Jean-d'Angély. • La voiture individuelle reste le premier moyen de locomotion. 	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population • Continuer à développer la filière médico-sociale (Gémozac est un pôle à l'échelle du département de la Charente-Maritime) • Encourager les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture individuelle
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> • La commune présente des commerces services et artisans, une zone d'activité à dominante commerciale à l'entrée nord du bourg, la zone de Pied-Sec et une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle s'agissant de la zone Des Grands Champs pour partie communautaire à l'entrée Est du bourg. La zone commerciale est aujourd'hui comblée, la zone artisanale en revanche présente encore du potentiel d'accueil. La CDC a réalisé tous les travaux de viabilisation et propose des bails à construction aux futurs porteurs de projet. Elle est soucieuse d'y encadrer les futures activités, pour assurer une complémentarité avec le centre bourg et n'accueillir que des entreprises qui proposent des activités peu développées localement et sources d'emplois. • Le bourg est animé par ses commerces de proximité et services (tabac/presse, boulangeries, boucheries, restaurant, coiffeurs, pharmacie, cabinet médical...), un marché hebdomadaire et une foire mensuelle. • La commune accueille encore une trentaine d'exploitations agricoles. • Le tourisme est une activité à ne pas négliger localement. La commune gère un parc résidentiel de loisirs et il existe 21 gîtes et 13 chambres d'hôtes sur le territoire. 	Fort	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones d'activité spécialisée • Diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population • Tenir compte des activités économiques isolées sur la commune • Soutenir les commerces et les services de proximité • Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole • Soutenir les activités qui participent à la vitalité touristique de la commune

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

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Pistes d'Orientations pour le PADD
Évolution du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> Depuis les années 1960, le parc de logements de Gémozac a plus que doublé, enregistrant même entre 1999 et 2009, un rythme de +36 logements par an. Depuis 2010, la commune enregistre un gain plus raisonnable de l'ordre de 12.7 résidences principales par an. En 2021, la commune compte 1641 logements. Il s'agit à 84.5% de résidences principales, 7.4% de résidences secondaires et 8% de logements vacants dont le nombre était estimé selon l'INSEE à 130 logements au total. <p>En 2024, la commune a actualisé son inventaire sur la base des données LOVAC. Au final, en septembre 2024, elle ne comptabilise plus que 65 logements vacants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 logements correspondent à la vacance conjoncturelle 35 logements correspondent à la vacance structurelle <p>La vacance dure ou structurelle serait donc estimée aux abords de 35 logements et le projet pourrait donc miser sur la résorption d'une part de cette vacance, à l'échéance des 10 prochaines années. En partant sur un objectif de résorption de l'ordre de 50%, 15 à 20 logements seraient à réinvestir.</p>	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> Miser sur le réinvestissement des logements vacants Diversifier l'offre en logements avec plus de localités et plus de logements de petite taille adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors.
Construction résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	<p>Selon l'analyse rétrospective de la construction ces dix dernières années, on comptabilise 28.5ha d'ENAFconsommés entre 2014 et 2023 :</p> <p>Au total, entre 2014 et 2024, la commune de Gémozac a délivré 125 autorisations d'urbanisme pour du logement individuel neuf (hors résidence accueil spécialisée seniors ou médico-sociale), équivalent à un rythme moyen de la construction de l'ordre de 12 logements par an.</p> <p>Il est important de souligner qu'en 2024, plusieurs importants projets sont en cours. Sont ainsi attendus 22 nouveaux logements à l'ancienne coopérative (dont 16 spécialisés) et la finalisation de l'opération de lotissement de 17 lots des jardins de la Hunauté.</p> <p>En outre, le site de l'ancienne coopérative a donné lieu à une étude de requalification urbaine dont les propositions en termes de densité et composition urbaine méritent d'être prises en compte (quartier dense avec du R+2 envisageable).</p> <p>Les données de l'OCS régionale entre 2010 et 2020, font part de 20.2 ha artificialisés sur le territoire de Gémozac alors que les données diffusées sur l'observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA) affichent 25.2ha.</p> <p>S'agissant du SCOT, le potentiel d'extension pour le développement résidentiel s'élèverait encore d'ici 2030 à 18ha.</p>	Fort	<ul style="list-style-type: none"> Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha . Diversifier l'offre en logements avec plus de localités et plus de logements de petite taille adaptés aux besoins des jeunes ménages et des seniors. Au final, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrire le projet dans la trajectoire du ZAN.

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

Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Orientations de projet à formuler dans le PADD	Enjeux
Gestion des formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne d'une trame urbaine historiquement diffuse et composée de nombreux écarts d'origine agricole, avec une diffusion de l'urbanisation. - La commune se caractérise toutefois par un bourg polarisant qui présente encore les traits d'une réelle centralité avec de la mixité (habitat, équipements, commerces) et qui concentre le plus grand nombre d'habitations. - Le bourg ancien est un village qui s'est développé à la croisée de différentes voies départementales dont la RD6 et la RD143. L'apparition de deux îlots autour de ces deux routes date du XIXème siècle. Les vagues d'urbanisation successives ont ensuite contribué à combler les dents creuses et accentuer le développement de l'urbanisation le long de la RD143 avec au sein même du bourg une grande zone dédiée au développement économique. - L'implantation du bâti récent en cœur de parcelle, répondant à des logiques fonctionnalistes (place de la voiture...) génère davantage de potentiel de densification. Force est de constater que les quartiers périphériques du bourg (hors opération de lotissement) font d'ailleurs d'ores et déjà l'objet de divisions parcellaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter les projets de réinvestissement du bâti ancien - Hiérarchiser le développement résidentiel au profit du bourg - Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation - Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement - Densifier les parties actuellement urbanisées 	Fort
Déplacements, équipements et centralités	<ul style="list-style-type: none"> - Le réseau viaire local est très dense, et le bourg est bien desservi. Il se situe à moins de 15 km de Cozes, 11 km de Pons, 22 km de Saintes et 29 km de Jonzac. A noter que l'A10 se situe à moins de 7 km. - Le réseau communal est également dense laissant entrevoir des possibilités de liaisons entre les hameaux et le bourg. - La commune est desservie par une ligne régulière de cars interurbains (Saintes-Lorignac). La commune n'étant pas desservie par une gare, les habitants doivent se rendre à Pons (12 km) ou Saintes (23 km) pour utiliser le train - Le réseau de venelles du bourg a fait l'objet de requalification afin d'apaiser les difficultés de déplacements doux. La commune poursuit ses projets de requalification (sécurité et traitement paysager) de ses entrées de bourg. - Le bourg concentre les équipements lesquels sont desservis par de multiples poches de stationnements. - Plusieurs stationnements vélos sont déjà installés à hauteur des équipements. - La commune profite d'un très bon niveau d'équipements avec la présence d'une crèche, d'une école maternelle et élémentaire, d'un collège, d'une gendarmerie, d'un pôle médico-social (ESAT...), de plusieurs pôles sportifs (piscine municipale, cours de tennis, city-stade, plusieurs terrains de football dont un synthétique, une salle multisports (avec un mur d'escalade de 16 mètres...), une médiathèque, une salle des fêtes. - La commune compte d'ailleurs une cinquantaine d'associations faisant d'elle une des communes les plus dynamiques du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> - Se donner les moyens de pouvoir adapter l'offre en équipements - Pérenniser les équipements dédiés aux sports et loisirs - Consolider le réseau de cheminements doux - Encourager le déploiement des transports partagés ou collectifs à l'échelle du bassin de vie - Développer des itinéraires intérieurs pédestres, équestres et cyclistes - Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques 	Fort
Thématiques	Constats et enjeux identifiés sur le territoire	Enjeux	Pistes d'Orientations pour le PADD
Analyse des capacités de densification	<ul style="list-style-type: none"> • Le contexte environnemental de la commune est complexe et contraint, certains lieux-dits sont ainsi concernés (souvent ponctuellement) par : <ul style="list-style-type: none"> • La zone inondable • Les boisements • Les périmètres de protection des points de captage d'eau potable • La commune se caractérise aussi par une activité agricole très présente. De nombreux écarts accueillent encore des sites d'exploitations • Certains hameaux sont très peu constitués dans le sens où ils regroupent moins d'une vingtaine d'habitations ou sont isolés ou en limite de commune et ne participent au fonctionnement du territoire. • Les capacités de mutation (réinvestissement de triches au sein du tissu urbain, gare et le long de l'avenue du Général de Gaulle) s'élèveraient à 20 logements • Les capacités de densification qui doivent être mobilisées en priorité pour économiser de l'espace, comme le prévoit le législateur sont évaluées à 90 nouveaux logements • Pour rappel, l'objectif du SCOT consiste à produire 30% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine. 	Fort	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre l'artificialisation des terrains agricoles • Assurer la pérennité de « l'outil agricole » • Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité : Le projet vise à faciliter les changements de destination dans une optique de renouvellement et de réinvestissement du parc de logements. • Permettre la valorisation des habitations existantes

1.6. Justification du Projet d'Aménagement et de développement durable

Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier qui définit le projet de territoire avec lequel toutes les autres pièces doivent être cohérentes. Le PADD est ainsi souvent qualifié de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, il dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le code de l'urbanisme dans le respect du concept de développement durable, c'est à dire en se préoccupant dès aujourd'hui des impacts du projet dans le temps : environnement, cadre de vie, patrimoine, logement, économie, déplacements, offre commerciale, communications numériques...

L'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic de la population, de l'économie, du logement ont permis d'identifier une série d'enjeux stratégiques pour le devenir du territoire. C'est au regard de ces derniers que la municipalité est venue définir les grandes orientations suivantes :

1. Consacrer la commune comme le pôle d'équilibre de la Saintonge Viticole
2. Protéger et transmettre : le patrimoine comme atout du territoire

Ces deux orientations majeures structurent l'organisation interne du PADD et visent à répondre aux attentes du législateur ainsi que du Schéma de Cohérence Territoriale tout en exprimant le projet d'urbanisme porté par la municipalité.

5.2.1 Consacrer la commune comme le pôle d'équilibre de la Saintonge Viticole

Le territoire communal profite d'une offre d'équipements confortant sa qualité en tant que lieu de vie, et contribuant à son rayonnement local sur le territoire de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole.

L'objectif des élus consiste donc à **maintenir la vitalité de ce bourg** en conservant à la fois des habitants et des services. Il s'agit ainsi de garantir l'animation du territoire et de manière générale la qualité de son cadre de vie.

Le projet consiste à poursuivre une croissance médiane lui permettant de dépasser les 3500 habitants d'ici 10 ans sur la base d'un gain de l'ordre de 40 à 50 habitants par an et d'un taux de croissance moyen de +1.1%. Pour atteindre cet objectif, la commune ambitionne de produire 250 nouveaux logements.

Ces futurs logements devront par ailleurs permettre de diversifier l'offre pour répondre

aux besoins de tous. La commune s'inquiète de pouvoir accueillir de jeunes ménages et de retenir ses anciens. La collectivité souhaite montrer l'exemple en réalisant elle-même deux opérations au sein de laquelle elle maîtrisera le programme. L'objectif consiste à proposer du logement accessible pour les jeunes et adapté pour les seniors, avec du locatif et de l'accession à la propriété notamment. Le projet consiste, dans le même objectif, à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale.

En outre, le bourg de Gémozac est identifié comme étant la « centralité » du territoire. Ainsi, les logiques de densification s'accompagnent de **projets de réinvestissement du bâti du centre-ville**, qu'il est nécessaire d'intégrer au projet, afin de les faciliter. Cette dynamique s'inscrit dans le programme « Petites Villes de demain » dont fait partie la commune. Dans un second temps, afin de proscrire la dilution du bâti sur l'ensemble du territoire communal, notamment par le biais des hameaux, une hiérarchisation du développement résidentiel se met en place sur la commune.

De plus, la vitalité du bourg ne se résume pas uniquement à son attractivité résidentielle. En effet, il est nécessaire d'agir notamment sur la notion de commerces de proximité et d'usages de l'espace public. Ainsi, le projet propose de **continuer à valoriser le bourg** en veillant à la gestion du stationnement et à la cohabitation entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes, en garantissant la sécurité de chacun. Il s'agit dans le même temps de soutenir les commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins de la population. A ce titre, le bourg a pour vocation à rester un espace mixte et vivant.

L'attractivité de la commune de Gémozac réside aussi dans son offre d'équipements et services. A ce titre, la commune se doit de pouvoir **adapter son offre** en fonction des besoins de sa population. Par la même occasion, il s'agit aussi de **perenniser les équipements dédiés au sport et aux loisirs** dans la commune.

Gémozac est un pôle sur le plan médico-social puisqu'elle accueille un centre médico-psychologique, une maison d'accueil spécialisée pour les personnes autistes et plusieurs associations spécialisées. Ces établissements d'intérêt collectif sont susceptibles d'exprimer des besoins d'extensions. Pour parvenir à satisfaire ces besoins, le PLU se doit d'**intégrer ces établissements à son projet**.

La notion de « pôle d'équilibre » passe aussi par l'attractivité économique de la commune. Ainsi, il s'agit de **diversifier et d' étoffer le tissu économique** déjà présent sur la commune. La force de la commune de Gémozac réside dans la qualité et la localisation attractive des terrains qu'elle propose, avec la présence de la Zone Artisanale des Grands Champs et la Zone Commerciale de Pied Sec. De plus, la présence d'un hôtel à entreprises renforce son attractivité économique vis-à-vis des jeunes et/ou petites structures. Avec cet agrandissement, l'objectif à long terme

consiste à rapprocher les zones d'emplois des zones résidentielles.

En revanche, rapprocher ces deux pôles, dans l'optique d'avoir un impact sur les émissions de gaz à effet de serre, consiste en plusieurs opérations sur le long terme. A plus court terme, la recherche d'alternatives au « tout automobile » paraît fondamental. Ainsi, le projet intègre la volonté de la commune de consolider le réseau de cheminements doux, à l'échelle de l'aire de proximité. Pour de plus grandes distances, la commune soutient l'ensemble des initiatives visant à réduire l'usage de la voiture individuelle, notamment thermique (transports partagés, transports collectifs... à l'échelle du bassin de vie).

Une action peut aussi être menée sur les entrées de bourg via une **requalification** de ces dernières. Le projet consiste à y ralentir la vitesse et mener un travail sur la valorisation de ces espaces en limitant la hauteur des bâtiments et traitant les franges urbaines présentes sur le linéaire de voirie.

Il est nécessaire de rappeler que la commune de Gémozac est une commune rurale, avec une forte activité agricole sur son territoire. Le projet doit donc inclure cet aspect dans ses dynamiques et directives. Il est donc nécessaire de **conserver le potentiel agricole** de la commune, puisqu'actuellement exploité. Cette dynamique s'inscrit d'ailleurs parfaitement dans la notion de **lutte contre l'étalement urbain** qui se fait majoritairement sur les terrains agricoles. Les parcelles agricoles font partie intégrante du paysage de Gémozac. En revanche, le traitement des franges urbaines, résidentielles pour la plupart, au contact des espaces cultivés n'est pas toujours au rendez-vous. Ainsi, le PLU poursuit les préconisations de la charte « Riverains » de Charente Maritime et portant une attention particulière au traitement de ces zones « tampon ». Outre l'aspect paysager d'une telle directive qui n'est pas négligeable, ces espaces de non traitement ont un véritable bienfait écologique et s'inscrivent dans la trame verte de la commune.

Les outils agricoles, que sont les sièges d'exploitation, les bâtiments agricoles et les installations sont concernés par un zonage Agricole dans le projet. Il s'agit de permettre un développement potentiel de ces structures, sans développer l'urbanisation résidentielle à proximité. De plus, le projet inclut la possibilité pour ses exploitations de diversifier leur activités et anticipe ainsi les potentiels besoins. Ces initiatives permettent aussi de faire rayonner le territoire, notamment en termes d'éco-tourisme.

Afin de développer le potentiel touristique de la commune, le projet présente quatre pistes d'actions. Tout d'abord, le charme de Gémozac réside, pour partie, dans son identité rurale qu'il est nécessaire de valoriser et de cultiver. De plus, une action sur les besoins courants des visiteurs (stationnement, hébergement...) permettrait de pérenniser ce flux touristique. En outre, si le développement des cheminements doux a un impact sur la vie quotidienne des résidents, il a aussi un impact sur le potentiel touristique. Il offre ainsi la possibilité d'élargir la cible touristique avec des séjours plus

sportifs (circuits pédestres, équestres, cyclables). Enfin, il s'agit d'assurer un soutien aux activités qui participent à la vitalité touristique de la commune.

5.2.2 Protéger et transmettre : le patrimoine comme atout du territoire

L'urbanisation telle qu'elle s'est opérée ces dernières décennies sur le territoire de Gémozac, dans le pays Saintongeais tout comme sur l'ensemble du territoire national a participé à un allongement des déplacements au quotidien et abouti à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à la régression et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. Il est donc aujourd'hui demandé aux collectivités de produire un effort au travers de projets plus ambitieux engageant un véritable combat contre l'étalement urbain et pour la préservation des ressources naturelles et du patrimoine naturel comme paysager...

Il s'agit donc d'une part de **sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité**. L'un des objectifs prioritaires consiste désormais à **participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques**. Cet objectif se traduit tout d'abord par la nécessité de proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre. En effet, la rivière et ses prairies humides forment une continuité écologique à l'échelle locale, partageant une double fonction de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

La Gémoze, affluent de la Seudre, intègre la trame verte et bleue régionale qu'il convient de préserver via un encadrement stricte de la construction et en toute logique un classement en zone Naturelle. Le PLU a d'ailleurs vocation à **garantir la protection des zones humides notamment celles associées aux ruisseaux et cours d'eau de la commune**.

Mais la commune au delà de son réseau hydrographique, présente aussi des surfaces boisées qui enrichissent son patrimoine tel que le Bois du Feuil, le Bois de Saint-Caprais... Ces boisements forment une seconde trame verte structurante à l'échelle locale. Il s'agit aussi d'une continuité écologique d'envergure supra-communale repérée au SRADDET ainsi qu'au SCOT du Pays de Saintonge Romane. La protection de l'intégrité de ces milieux forestiers est donc aussi un objectif du PLU.

En outre, la valeur écologique des espaces agricoles n'est pas non plus à négliger. La commune est marquée par l'alternance de grandes ouvertures agricoles et de ponctuations boisées où des oiseaux d'intérêt patrimonial peuvent nicher, chasser...

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

Le PLU doit donc participer à **préserver ces espaces agricoles ouverts, à éviter leur « grignotage »** et parallèlement à assurer le maintien des jardins (potagers, vergers) au contact des champs de culture.

Dans le même sens, il s'agit d'inventorier et protéger les éléments naturels « relais » comme les haies, les boqueteaux, les mares. Tous ces éléments ponctuels constituent des corridors secondaires, des micro-habitats... Ils sont en outre, indispensables à la présence d'insectes et par la même d'oiseaux. A ce titre, il est nécessaire de conserver la trame de haies présente sur le territoire ainsi que les autres isolés.

De là, un effort sera également attendu pour **promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »** au sein même des zones urbanisées et des futurs quartiers. Cela signifie que dans chaque opération, les espaces verts ne devront pas être négligés, ils devront refléter une ambiance champêtre via le recours à des plantations d'essences locales, non invasives et du fleurissement notamment et apporter une réel plus-value écologique (pas de délaissé simplement enherbé...).

Parallèlement, il s'est avéré important d'afficher clairement au sein du PADD l'ambition de garantir **la bonne qualité et gestion des eaux**. Ce thème de plus en plus sensible justifie de privilégier le développement résidentiel des secteurs qui seront desservis par l'assainissement collectif, à savoir le bourg de Gémozac.

D'autre part, il faut insister sur la nécessité de **respecter le cycle naturel de l'eau dans tous les futurs aménagements**. Il s'agit de maintenir les passages d'eau dans le bourg et les hameaux et de gérer les eaux à l'échelle de chaque opération (individuelle comme groupée).

Cela implique de conserver des surfaces perméables et au delà de conduire une réflexion en amont de chaque projet prenant en compte **les niveaux et l'écoulement des eaux** pour calibrer des dispositifs adaptés aux sols et aux projets. Il s'agit d'éviter impérativement les inondations par ruissellement et toutes leurs conséquences néfastes comme le risque indirect de pollution...).

Le projet aborde alors un nouvel objectif ou plutôt un nouveau défi, **« lutter contre le changement climatique »**.

Le premier levier consiste à économiser l'espace. Ce thème est là encore de plus en plus sensible, comme en témoignent les toutes dernières réformes affichant l'objectif zéro artificialisation nette. Avant de s'étaler, il est devenu essentiel de privilégier le réinvestissement et l'intensification du tissu urbain qui se traduit à la fois par la résorption de la vacance, les changements de destination, la valorisation de l'existant et la densification.

Le projet communal vise donc en tout premier lieu, à **encourager le réinvestissement du bâti existant**. Il s'agit de prendre en compte dans le potentiel de production de logements une part des logements vacants existants dont le nombre ne cesse d'ailleurs de diminuer depuis la crise sanitaire. La commune mise sur le réinvestissement d'une dizaine de logements vacants structurels sur l'ensemble du territoire soit 1/3 des logements vacants recensés par la commune. De même, le projet au travers l'écriture du règlement a aussi pour objectif d'éviter l'abandon du bâti dans les hameaux en permettant à la fois des extensions et des annexes pour les habitations existantes en vue de les valoriser ou encore des changements de destination pour les anciens bâtiments agricoles notamment.

Dans la même logique le projet vise à **densifier l'enveloppe urbaine**. Il s'agit d'intensifier le tissu urbain en construisant au sein des parties déjà urbanisées. On parle alors de comblement de « dents creuses », ce qui permet d'éviter de générer de l'étalement urbain. Au final, à l'échelle de la commune, la commune se fixe pour objectif de produire environ **60% des futurs logements en réinvestissement ou intensification**.

En outre, le développement urbain est hiérarchisé **au profit de la centralité du territoire qu'incarne le bourg de Gémozac sans délaissé les hameaux présentant un potentiel de développement par intensification**. Le bourg de par ses nombreux équipements et commerce, a vocation à faire l'objet des principales opérations en densification comme en extension. Il s'agit ainsi de mettre fin à la dilution de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire et de rapprocher les habitations des services, équipements et commerces.

Toujours dans un souci d'économie des sols, au sein des opérations d'ensemble, le PADD rappelle l'objectif du SCOT visant à **respecter un taux de densité minimum de l'ordre de 18 logements par hectare** (hors VRD). Il s'agit bien d'un minimum qui peut être augmenté en fonction des projets. A noter que la proportion d'espace dédié aux VRD peut osciller entre 20 et 30%.

Enfin, le PADD affiche clairement pour objectif de **réduire l'artificialisation des sols et la consommation d'espace**. Sur le territoire de Gémozac le projet de PLU a pour ambition de parvenir à diminuer la consommation d'espace destiné au résidentiel par 2 Le développement de l'urbanisation est ainsi contenu au Sud et au Sud ouest du bourg. Les autres hameaux n'ont pas vocation à voir leur enveloppe s'étendre.

En parallèle, il est important que les projets communaux s'inscrivent les objectifs **d'économie d'énergie**. En cela, l'écriture du PLU ne doit pas faire obstacle aux projets bioclimatiques d'autant qu'ils doivent devenir la norme; Comme le précise le PADD, cela implique de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...). De même, le projet prendra soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables** tant pour les constructions nouvelles que pour les restaurations.

Le PLU doit donc participer à **préserver ces espaces agricoles ouverts, à éviter leur « grignotage »** et parallèlement à assurer le maintien des jardins (potagers, vergers) au contact des champs de culture.

Dans le même sens, il s'agit d'inventorier et protéger les éléments naturels « relais » comme les haies, les boqueteaux, les mares. Tous ces éléments ponctuels constituent des corridors secondaires, des micro-habitats... Ils sont en outre, indispensables à la présence d'insectes et par la même d'oiseaux. A ce titre, il est nécessaire de conserver la trame de haies présente sur le territoire ainsi que les autres isolés.

De là, un effort sera également attendu pour **promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité »** au sein même des zones urbanisées et des futurs quartiers. Cela signifie que dans chaque opération, les espaces verts ne devront pas être négligés, ils devront refléter une ambiance champêtre via le recours à des plantations d'essences locales, non invasives et du fleurissement notamment et apporter une réel plus-value écologique (pas de délaissé simplement enherbé...).

Parallèlement, il s'est avéré important d'afficher clairement au sein du PADD l'ambition de garantir **la bonne qualité et gestion des eaux**. Ce thème de plus en plus sensible justifie de privilégier le développement résidentiel des secteurs qui seront desservis par l'assainissement collectif, à savoir le bourg de Gémozac.

D'autre part, il faut insister sur la nécessité de **respecter le cycle naturel de l'eau dans tous les futurs aménagements**. Il s'agit de maintenir les passages d'eau dans le bourg et les hameaux et de gérer les eaux à l'échelle de chaque opération (individuelle comme groupée).

Cela implique de conserver des surfaces perméables et au delà de conduire une réflexion en amont de chaque projet prenant en compte **les niveaux et l'écoulement des eaux** pour calibrer des dispositifs adaptés aux sols et aux projets. Il s'agit d'éviter impérativement les inondations par ruissellement et toutes leurs conséquences néfastes comme le risque indirect de pollution...).

Le projet aborde alors un nouvel objectif ou plutôt un nouveau défi, **« lutter contre le changement climatique »**.

Le premier levier consiste à économiser l'espace. Ce thème est là encore de plus en plus sensible, comme en témoignent les toutes dernières réformes affichant l'objectif zéro artificialisation nette. Avant de s'étaler, il est devenu essentiel de privilégier le réinvestissement et l'intensification du tissu urbain qui se traduit à la fois par la résorption de la vacance, les changements de destination, la valorisation de l'existant et la densification.

Le projet communal vise donc en tout premier lieu, à **encourager le réinvestissement du bâti existant**. Il s'agit de prendre en compte dans le potentiel de production de logements une part des logements vacants existants dont le nombre ne cesse d'ailleurs de diminuer depuis la crise sanitaire. La commune mise sur le réinvestissement d'une dizaine de logements vacants structurels sur l'ensemble du territoire soit 1/3 des logements vacants recensés par la commune. De même, le projet au travers l'écriture du règlement a aussi pour objectif d'éviter l'abandon du bâti dans les hameaux en permettant à la fois des extensions et des annexes pour les habitations existantes en vue de les valoriser ou encore des changements de destination pour les anciens bâtiments agricoles notamment.

Dans la même logique le projet vise à **densifier l'enveloppe urbaine**. Il s'agit d'intensifier le tissu urbain en construisant au sein des parties déjà urbanisées. On parle alors de comblement de « dents creuses », ce qui permet d'éviter de générer de l'étalement urbain. Au final, à l'échelle de la commune, la commune se fixe pour objectif de produire environ **60% des futurs logements en réinvestissement ou intensification**.

En outre, le développement urbain est hiérarchisé **au profit de la centralité du territoire qu'incarne le bourg de Gémozac sans délaissé les hameaux présentant un potentiel de développement par intensification**. Le bourg de par ses nombreux équipements et commerce, a vocation à faire l'objet des principales opérations en densification comme en extension. Il s'agit ainsi de mettre fin à la dilution de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire et de rapprocher les habitations des services, équipements et commerces.

Toujours dans un souci d'économie des sols, au sein des opérations d'ensemble, le PADD rappelle l'objectif du SCOT visant à **respecter un taux de densité minimum de l'ordre de 18 logements par hectare** (hors VRD). Il s'agit bien d'un minimum qui peut être augmenté en fonction des projets. A noter que la proportion d'espace dédié aux VRD peut osciller entre 20 et 30%.

Enfin, le PADD affiche clairement pour objectif de **réduire l'artificialisation des sols et la consommation d'espace**. Sur le territoire de Gémozac le projet de PLU a pour ambition de parvenir à diminuer la consommation d'espace destiné au résidentiel par 2 Le développement de l'urbanisation est ainsi contenu au Sud et au Sud ouest du bourg. Les autres hameaux n'ont pas vocation à voir leur enveloppe s'étendre.

En parallèle, il est important que les projets communaux s'inscrivent les objectifs **d'économie d'énergie**. En cela, l'écriture du PLU ne doit pas faire obstacle aux projets bioclimatiques d'autant qu'ils doivent devenir la norme; Comme le précise le PADD, cela implique de ne pas fixer des normes trop strictes (implantations, aspect...). De même, le projet prendra soin de **ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables** tant pour les constructions nouvelles que pour les restaurations.

Rappel des projections chiffrées :

Le projet communal a pour ambition de garantir le renouvellement des générations mais aussi, au-delà, l'accueil de jeunes ménages, la commune jouant un rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du Pays de Saintonge Romane.

Il s'agit donc de poursuivre un taux de croissance annuel de l'ordre de + 1.1 %, un taux dans la poursuite de celui observé entre 2015 et 2021 estimé à + 0.9 % et moins fort que celui des années 2010 (+ 1.3 à + 1.6 %).

La municipalité opte ainsi pour une croissance soutenue mais raisonnée, en cohérence avec ses capacités, notamment en termes d'équipements et en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane qui vise une augmentation de 3.64 % du parc résidentiel de la commune, situé à 11 km de Pons, 21 km de Saintes et 30 km de Royan.

Gémozac, avec ses services (CDC, centres médicaux-sociaux), ses équipements (collège, complexes sportifs, salles associatives) et activités économiques (ses commerces du centre-bourg et son marché, les zones commerciales et artisanales) constitue un pôle structurant dans l'armature urbaine du Pays de La Saintonge Romane.

Au total, sur les 10 prochaines années, le PLU affiche pour ambition de produire environ 250 logements pour accueillir 400 habitants supplémentaires et ainsi se rapprocher des 3 400 habitants à l'échéance de 2034.

Cette projection ne se traduira pas exclusivement par de la construction neuve et de l'étalement urbain. En effet, elle intègre la résorption de 20 logements vacants, 7 changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, et plus de 30 % des futures constructions se réaliseront dans l'enveloppe urbaine.

En outre, le projet mise sur le renforcement prioritaire du bourg de Gémozac. Le développement urbain est désormais structuré au travers d'un zonage privilégiant la densification des principaux hameaux et le développement du bourg via de la densification et des opérations en extension.

Le renouvellement urbain est une priorité pour Gémozac qui n'a pas attendu le PLU pour entamer des projets de renouvellement urbain à l'image des logements pour la gendarmerie, de la résidence Emmanuelle...

La commune a ainsi réinvesti le site de l'ancienne coopérative, et dans son projet de PLU, elle mise sur la mobilisation de terrain dans le centre bourg.

Les projets de développement résidentiel en extension sont contenus à deux sites et programmés pour une ouverture progressive dans le temps.

Ainsi, le secteur prioritaire 1AUh correspond à une réserve foncière de la commune. D'une surface de 5.1ha, ce terrain très bien situé au contact du cœur de bourg ancien devrait faire l'objet d'un projet de lotissement communal.

En effet, la commune a pour ambition de maîtriser les futurs aménagements et surtout le programme, souhaitant répondre aux besoins de jeunes ménages. L'autre secteur 2AUh, correspond à une enclave encore agricole située en entrée sud du bourg. Il s'agit d'une réserve de l'ancien PLU que la commune a souhaité reconduire. Le site n'affichait pas de contraintes majeures, s'intégrant dans un tissu plus lâche mais néanmoins déjà urbain, a été jugé opportun pour, là encore, y conduire une opération communale.

Le PLU s'applique surtout à mobiliser les terrains de l'enveloppe urbaine. Deux emprises du cœur de bourg font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant ainsi d'encadrer les projets pour garantir une cohérence d'aménagement et surtout un minimum de densité.

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

Il s'agit bien de ne pas gaspiller d'espace.

Au final, en terme de surface pour le développement résidentiel, le PLU prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 7 ha en zone AU pour un potentiel de construction de l'ordre de 100 logements soit 40 % des futurs logements.

Attention, il convient de souligner que les projections du présent PLU prennent en compte des opérations déjà lancées, s'agissant d'un lotissement et de l'opération de réinvestissement du site de l'ancienne coopérative. Ces deux projets vont libérer rapidement une vingtaine de logements.

Parallèlement, la commune entend tout faire pour conserver son dynamisme économique.

Pour rappel, elle compte déjà une zone commerciale, le projet n'étant pas de l'étendre, et surtout, elle accueille une grande zone à dominante artisanale et industrielle. Cette zone, qui accueille des entreprises «historiques» au droit de l'ancienne voie ferrée, est aujourd'hui en grande partie communautaire.

La CDC de Gémozac et de la Saintonge Viticole a ainsi aménagé la zone dans toute sa profondeur (la viabilisation est terminée, avec l'aménagement d'une voie en boucle raccordant les deux entrées principales du bourg).

Cette zone dispose de capacités d'accueil mais par souci d'économie du foncier, il est important de rappeler que la commune négocie avec les entrepreneurs pour une optimisation des sols et surtout pour des baux à construction. La commune ne souhaite pas céder le foncier.

Il demeure un secteur dans le prolongement de la ZA des Grands Champs qui à long terme a vocation à finaliser l'aménagement. Il s'agit du secteur 2AUy. Ces terrains, en entrée de bourg nord, ne sont pas voués à du développement résidentiel. La commune a jugé important d'afficher dès à présent leur vocation future économique.

Parallèlement, il convient de rappeler que la commune est lancée dans le programme « Petites Villes de Demain » visant à revitaliser le bourg et préserver ses commerces de proximité.

1.7. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction réglementaire

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
LA COMMUNE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE LA SAINTONGE VITICOLE	Confirmer le rôle de « pôle d'équilibre » de Gémozac dans l'armature territoriale du Pays de Saintonge Romane <ul style="list-style-type: none">Conforter la croissance démographique de la commune avec un taux de croissance annuel de +1.1% et une production de 250 logementsDiversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises qui répondent aux besoins de la population	Zonage <ul style="list-style-type: none">Classer en secteur Ub les quartiers résidentiels et les principaux hameaux aux qualités de parties actuellement urbanisées en vue de leur densificationOuvrir à l'urbanisation (Secteur 1AUh) les terrains présentant le plus de potentiel au sein du bourg Règlement écrit <ul style="list-style-type: none">Limiter les normes susceptibles de contraindre la densification (comblement de dents creuses)Autoriser de la mixité dans le secteur Ua qui incarne la centralité du territoire Orientations d'Aménagement et de Programmation <ul style="list-style-type: none">Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg (OAP de secteur)
	Poursuivre un projet pour tous <ul style="list-style-type: none">Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la populationIntégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité	Zonage <ul style="list-style-type: none">Privilégier le développement résidentiel du bourg via les secteurs Ua, Ub en densification et 1AUh en extensionClasser en secteur Ua le cœur de bourgClasser en secteur 2AUe les terrains aux abords immédiats en transition avec le secteur résidentiel Ub Règlement écrit <ul style="list-style-type: none">Créer un secteur Ua mixte regroupant à la fois de l'habitat, du commerce, des services et des équipements en vue de conserver un cœur de bourg dynamiqueCréer un secteur Ue dédié exclusivement aux équipements publics à hauteur des principaux pôles pour répondre à leur besoin en termes de fonctionnement ou encore pour les retirer des développement

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

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
<p>PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE</p>	<p>Assurer la protection des milieux naturels ainsi que la préservation et la remise en état de la trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les habitats et espèces associés à la vallée de la Seudre Protéger la Gémoze et ses abords Garantir l'intégrité des surfaces boisées Conserver la trame de haies ainsi que les arbres isolés Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » 	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> Classer en zone N les zones humides telles que définies dans les cartographies des SAGES Classer en zone N tous les bois et recourir aux espaces boisés classés pour les protéger durablement. Classer en zone N les zones d'expansion de crues souvent en prairies naturelles Classer en zone AU uniquement des terrains hors zone humide (aucune présomption). Inventorier toutes les haies qui drainent le territoire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles dans les futures opérations (espace à planter) Contenir les limites du secteur U aux parties actuellement urbanisées tout particulièrement dans les hameaux <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle Imposer un pourcentage de surface éco-aménageable dans toutes les futures opérations en zone AU Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales
	<p>Garantir une bonne gestion des eaux en vue d'éviter les risques de pollution et lutter contre l'imperméabilisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> Privilégier le développement résidentiel dans les zones desservies par le réseau de collecte public des eaux usées Faire de la gestion des eaux pluviales une priorité dans tous les projets et lutter contre l'imperméabilisation des sols 	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> Classer en zone N les passages d'eau et les abords des fossés qui drainent les eaux pluviales à hauteur du bourg et des hameaux Afficher des emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales sur les secteurs problématiques (secteur de la SPA au sud du territoire) <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle Imposer le traitement des eaux pluviales à la parcelle et dans le secteur Ub (potentiellement densifiable) et dans la zone AU (projet d'extensions) imposer un pourcentage minimum de surface éco-aménageable Imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif en zones U et AU Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique Alléger les contraintes réglementaires notamment sur l'aspect extérieur susceptibles de faire obstacle aux projets de rénovations <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Le maintien de zones naturelles en cœur de bourg pour des espaces de nature qui jouent un rôle dans la régulation et l'écoulement des eaux

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

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
<p>PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE</p>	<p>Participer à la lutte contre le changement climatique</p> <p>1. Économiser l'espace utile et éviter l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miser sur le réinvestissement des logements vacants • Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ou d'activité • Permettre la valorisation des habitations existantes • Densifier les parties actuellement urbanisées • Privilégier les extensions sous forme d'opérations d'ensemble et y imposer un taux de densité (nette) minimum de 18 log/ha • Au final, modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrire le projet dans la trajectoire du ZAN <p>2. Relever le défi de la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penser économie d'énergies : • Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les rénovations • Soutenir les projets de production locale d'énergie renouvelable • Soutenir les projets visant à améliorer le traitement des déchets • Promouvoir les modes doux de déplacements et les alternatives aux véhicules thermiques 	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afficher des emplacements réservés pour aménager de nouvelles liaisons douces • Repérer les anciens bâtiments agricoles (bâtiment d'intérêt patrimonial en l'occurrence) en zone A et N susceptibles d'être transformés en vue de les valoriser <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tolérer les projets d'habitat contemporain et bioclimatique • Alléger les contraintes réglementaires notamment sur l'aspect extérieur susceptibles de faire obstacle aux projets de rénovations <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer un aménagement de qualité en termes d'insertion paysagère, de gestion des eaux, de déplacements doux... (OAP de secteur)

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
<p>PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE</p>	<p>Poursuivre la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain, architectural et archéologique</p> <p>1. Maintenir l'équilibre des grands paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les qualités paysagères de la vallée de la Gêmeze • Conserver l'intégrité des surfaces boisées • Préserver et renforcer le réseau de haies sur l'ensemble de la commune • Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation • Préserver les cônes de vue identitaires • Assurer l'insertion des constructions dans leur environnement <p>2. Protéger et promouvoir le patrimoine architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> • Profiter du PLU pour adapter le périmètre des abords des Monuments Historiques • Faciliter un réinvestissement qualitatif du bâti ancien • Protéger et sensibiliser à l'entretien des éléments de petit patrimoine (puits, fontaines, murets...) 	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Classer en zone N les zones humides telles que définies dans les cartographies des SAGES • Classer en zone N tous les bois et recourir aux espaces boisés classés pour les protéger durablement. • Classer en zone N les zones d'expansion de crues souvent en prairies naturelles • Classer en zone AU uniquement des terrains hors zone humide (aucune présomption). • Inventorier toutes les haies qui drainent le territoire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle de corridor écologique • Conforter le réseau de haies via des plantations nouvelles dans les futures opérations (espace à planter) • Contenir les limites du secteur U aux parties actuellement urbanisées tout particulièrement dans les hameaux • Classer en secteur Ap les cônes de vue emblématiques • Classer en zone A les grandes coupures agricoles • Inventorier tous les éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (logis, croix...) • Instaurer des espaces à planter aux franges des secteurs AU (résidentiels et économiques) • Classer en zone N toute la trame boisée et recourir aux espaces boisés classés pour la protéger • Repérer les espaces boisés à protéger en zone U (parcs) • Repérer et protéger les haies (cf orientations précédentes) • Classer en zone A et N les hameaux et écarts isolés <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdire l'arrachage des haies inventoriées sauf situation exceptionnelle • Imposer un pourcentage de surface éco-aménageable dans toutes les futures opérations en zone AU • Imposer un traitement végétal des espaces libres et pour les plantations le recours à diverses essences locales • Consacrer le principe d'inconstructibilité en zone N et Ap • Contenir la hauteur des constructions sur l'ensemble du territoire • Encadrer à minima l'aspect extérieur de toutes les constructions (façades, couverture...) • Encadrer l'édification des clôtures • Encadrer à minima les projets de constructions neuves et de réhabilitation (implantation à l'alignement dans le bourg ancien en secteur Ua et en cohérence avec l'existant en secteur Ub, aspect extérieur, volumétrie) • Encadrer les travaux sur les bâtiments remarquables inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> • La protection des jardins et parcs (avec des motifs de haut jet, des potagers ou encore vergers) au cœur du bourg ancien dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, • La protection et la plantation de haies dans une logique de maillage (corridors) ainsi que la protection d'arbres isolés au cœur du bourg dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, • Le repérage des murets dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vue de les conserver. S'ils jouent un rôle du point de vue paysager, il convient de ne pas négliger leur rôle écologique notamment pour les insectes ou encore les lézards...

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

Objectifs	Orientations	Traductions réglementaires
<p>PROTÉGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE COMME ATOUT DU TERRITOIRE</p>	<p>Intégrer les facteurs risques et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les crues de la Seudre et ses affluents • Lutter contre les risques naturels liés aux mouvements de terrain • Prendre en compte les risques technologiques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) • Intégrer les nuisances et les risques générés par la RD 732 • Conserver les sites d'exploitation agricoles à distance des futures zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines 	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Classer en zone N les terrains exposés au risque d'inondation • Afficher les limites de la zone inondable • Classer en zone A les exploitations agricoles et leurs abords • Fixer les extensions de l'urbanisation c'est à dire la zone AU en retrait des secteurs à risque ou exposés à des nuisances en particulier proscrire les zones 1AUh (résidentielles) le long de la RD 732 • Créer des emplacements réservés pour réaliser des ouvrages de défense contre les incendies. <p>Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encadrer le stationnement à minima dans l'existant (en fonction des besoins des usages et activités) et imposer un minimum dans les secteurs à urbaniser pour tenir compte du fort taux de motorisation des ménages et du manque d'alternative à l'automobile. • Imposer le raccordement aux réseaux de communication numérique • Encadrer les accès et voies futures <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> • e maintien en zone Naturelle des zones d'expansion des crues de la Gêmeoze

1.8. Résumé des évaluations des incidence du PLU

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation du PLU

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES ONT ÉTÉ RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ONT ÉTÉ PRISES DANS LE PLU ?
Trame verte et bleue	Considérer la trame verte et bleue comme un élément structurant du projet	Etude du Schéma Régional des Continuités Écologiques intégré au SRADDET Etude de la trame verte et bleue du Schéma Cohérence territoriale CDCHS Etude de terrain (inventaires habitat/faune/flore) + orthophoplan	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale de la vallée de la Seudre et de la Gémoze Encadrer des constructions isolées dans la zone N et A pour les tiers (extensions et annexe) pour lutter contre le mitage) Choisir des sites de développement présentant une moindre sensibilité écologique (zone U et AU, aucun effet d'emprise sur les sites protégés ou sur des sites à enjeux)
Milieu naturel Biodiversité	Préservation des surfaces forestières, des zones humides et des milieux agricoles	Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU, suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage Prise en compte des cartes de pré-localisation des zones humides existantes localement +relevé botanique sur les sites à projet	Urbaniste Environnementaliste (Les SNATS)	Protéger les haies et les arbres isolés (inventaire dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Conforter la trame de haie et conserver des espaces naturels «tampon» (espace à planter) Préserver les fourrés et bandes de hautes herbes (zone N) Préserver les boisements de toute urbanisation (zone N et EBC) Maintenir en retrait des bois, les futures constructions (zone U et AU). Prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (de secteur et thématiques). L'accent est à mettre sur la reconstitution d'un maillage de haies avec le choix d'essences adaptées au substrat et au climat local (OAP+ espace à planter)
Risques Nuisances	Prise en compte des risques et des nuisances	Risque inondation sur la vallée de la Seudre Nuisances sonores générées par la circulation sur la RD732	Donnée portée à la connaissance de la commune par l'Etat Urbaniste	Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abri de tout projet d'urbanisation (zone N autour de la vallée de la Seudre) Réglementer les activités et installation sur les terrains exposés au risque d'inondation (trame + règlement)
Déchets	Assurer une bonne gestion des déchets	Etude de la CDCHS compétente en la matière	CDCSR Urbaniste	Prise en compte des enjeux de circulation des véhicules de collecte de déchets pour faciliter la desserte dans les futures opérations (OAP, règlement).

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

THÈMES	OBJECTIFS	QUELLES ÉTUDES RÉALISÉES ?	QUI EST INTERVENU ?	QUELLES MESURES ADOPTÉES AU SEIN DU PLU ?
Paysage	Préservation des valeurs architecturales et paysagères du territoire	Étude paysagère visant à caractériser les paysages à définir leurs sensibilités et enjeux Étude prospective visant à anticiper les incidences visuelles des futurs aménagements	Urbaniste (référence aux travaux du CAUE17)	Préserver les coupures d'urbanisation structurantes de toute construction (Secteur Ap) Proscrire les nouveaux développements urbains linéaires (entrée de bourg et de hameaux) au profit de la densification du tissu (recomposition du tissu au sein de l'enveloppe urbaine du bourg) Contenir le développement des hameaux source d'artificialisation des paysages (Secteur Ub) Porter une attention particulière à la composition urbaine des futurs quartiers (OAP + règlement) Traiter les clôtures et de manière générale traiter les franges au contact des espaces agricoles ouverts via de nouvelles plantations qui joueront le rôle de filtre paysager (OAP + espace à planter sur le plan de zonage) Contenir les hauteurs des constructions sur toute la commune dont une grande partie est constituée de plaine dégagée (règlement) Préserver les haies en présence (inventaire du patrimoine dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) Prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par la présente étude (zonage archéologique annexé au règlement écrit). Protéger les éléments qui forgent le patrimoine paysager de la commune, du petit patrimoine, aux fermes et logis qui drainent le territoire (inventaire du patrimoine dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)
Énergies/ Ressources	Promotion des énergies renouvelables et réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) Économie et protection des ressources	État des logements, Inventaire des projets Diagnostic des déplacements et réflexion sur l'intégration des déplacements « doux » (piétons, cyclistes)	Urbaniste	Encourager l'aménagement d'un habitat réfléchi bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique (OAP thématique, règlement) Développer uniquement les secteurs desservis par l'assainissement collectif et imposer le raccordement immédiat au réseau pour éviter les risques de pollution diffuse (Choix des secteurs AU + règlement) Préserver des espaces de pleine terre dans les zones à projet (règlement des zones U et AU) Supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur. De manière générale, gérer les eaux pluviales avec attention (règlement + OAP thématique) Promouvoir les déplacements doux (emplacement réservé), poursuivre les projets d'apaisement du trafic routier et de la vitesse
Consommation d'espaces	Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Étude rétrospective de la consommation des sols (OCS = 26.2 ha de consommés, inventaire commune = 28 ha) Hiérarchisation urbaine Analyse des capacités de densification et de mutation	Urbaniste	Contenir les zones d'extension de l'urbanisation (7.7 ha de secteur 1AUh/2AUh pour le développement résidentiel, 10.7 ha pour le secteur 2AUy voué au développement économique et 1.9 en secteur Ne voué au développement d'équipements d'intérêt général, pour parvenir à se rapprocher de 50% de modération de consommation d'espace. Production de 222 logements au total (hors projets en cours 2022-2024) dont seulement 102 constructions nouvelles parmi lesquelles une quinzaine se réaliseront dans l'enveloppe urbaine. Réinvestir 23 logements vacants et 19 anciens bâtiments agricoles ou artisanaux en zone A, U et N. Mobiliser des terrains enclavés dans la zone résidentielle pour les classer en zone AU et leur imposer un objectif de densité aux abords de 17 log/ha (Choix des secteurs 1AUh + OAP) / Privilégier les opérations d'ensemble pour mieux y encadrer les aménagements et la densité (secteurs 1AUh + OAP avec un taux de densité fixé pour toutes les opérations)

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

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation du PLU

Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction, et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux d'ordre physique - Topographie - Hydrographie - Hydrogéologie	- Effet fonctionnel lié à un surcroît d'écoulement des eaux pluviales généré par l'imperméabilisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> - E : lutter contre l'étalement urbain, miser sur le réinvestissement du bâti existant c'est à dire des logements vacants et des changements de destination pour reconquérir à minima 19 logements - E : préserver les espaces naturels jouant un rôle de régulation des eaux pluviales en les classant en zone N « naturelle et forestière » comme les vallons de la Seudre et de la Gêmeze - E : maintenir de surfaces non imperméabilisées dans le bourg avec le classement en zone Naturelle des abords de la Gêmeze et le repérage des jardins et Parcs au sein de la zone Urbanisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - R : protéger les haies qui drainent les eaux, via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - E : réduire les surfaces de voirie imperméables et prévoir des emprises suffisantes pour la collecte des eaux pluviales dans toutes les futures opérations en compatibilité avec les OAP - E : mettre en place des dispositions réglementaires obligeant chaque opération, individuelle ou groupée, à prévoir une gestion des eaux de ruissellement sur son terrain d'assiette, sans écoulement dans les fonds inférieurs dans le règlement de la zone U et AU. - E : imposer dans le règlement le maintien d'un minimum de surfaces non imperméables à l'échelle de chaque opération pour traiter les eaux
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux - Milieux ordinaires - Enjeux écologiques	- Effet d'emprise sur certains milieux favorables à la biodiversité ou de gêne sur certaines espèces protégées	<ul style="list-style-type: none"> - E : classer en zone N tous les éléments de la trame verte et bleue locale de la vallée de la Seudre et de la Gêmeze - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ainsi que l'intégrité des boisements via leur classement en Espace Boisé Classé - C : imposer au travers des OAP et du règlement la réalisation d'espaces verts à vocation d'agrément, de « nature » en ville avec des essences adaptées au climat et substrat local (OAP thématique relative aux plantation) et prévoir des espaces de gestion hydraulique au sein de chaque opération d'aménagement afin de compenser l'artificialisation des sols (OAP thématique relative à la gestion des eaux) - E : protéger l'ensemble des espaces contribuant au développement de la biodiversité au sein du bourg comme les haies jouant le rôle d'écrin, les parcs et jardins, les mares, jouant le rôle de réservoirs, les arbres isolés jouant le rôle de niche écologique via l'inventaire au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Le PLU recense ainsi plus de 42 km de haies et 257 ha d'espaces boisés classés (EBC)
Thématiques	Nature des effets du PLU identifiés par l'évaluation des incidences	Caractéristiques de mesure d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le projet de PLU
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères - Patrimoine urbain	- Effet structurel, incidence visuelle sur l'appréhension des paysages de la commune - Effet structurel sur la perception du bourg (cœur et entrée de bourg)	<ul style="list-style-type: none"> - E : mettre fin à l'étalement linéaire des constructions aux entrées du bourg via un zonage U qui ceinture les dernières constructions à hauteur des bourgs et des principaux hameaux - E : protéger strictement les coteaux, autour de la RD 732 via un zonage Ap sur 365 ha - E : choisir des zones à urbaniser dans l'enveloppe urbaine en dehors des sites sensibles sur le plan paysager - R : protéger les haies via l'inventaire au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme - R : par le biais du règlement et des OAP et du zonage assurer l'insertion paysagère des futures constructions et la cohérence des aménagements - R : limiter la taille des constructions pour ne pas perturber les perspectives lointaines sur le bourg et les hameaux - R : constituer de nouvelles trames végétales en frange et à l'intérieur des sites de projet en vue de favoriser leur bonne intégration aux paysages de la commune - R : préserver les parcs et jardins à la périphérie des zones urbanisées (zone N entre les espaces résidentiels et la zone agricole et secteur Ne autour des équipements)
Ressources et énergies - Assainissement - Eaux pluviales - Énergies	- Effet fonctionnel lié à l'accroissement des besoins en matière d'assainissement des eaux usées - Effet fonctionnel de consommation énergétique accrue et d'émission de gaz à effet de serre - Effet induit sur le risque de pollutions des eaux	<ul style="list-style-type: none"> - E : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en aval des projets d'aménagement par l'intermédiaire des dispositions du règlement du PLU et des OAP - R : favoriser l'aménagement d'un habitat économe en énergie par le biais du règlement et des OAP (densité, mitoyenneté...)
Gestion des risques, pollutions et nuisances - Risques - Pollutions et nuisances	- Effet induit sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - E : retirer les zones de développement résidentiel (U et AU) des terrains les plus impactés par les nuisances sonores issues des infrastructures de transports routières qui traversent le territoire (RD 732 et RD6) - E : Maintenir les zones d'expansion des crues à l'abri de tout projet d'urbanisation (zone N autour de la vallée de la Seudre)
Enjeux socio-économiques et urbains - Activités économiques - Fonctions urbaines - Transports, mobilité	- Effet sur les activités agricoles, se traduisant par la disparition de surfaces cultivées au profit de l'urbanisation - Effet induit sur l'accroissement des déplacements domicile-travail	<ul style="list-style-type: none"> - R : réduire l'étalement au profit d'un réinvestissement de l'enveloppe urbaine / modérer la consommation d'espace en mobilisant permettant le réinvestissement du bâti et la résorption de la vacance - R : améliorer et développer les circulations douces à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement et d'opération d'habitat groupé dans le cadre des OAP - E : promouvoir les déplacements doux à l'échelle du bourg (aire de proximité)

CONCLUSION

L'évaluation menée à l'occasion du PLU permet de conclure que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui.

Les inventaires naturalistes conduits par le bureau d'études les SNATS pendant la procédure d'élaboration ont bien permis d'évaluer la sensibilité de chaque site et d'orienter les choix des élus.

Les choix des secteurs de développement sont raisonnés et contenus aux besoins du projet tout en prenant en compte les capacités de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine sans négliger les espaces de verdure...

Quant au règlement et aux OAP, ils participent à encadrer les futurs aménagements dans un souci de qualité environnementale, paysagère et urbaine, fixant des garde-fous et des objectifs qualitatifs.

Du point de vue du projet, Gémozac est un pôle d'équilibre, une commune dynamique qui compte un bourg attractif avec un centre-ville animé, une zone commerciale, une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle.

Elle constitue aussi une centralité en termes d'équipements avec son collège, ses nombreux équipements sportifs et sa piscine ainsi qu'un pôle de services, notamment médico-sociaux.

Il s'agit d'une commune attractive très convoitée qui s'est moins développée que ses communes voisines (Tesson, Saint-André de Lidon... plus petites communes qui ont connu des Taux de croissance > à 2% dans les années 2010) et enregistre aujourd'hui un assez fort vieillissement de la population.

Le PLU est donc un outil pour la municipalité qui souhaite conforter sa place de pôle dans l'armature urbaine du Pays de Saintonge Romane et jouer pleinement son rôle de locomotive en termes d'activités économiques et d'emplois.

Pour cela, la commune mise avant tout sur du réinvestissement urbain et de la densification. Une posture qu'elle avait déjà prise ces toutes dernières années dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et au travers de projets de requalification urbaine comme sur l'ancien site de la coopérative dans le bourg.

En termes de projet de développement résidentiel, le projet de PLU contient les extensions et mise principalement sur l'aménagement d'un terrain communal sur lequel la commune envisage de conduire elle-même une opération d'ensemble, lui permettant ainsi de maîtriser le programme de logements. Son objectif est d'assurer de la mixité et de se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages qui ont de plus en plus de mal à se loger localement.

Du point de vue économique, il s'agit de combler la zone d'activité des Grands Champs. Cette zone communautaire dont la viabilisation a été récemment finalisée est essentielle dans l'armature économique locale. Comme le soulignait la CCI à l'occasion des échanges lors des réunions de travail sur le PLU, il existe de forts besoins et très peu d'offres d'intérêt pour les entreprises.

Enfin, le PLU en réduisant par plus de 13 les surfaces des zones AU, en hiérarchisant le développement urbain, en misant sur le réinvestissement et la densification plus que l'étalement urbain (production de près de 60% des futurs logements en intensification, et comblement de la ZA des Grands Champs), la densité (18 log/ha en moyenne dans les futures opérations) et une consommation d'ENAF contenue à 1.4ha par an d'ici 10 ans parvient à concilier les objectifs de vitalité de la commune avec les objectifs supra-communaux.

2. Déroulement de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant :

Par décision du Tribunal Administratif de Poitiers du 18 décembre 2024, M. Robert Dumas-Chaumette est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et M. Jean-Pierre BORDRON commissaire enquêteur suppléant.

En application des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur ainsi désigné a déclaré sur l'honneur le 20 décembre 2024 ne pas être intéressé au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

La commune de GEMOZAC, autorité organisatrice, définit dans l'arrêté n° 2025/01 en date du 21 janvier 2025 de M. Loïc GIRARD, Maire de la commune de Gémozac (Annexe n° 1 jointe au présent rapport), l'ensemble des modalités d'organisation de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gémozac et le périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Pierre, du château de Bernessard et du château de la Salle. Cet arrêté a été pris en prenant en considération les conseils de M. Robert Dumas-Chaumette, en sa qualité de commissaire enquêteur, suite à la réunion du 3 janvier 2025 en mairie, à laquelle assistaient M. le Maire et Mme Pauline PAJAUD:

- Le présent arrêté sera affiché par la commune de Gémozac, via l'avis d'enquête publique au moins 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'information de la Mairie, dans plusieurs lieux fréquentés par le public (notamment dans les panneaux d'affichage des hameaux), sur un abri-bus, sur le site internet de la commune, et par une communication via la newsletter de la commune.

Cet avis sera, en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux : SUD OUEST, HAUTE SAINTONGE, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête,

Ces formalités seront justifiées d'une part, par un certificat d'affichage du Maire dûment daté et signé (annexe n° 2 jointe au présent rapport), d'autre part, par un exemplaire des journaux contenant cette insertion qui sera annexé au dossier (pièces figurant ci-après dans le présent rapport) ;

- Un exemplaire du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme sera déposé en mairie de Gémozac, place Albert MOSSION 17260 Gémozac pendant toute la durée d'enquête ,soit du lundi 10 février 2025 à 9 h 00 jusqu'au vendredi 14 mars 2025 jusqu'à 17 h 00, où toute personne intéressée pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures d'ouverture au public ;
- Les permanences auront lieu en Mairie aux jours habituels d'ouverture au public, soit du lundi au jeudi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 18 h 00 ; et le vendredi de 9 h 00 à 17 h 00
- Les pièces de l'enquête seront également accessibles via le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.gemozac.fr/>;
- Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Gémozac dès la publication du présent arrêté ;

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

→ Chacun pourra pendant toute la durée de l'enquête :

- Prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, les transmettre par mail à contact@gemozac.fr , ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur, 3 Place Albert MOSSION, 17260 GEMOZAC.
- Ces observations seront ensuite imprimées et insérées chaque jour par la municipalité dans le registre déposé à la mairie de Gémozac afin d'être mis à la disposition du public ;
- Les observations « papier » du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

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 ;

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, M. le Maire de Gémozac et lui communiquera les observations et propositions déposées par le public, consignées dans un procès-verbal de synthèse. M. le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse reprenant ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours suivant la date de clôture d'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à M. le Maire de Gémozac le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, le commissaire enquêteur adressera une copie de son rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. Le rapport relatara le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations, propositions déposées par le public.

Chronologie :

Par délibération du 5 avril 2019, le conseil municipal de Gémozac a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le 22 avril 2024, le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable PADD.

Le 17 octobre 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation.

Par délibération du 17 octobre 2024, le conseil municipal a arrêté la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du 17 octobre 2024, le conseil municipal a émis un avis favorable à la proposition de création d'un périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Pierre, du château de la Salle et du château de Bernessard

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

Par sa décision du 18 décembre 2024, le président du tribunal administratif de Poitiers m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « *révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gémozac et le projet de délimitation des abords* ».

M. le Maire de la commune de GEMOZAC a pris l'arrêté 2025-1 du 21 janvier 2025 qui organise l'enquête publique pour une durée de 33 jours consécutifs, du 10 février 2025 au 14 mars 2025. Ce dossier pouvait être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie, sous forme papier ou sur un poste informatique. Le public pouvait consigner ses observations par écrit sur le registre d'enquête, par email, ou les adresser par courrier.

Avant le début de l'enquête :

3 décembre 2024 : contact téléphonique avec le tribunal administratif de Poitiers ;

20 décembre 2024 : reçu désignation du Tribunal Administratif n°E24000152/86 datée du 18 décembre 2024, du commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gémozac.

20 décembre 2024 : retour au TA de la déclaration sur l'honneur

La commune m'a adressé le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de Gémozac arrêté le 17 octobre 2024 par mail. La commune m'a ensuite transmis les avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de cette révision. J'ai pris contact avec la mairie le 20 décembre 2024 pour échanger notamment sur les enjeux locaux du projet de PLU révisé et préciser les modalités pratiques de déroulement de l'enquête publique le 3 janvier 2025.

3 janvier 2025 : réunion avec M. GIRARD, Maire de Gémozac et Mme PAJAUD

24 janvier 2025 : première parution de l'avis dans « HAUTE SAINTONGE »

24 janvier 2025 : première parution de l'avis dans « SUD OUEST »

28 janvier 2025 : lecture et vérification de l'arrêté portant ouverture de l'enquête

10 février 2025 : première permanence

14 février 2025 : deuxième permanence

14 février 2025 : deuxième parution de l'avis dans « HAUTE SAINTONGE »

14 février 2025 : deuxième parution de l'avis dans « SUD OUEST »

19 février 2025 : troisième permanence

24 février 2025 : quatrième permanence, vérification et validation de l'affichage en mairie et sur sites

24 février 2025 : Rendez-vous avec le bureau d'étude UH à Saint-Sauvant pour des renseignements sur le classement de certains STECAL

7 mars 2025 : cinquième permanence

14 mars 2025 : sixième permanence et clôture de l'enquête

19 mars 2025 : remise du rapport de synthèse à M. le maire de Gémozac.

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

18 avril 2025 : remise du rapport, de mes conclusions ainsi que des pièces jointes à M. le Maire de Gémozac ainsi qu'à Mme PAJAUD « Directrice Générale des Services » de la mairie de Gémozac, qui, en échange, m'a remis un récépissé attestant avoir reçu les documents repris ci-dessus.

Objet de la réunion du 3 janvier 2025 (article R123-9 du code de l'environnement)

- Présentation des interlocuteurs ;
- Calage précis des dates de l'enquête publique ;
- Fixation du nombre et des dates de permanences les plus favorables à la présence du public ;
- Retour des avis des personnes publiques associées ;
- Désignation de l'interlocuteur mairie qui accompagnera le commissaire enquêteur tout au long de l'enquête ;
- Définition des modalités pratiques de l'enquête publique ;
- Présentation du projet ;
- Reconnaissance générale de la commune.

Publicité :

- Sur les téléphones portables pour les personnes ayant téléchargé l'application PANNEAU POCKET :





- [Site Internet de la commune](#) :

Avis d'Enquête Publique

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 33 jours consécutifs à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Église Saint-Pierre, du Château Bernessard et du Château de la salle commune de Gémozac du lundi 10 février 2025 au vendredi 14 mars 2025 inclus.

Pour en savoir plus (horaires et accès aux pièces du dossier et du registre d'enquête à feuillets non mobiles), vous pouvez consulter le document téléchargeable ci dessous.



avis d'enquête publique

PDF | 89,78 Ko | 20 Janvier 2025



Dans la presse :

- Parution dans la presse 1^{ère} parution « Haute Saintonge » 24 janvier 2025 :

HAUTE SAINTONGE
Vendredi 24 janvier 2025

Catherine UTHURRAULT, chargée de mission en agriculture en retraite, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur et Madame Aurore BRUINE, rédactrice territoriale, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant. Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Germain-de-Saintonge, pour recevoir ses observations orales ou écrites, dans les conditions suivantes :

- Mardi 21 janvier 2025 de 09h30 à 12h30
- Jeudi 30 janvier 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 13 février 2025 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 20 février 2025 de 13h00 à 17h00

Le commissaire-enquêteur remettra son rapport et conclusions dans les trente jours qui suivent la clôture de l'enquête, sous réserve de la faculté de demande motivée de report de délai prévue à l'article L. 123-15 du code de l'environnement. A l'issue de la procédure, le Préfet de la Charente-Maritime statuera par arrêté sur l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau et sur l'absence d'opposition au régime d'évaluation des incidences Natura 2000, pour ce projet. Copies du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront déposées à la Préfecture de la Charente-Maritime (bureau de l'environnement), ainsi qu'en mairie de Saint-Germain-de-Saintonge où elles pourront être consultées aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

COMMUNE DE GEMOZAC
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 35 jours consécutifs à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et le périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise Saint-Pierre, du Château de Bernesard et du Château de la Salle de la commune de GEMOZAC : **du lundi 10 février 2025 au vendredi 14 mars 2025 inclus**

Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE, a été désigné commissaire-enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers et Monsieur Jean-Pierre BORDRON a été désigné commissaire-enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de GEMOZAC, pendant la durée de l'enquête du 10 février 2025 au 14 mars 2025 inclus :

- Les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- Les vendredis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire-enquêteur à la mairie de GEMOZAC (place Albert Moisson, 17260 GEMOZAC).

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de GEMOZAC. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.gemozac.fr/>

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : comm@gemozac.fr. Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur assurera des permanences en mairie pour recevoir les observations du public :

- le lundi 10/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- le vendredi 14/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
- le mercredi 19/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- le lundi 24/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- le vendredi 07/03 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
- le vendredi 14/03 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de GEMOZAC et à la préfecture pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet : <https://www.gemozac.fr/>

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie.

Le Maire - Loïc GIRARD

Commune de Saint-Germain-du-Seudre
AVIS AU PUBLIC

Par arrêté municipal en date du 15 janvier 2025, le maire de la commune de Saint-Germain-du-Seudre a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant déchaussement du terrain 231147 situé rue de la Charnille.

Monsieur Michel FAUR a été désigné commissaire-enquêteur par arrêté du 15 janvier 2025.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Saint-Germain-du-Seudre du Mardi 11 février 2025 à 14h00 au Mercredi 26 février 2025 à 12h00. Permanence du Commissaire le 11 février 2025 de 14h00 à 17h00. Heures d'ouverture de la Mairie les mardis, jeudis et vendredis de 14h00 à 18h00. Le Mercredi 26/02/2025 de 9h00 à 12h00, mairie ouverte. Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie, par courrier : enqpub@stgermainduseudre.fr, ou sur le site www.stgermainduseudre.fr, ou sur demande de rendez-vous ou par courrier à transmettre à M le commissaire-enquêteur à la Mairie de Saint-Germain-du-Seudre, 14 Rue Europe Dupon (17240).

Le Maire

- Parution dans la presse 1^{ère} parution « sud-ouest » le 24 janvier 2025 :



- Parution dans la presse 2^{ème} parution « Haute Saintonge » le 14 février 2025 :

38 ANNONCES LEGALES

GROUPEMENT D'INTERET ECONOMIQUE
«LE LOGEMENT SAINTONGEAIS» (GLE)
 Groupement d'Intérêt Economique
 Siège social : 52 Cours Geste BP
 171 - 17116 Saintes Cadet
 RCS Saintes : C 415 015791

AVIS DE DISSOLUTION ET DE LIQUIDATION

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte du Groupement d'Intérêt Economique créée le 16 décembre 2024, en raison de la dissolution de l'Office Public de l'Habitat de la Ville de Saintes, membre du GLE, avec effet au 31 décembre 2024, et conformément à l'article 29 de ses statuts du GLE prévoyant sa dissolution quand le groupement vient à ce plus comprendre qu'un seul membre.

La dissolution du Groupement d'Intérêt Economique «LE LOGEMENT SAINTONGEAIS» a été prononcée avec effet au 31 décembre 2024.

La Société d'Economie Mixte Immobilière de Saintonge (SEMIS), société d'économie mixte immatriculée au RCS de Saintes sous le n°526 080-023, ayant son siège 52 cours Geste 17100 SAINTES, a été désignée en tant que liquidateur du GLE. Le siège de la liquidation sera fixé au 52 cours Geste 17100 SAINTES.

ont été approuvés les comptes définitifs de liquidation, a été donné quitus de sa gestion au Liquidateur de son mandat et a été constaté la clôture définitive des opérations de liquidation à compter du 31/12/2024.

Le dépôt légal et la radiation seront effectués au RCS de Saintes.

AUT

AV

AV Revende I
0247 - 06.26.1



AV vélos en
cours, J

AV ruzachou
- 06.19.43.73

AV cuisine p
petit serv. 4

AVIS PARTICULIER D'INTERVENTION (PPI) DU CENTRE EMPLEUR BUTAGAZ DE LE DOUHET

Le Plan Particulier d'Intervention (PPI) du Centre Employeur BUTAGAZ, situé 7 Route du Bois des Roches - D251 - 17300 Le DOUHET, a été approuvé par arrêté préfectoral du 04 février 2025.

Le PPI est consultable dans les mairies de Le Douhet et d'Ecoyres, communes sur lesquelles s'appliquent les dispositions du plan et à la Sous-Préfecture de Saintes, aux jours et heures d'ouverture au public.

COMMUNE DE GEMOZAC
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 25 jours consécutifs à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et la pétition de délimitation des zones (PDA) de l'Eglise-Saint-Pierre, du Château de Bernessard et du Château de la Salle de la commune de GEMOZAC : du **lundi 10 février 2025 au vendredi 14 mars 2025 inclus**.

Monsieur Robert DUMAS-CHALMUTTE, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le Préfet de l'Orne et Administratif de Périgueux et Monsieur Jean-François BORDRON a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Les plans de ce dossier et ses registres d'enquête à feuilles non mobiles, ainsi que parafixé par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de GEMOZAC, pendant la durée de l'enquête du 10 février 2025 au 14 mars 2025 inclus :

- Les lundis, mercredis, vendredis et samedis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- Les vendredis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consulter ses observations, propositions et autres propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire-enquêteur à la mairie de GEMOZAC (place Albert Moissin, 17260 GEMOZAC).

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son état actuel non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier

d'enquête publique auprès de la mairie de GEMOZAC. Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.gemozac.fr/>

Les observations, propositions et autres propositions pourront également être déposées par courrier électronique adressé à : commissaire-enqueteur@le-gle.com. Elles sont recevables et considérées établies aux fins de la présente, qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur assurera des permanences en mairie pour recevoir les observations du public :

- le lundi 10/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- le vendredi 14/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
- le mercredi 19/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- le lundi 24/02 de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- le vendredi 07/03 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
- le vendredi 14/03 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions mentionnés du commissaire-enquêteur sera déposée à la mairie de GEMOZAC et à la préfecture pour y être mises à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet : <https://www.gemozac.fr/>

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'approuver des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées à la mairie.

Le Maire - **Loïc GIBARD**

COMMUNE DE CLERAC
Approbation de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Par délibération du 23 janvier 2025, le conseil municipal a approuvé la révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme sur le lieu-dit Château de l'Espie.

Cette délibération peut être consultée en mairie.

La commune de Mithouze s'oppose son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Lundi 24 février 2025 à 18 h 30, la commune organise une séance publique d'information à la Salle Basse pour échanger et présenter les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADDD) de la commune.

ACTEO
SOCIETE D'AVOCATS
SEZABRE-GAUTHIER-GRIZET
RUE GUSTAVE EIFFEL
17140 LAGORD

MECANIQUE PLANSANCE
Société à responsabilité limitée
au capital de 52.960 Euros
50 rue de la - LA ROCHELLE (17000)
17 Quai Marillac
430 640 377 RCS LA ROCHELLE

EAGO du 948672025 a décidé de composer un dossier de copier pour une durée indéterminée à compter du 11/01/2025, M^{me} Lucie DENOYER, demeurant à CLAVETTE 1172201 - 6-Quenoux des Lucettes.
Droit de voir, la Génère

HAUTE Saintonge

Journal habilité
actes SAFER

(Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement rural)

BON

ELEC

AV donner gra
- 07.71.70.53

AV lire de 394
m - 07.71.78

AGRIC

Kocherche et
soortuut 061
Pierrot 061
120 x 120 m
maître - 061

AV faire per
Vicom - Coro
1 - 06.79.82.1

AV petit b
Perré, vd gra
- 06.66.87.58

35

- Parution dans la presse 2^{ème} parution « sud-ouest » le 14 février 2025 :

SUD-OUEST Vendredi 14 février 2025

Annances légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

Commune de Gémozac

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé qu'il sera procédé pendant 75 jours consécutifs à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et le périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint Pierre, du Château de Serrenton et du Château de la Sable et le territoire de Gémozac, du lundi 10 février 2025 au vendredi 14 mars 2025 inclus, à 14 heures, sous la présidence de M. Hubert DUMAS-CHAUBETTE, à cet effet désigné commissaire enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers et M. Jean-Pierre BORDON a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à remplir sont déposés, soit et participent par le commissaire enquêteur, sont tenus à la disposition du public en mairie de Gémozac, pendant la durée de l'enquête de 90 heures 00 à 14 heures 00 et de 13 heures 30 à 19 heures 00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consulter les observations, propositions et autres observations, sur le registre ouvert à cet effet au lieu indiqué par curios@commune.gemozac.fr ou directement auprès de la mairie de Gémozac (place Albert Merle, 17200 GEMOZAC).

L'indication environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, sera déposée sur le site de l'avis de l'enquête publique et de l'acte complémentaire en matière d'enquête publique sur le dossier d'enquête publique.

Toute personne souhaitant, sur sa demande et à ses frais, obtenir reconnaissance du dossier d'enquête publique au profit de la commune de Gémozac, il sera, en outre, également disponible dans l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.gemozac.fr>

Les observations, propositions et autres observations pourront également être déposées par courrier électronique adressé à : curios@gemozac.fr. Elles sont consultables et sont disponibles aux fins de la présente qui est fait de constater pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur assurera les formalités nécessaires pour recevoir les observations du public :

- le lundi 10/02 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 19 h,
- le vendredi 14/02 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h,
- le mercredi 19/02 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 19 h,
- le lundi 24/02 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 19 h,
- le vendredi 07/03 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h,
- le vendredi 14/03 de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

À l'issue de l'enquête, une copie de rapport et des conclusions relatives du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Gémozac et à la préfecture pour y être annexé à la disposition du public pendant six à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet : www.gemozac.fr

À l'issue de l'enquête, le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Les observations relatives à la dossier peuvent être déposées 5 jours.

Le Maire, Loïc GEMOZAC

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

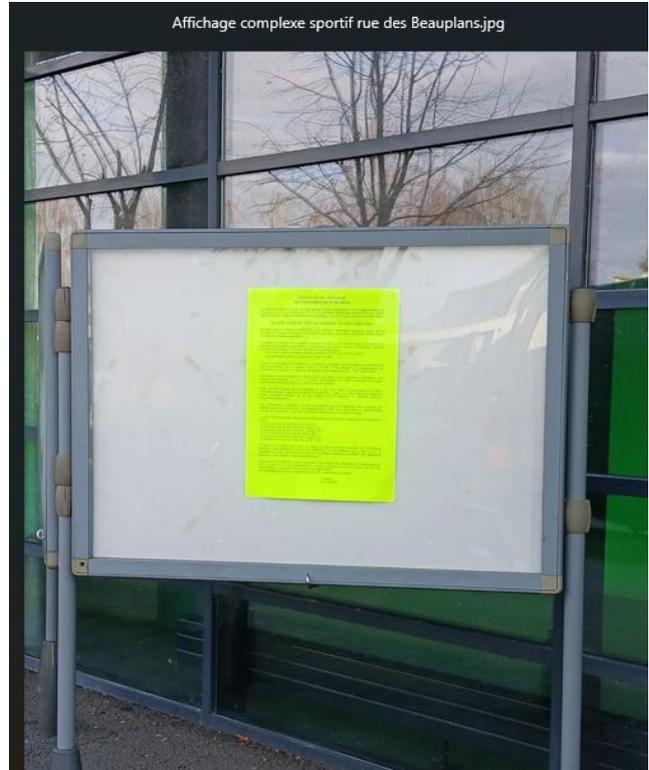
Enquête publique du 10 février au 14 mars 2025

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

- Dans différents lieux

Affichage à la mairie :

Affichage au complexe sportif :



Affichage au Gymnase René NICOT :

Affichage parking des ecoles :



Affichage abri bus rue de la Victoire :



- Certificat d'affichage de M. le Maire :

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Le 14 mars 2025

ATTESTATION

Je soussigné Monsieur Loïc GIRARD, Maire de Gémozac ;

ATTESTE qu'un affichage a été réalisé pour informer la population de l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Plan local d'urbanisme et le périmètre délimité des abords de l'Eglise Saint-Pierre, du château de Bernessard et du château de la Salle de la commune de GEMOZAC ;

CERTIFIE que l'affichage a été effectué quinze jours avant le début de l'enquête publique jusqu'à ce jour, date de fin de l'enquête publique, dans les lieux suivants :

- mairie, place Albert Moission,
- abri bus, avenue de la Victoire,
- complexe sportif, rue des Beauplants,
- panneau d'affichage des écoles, rue du Maréchal Foch.

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire

Loïc GIRARD



Pendant l'enquête :

- **Permanence du 10 février 2025 :**

Arrivée à 8 h 45 - J'ai paraphé et ouvert le registre d'enquête puis j'ai vérifié les pièces du dossier. Trois avis de Personnes Publiques Associées manquaient dans le dossier. Les pièces manquantes ont rapidement complété le dossier. Par ailleurs, j'ai mis à la disposition du public un glossaire pour une meilleure compréhension des acronymes.

Une personne reçue avec une observation sur le registre d'enquête.

M. RENOU Henri, demeurant 5 rue de l'YSER souhaite que la partie de parcelle cadastrée AD n° 186 dont il est propriétaire, reste constructible pour la partie située au PLU actuel en zone UA. Le reste de la parcelle classée actuellement en zone AUy serait classée en zone naturelle N.

Départ à 18 h 00

- **Permanence du 14 février 2025 :**

Arrivée à 8 h 45 - 4 personnes reçues. 2 observations sur le registre d'enquête

M. Rosière Didier, demeurant 16 rue de la Tournerie à Gémozac, pour le classement en zone constructible d'un terrain.

M. RENOLLEAU Pascal, demeurant 52 Av du Général De Gaulle à Jonzac, pour le classement en zone constructible d'un terrain.

M. VINCENT Gérard, demeurant 9 rue chez Barret à Gémozac, pour des renseignements d'urbanisme.

Mme ARRIVE Annie, demeurant 3 rue des Greffes Chadeniers à Gémozac, pour des renseignements d'urbanisme pour une parcelle située en zone naturelle dans l'emprise des trames vertes et bleues.

Départ à 17 h 00.

- **Permanence du 19 février 2025 :**

Arrivée à 8 h 45. 4 personnes reçues.

Mme CANTET Marie-Pierre pour le compte de sa mère, Mme BLANC Chantal, demeurant 12 rue de Général Leclerc à Gémozac, pour des modifications de zonage de deux parcelles lui appartenant (mail n°2).

M. FLEURET Jean-Guy, accompagné d'une Mme LATREUILLE ; agent immobilier, demeurant chez Couraud à Gémozac, pour le maintien en zone urbaine du hameau.

Mme COSTANTIN Marie-Noëlle, demeurant 6 route de Pons à Gémozac, pour un changement de zonage.

M. PROU Joseph Daniel, demeurant 65 route de Saint-Simon à Saint-Simon de Pélouaille, pour l'extension de la zone UB afin de permettre la construction d'une maison familiale.

Départ à 18 h 00.

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

- **Permanence du 24 février 2025 :**

Arrivée à 8 h. 45 - 1 personne reçue.

M. DUPRE, demeurant 164 route de Colombiers 17800 Saint-Léger, pour des renseignements sur la zone A et sur le périmètre délimité des abords du château de Bernessard.

Rendez-vous après la permanence avec le bureau d'étude Uh pour des renseignements sur le classement de certains STECAL à Saint-Sauvant.

Départ de Saint Sauvant à 19 h.

- **Permanence du 7 mars 2025 :**

Arrivée à 8 h 45 - 6 personnes reçues. 5 observations sur le registre d'enquête.

Mme BELIS Monique, demeurant à Gémozac, pour un changement de zonage.

M. CURANDEAU Bruno, demeurant 26 La Dessendrie à Gémozac, pour un changement de zonage.

M. BARRAUD Christian, demeurant 7 rue des Cigognes 17 260 Semussac, pour un changement de zonage.

Mme BARRAUD Marie Christine, demeurant 19 Le Rocher à Gémozac, pour un changement de zonage.

M. BABKING Anthony, demeurant 1 rue de la Fontaine à Gémozac, pour un changement de zonage ou un repérage de 2 ensembles bâtis pour un changement de destination.

Mme LATREUILLE Julie, pour des renseignements d'urbanisme.

Départ à 17 h 00.

- **Permanence du 14 mars 2025 :**

Arrivée à 8 h 45 - 5 personnes reçues.

M. GUIARD Michel, demeurant 4, rue des Altéa chez Chobelet à Gémozac pour un changement de zonage ou le repérage d'un ensemble bâti pour un changement de destination.

M. PETIT JEAN Daniel, demeurant à la Bigorre Gémozac, et PRIOU Dominique de l'association A.R.B.R.E pour l'inscription d'un arbre au titre du patrimoine remarquable.

Mme COSTANTIN Marie-Noëlle, demeurant 6 route de Pons à Gémozac, qui me remet un courrier.

M. PROU Joseph Daniel, demeurant 65 route de Saint-Simon à Saint-Simon de Pélouaille, qui me remet un dossier.

Départ à 17 h 00 et clôture de l'enquête

Rendez-vous du 24 février avec le bureau d'étude URBAN Hymns :

J'ai demandé à être reçu par le cabinet URBAN Hymns le 24 février pour des renseignements concernant les STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limité), et l'application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur en mairie de Gémozac ainsi que les moyens octroyés ont été satisfaisants (salle de permanence très convenable, accès facile, salle d'attente pour le public), le personnel a été très compétent et bienveillant. En conséquence, je constate que les formalités prescrites par l'arrêté municipal 2025-01 en date du 21 janvier 2025 par M. le Maire de Gémozac portant ouverture d'une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gémozac ont été remplies, permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique et de développer ses observations et propositions sur le projet. Le déroulement de l'enquête s'est accompli normalement en intégrant les prescriptions réglementaires relatives à l'enquête publique.

3. Choix de la procédure et conformité du projet

Le registre mis à disposition du public a été clos par le commissaire enquêteur le 14 mars 2025 à 17 h 00, comme prévu réglementairement.

Examen de la procédure d'enquête :

Au regard des différents paragraphes cités ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal 2025-1 du 21 janvier 2025, de M. le Maire de la commune de Gémozac fixant les modalités concernant :

- Les formalités de publicité relatives à l'enquête, au travers des avis publiés dans la presse, des avis affichés à la mairie, des informations disposées sur le territoire de la commune de Gémozac,
- Les contrôles d'affichage réalisés par le commissaire enquêteur et le personnel communal,
- Le certificat d'affichage établi le 14 mars 2025 par M. le Maire de Gémozac.
- La tenue des permanences du commissaire enquêteur,
- Les observations et propositions du public attestées par le registre mis à disposition du public,

Il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Le 19 mars 2025, remise du procès-verbal de synthèse à M. le Maire de Gémozac.

Le 11 avril 2025, réception du rapport en réponse du maître d'ouvrage.

Conformément à cet arrêté, j'ai remis ce rapport le 18 avril 2025, accompagné des pièces évoquées en préambule, le mémoire en réponse et les conclusions motivées au représentant de l'organisateur de l'enquête, à savoir la mairie de Gémozac. Le jour même, le commissaire enquêteur a également remis le fichier informatique correspondant. Un exemplaire du rapport complet et des conclusions motivées du commissaire enquêteur a été remis ce même jour à M. le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Bordereau des pièces composant l'ensemble de la procédure d'enquête publique

Arrêté n°2025-1 en date du 21 janvier 2025, de M. le maire de la commune de GEMOZAC ;

Avis d'enquête ;

Décision n°E24000152/86 du 18 décembre 2024 de M. Antoine JARRIGE, président du Tribunal Administratif de Poitiers, désignant en qualité de commissaire enquêteur, M. Robert DUMAS-CHAUMETTE et en qualité de commissaire enquêteur suppléant, M. Jean-Pierre BORDRON ;

Affichages légaux et publications dans la presse ;

Certificat d'affichage de l'enquête publique signé ;

Registre des observations du public ainsi que les pièces jointes ;

4. Présentation et analyse quantitative et qualitative de la contribution du public en intégrant les avis des personnalités publiques associées, le procès-verbal des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Rappel : le bilan de la concertation

Pendant l'élaboration du PLU, la concertation du public a été effectuée avec pour objectif d'une part, d'informer le public du travail réalisé tout au long de la constitution du projet de PLU et d'autre part, d'offrir au public la faculté de donner son avis, faire part de remarques ou de demandes particulières. Elle n'a pas abouti à remettre en cause les orientations du projet communal, portant principalement sur des requêtes de particuliers. Le registre de concertation contient 4 observations. Elles concernent des demandes de passage de terrain non constructible en terrain constructible.

Lors de la concertation, plusieurs panneaux ont été affichés en mairie. Le premier portait sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durables PADD. Le deuxième avait pour objectif de présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le troisième portait sur les plans de zonage.

Il convient d'ajouter qu'une réunion de concertation avec les acteurs locaux (Artisans, commerçants, agriculteurs) a été conduite le 27 février 2020 et une réunion publique le lundi 23 septembre 2024 à la salle des fêtes. **Les questions ont principalement porté sur la constructibilité et les possibilités d'aménagement en zone N.**

Tout au long de la procédure, les élus communaux ont également reçu des courriers/emails et accueilli les administrés qui souhaitaient leur faire part directement de leurs projets ou demandes. Les élus ont ainsi pu expliquer les choix opérés et la procédure du PLU.

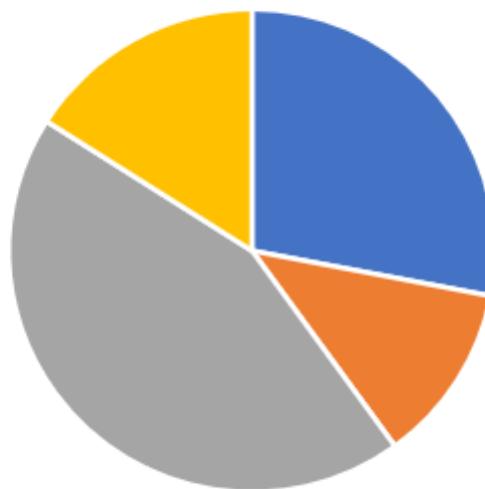
Par ailleurs, les personnes publiques associées telles que définies à l'article L 132-7 du code de l'urbanisme ont été associées tout au long de la procédure et notamment lors d'une réunion le jeudi 27 juin 2024 en mairie.

Le bilan des permanences

Au cours de cette enquête, à l'occasion des 6 permanences définies dans l'arrêté organisant l'enquête publique, j'ai reçu 21 visites.

Au cours des permanences, 3 courriers ont été réceptionnés, 7 e-mails et 11 observations recueillies sur le registre mis à disposition du public, et 4 pièces jointes, soit un total de 25 éléments à prendre en compte avec un total de 21 observations.

Répartition des réponses



■ Nb de mails ■ Nb de Courriers ■ Nb d'observations ■ Nb de pièces jointes

11 observations, pièces jointes et e-mails font **état de demande de changement ou de maintien en zone constructible**.

5 observations, pièces jointes et e-mails font **état de demandes de repérage de bâti pour un changement de destination (Article L151-13 du code de l'urbanisme)**.

1 observation et pièces jointes font **état d'adaptation du zonage au profit de l'accueil d'une maison familiale**.

1 courrier fait **état d'un projet de ferme photovoltaïque**.

1 observation fait **état d'un changement de zonage**.

1 observation fait **état d'une suppression d'une partie de trame « Eléments de patrimoine remarquable »**.

1 observation fait **état d'une demande de classement en élément de patrimoine naturel (article L151 23 du code de l'urbanisme)**.

Le nombre de demandes exprimées est plus élevé que lors de la concertation, mais reste néanmoins moyen. Pourtant, la mairie a porté très correctement les mesures de publicité prises.

Je tenais à remercier l'ensemble des acteurs ayant contribué au bon déroulement de cette enquête, le personnel de la commune de Gémozac, notamment Mmes PAJAUD et BERTAUD, qui m'ont particulièrement bien accueilli à

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

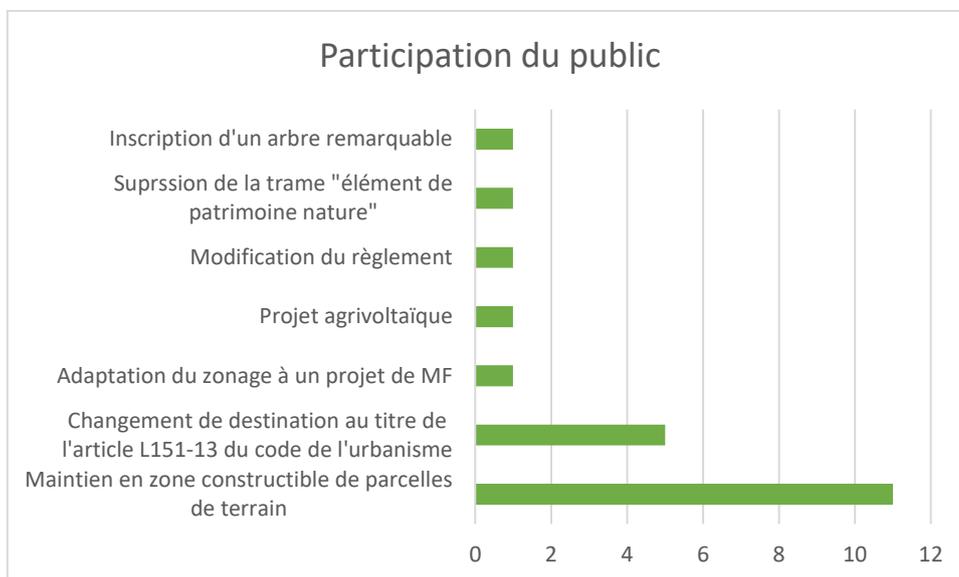
Enquête publique du 10 février au 14 mars 2025

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

l'occasion des permanences, et qui m'ont permis d'exercer ma mission dans de bonnes conditions matérielles. Remerciements également pour la qualité du dialogue des représentants de la commune de Gémozac, qui ont su avoir une écoute attentive à mes préoccupations.

Tout le temps des permanences a été occupé à recevoir le public et à rédiger une partie du présent rapport. J'ai essayé d'être le plus pédagogue possible en prenant le temps d'écoute et d'explication en détaillant notamment la chronologie et en synthétisant les principaux textes concernant la lutte contre le réchauffement climatique, contre l'artificialisation des sols et leur application sur le terrain (justification du zonage et du règlement).

DATE	Nombre de personnes reçues	Observations écrites portées sur le registre lors des permanences
0/02/2025	1	1
14/02/2025	4	2
19/02/2025	4	0
24/02/2025	1	0
07/03/2025	6	5
14/03/2025	5	3
TOTAL	21	11

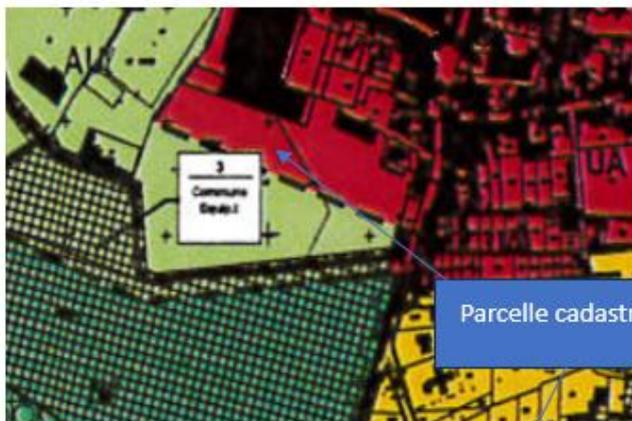


Observations du public :

Ci-après, la liste de l'ensemble des observations numérotées du N°1 au N° 21.

Observation n°1 : observation n°1 sur le registre d'enquête

Demande de M. RENO Henri, demeurant 5 Rue de l'YSER, souhaite que la partie de parcelle cadastrée AD n° 186, dont il est propriétaire, reste constructible pour la partie située au PLU actuel en zone UA. Le reste de la parcelle classée actuellement en zone AUI serait classée en zone naturelle N.



PLU en cours



PLU arrêté



Plan parcellaire



Une parcelle presque enclavée

La Gémoze « champêtre »

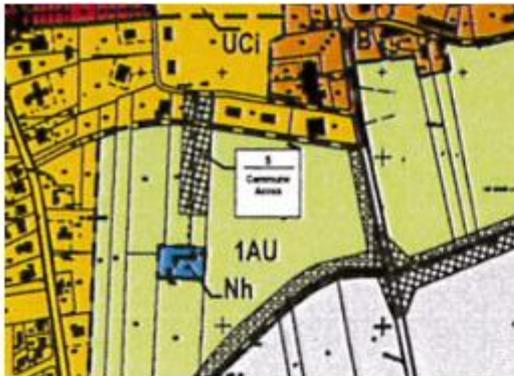
La Gémoze « urbanisée »

Avis du CE :
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 Gémoze.

Avis commune : Avis confirmé
Pour précision, la surface demandée est de l'ordre de 1.2ha. Outre, les enjeux paysagers du site (entrée de bourg), au regard des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, cette demande ne peut aboutir.

Observation n° 2 : observation n°2 sur le registre d'enquête

Demande de M. ROSIERE Didier, demeurant 16 rue de la Tournerie à Gémozac, concernant le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée OE 1127 d'une superficie de 618 m²



PLU en cours



PLU arrêté



Avis du CE : 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 commune : 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).

Observation n°3 : observation n°3 sur le registre d'enquête

Demande de M. RENOLLEAU Pascal, demeurant 52 Avenue du Général de Gaulle 17 500 Jonzac, pour le reclassement de 900 m² de terrain en zone constructible.

Parcelle classée actuellement en zone urbaine entourant le centre ancien des villages (moyennement ou peu dense)

Parcelle classée en zone Naturelle sur le PLU arrêté



PLU en cours



PLU arrêté



Parcelle cadastrée OJ n° 756 d'une superficie de 306 m²

Parcelle cadastrée OJ n° 330 d'une superficie de 1642 m²

Servitude de passage de canalisation d'assainissement d'eaux pluviales « offerte » par M. RENOLLEAU



Schéma proposé par M. RENOLLEAU

Avis du CE : avis défavorable. Le lot A, d'une superficie de 830 m² reste constructible sur le PLU arrêté, au moins 2 habitations sont possibles.

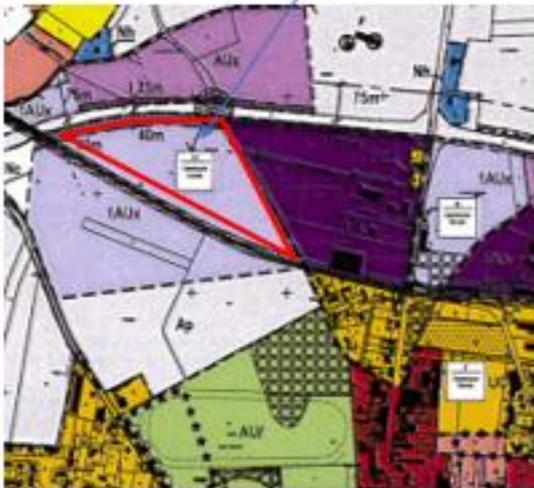
La superficie du lot B est trop importante, elle s'élève à 920 m². De plus, il faut réaliser un long accès de de 60 m. Il n'y a aucun intérêt de densifier l'urbanisation dans cette zone.

Avis commune : Avis confirmé

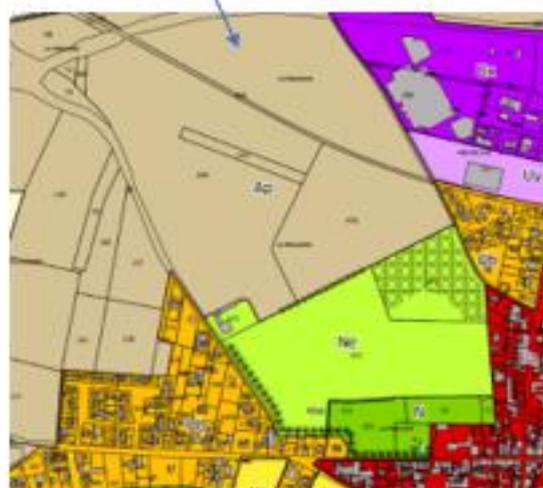
Observation n°4 : reçue par mail n° 1 le 20 février 2025. Mme CANTET Marie-Pierre, pour le compte de Mme BLANC Chantal, demeurant 12 rue du Général Leclerc à Gémozac, pour le reclassement en zone 2AUy (secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique) de la parcelle cadastrée ZE n° 28 d'une superficie de 71 821 m² classée en zone Ap (Zone Agricole à protéger pour sa sensibilité paysagère) au PLU Arrêté.

Parcelle classée actuellement en zone d'urbanisation à long terme vouée aux activités économiques

Parcelle classée en zone Agricole à protéger pour sa sensibilité paysagère sur le PLU arrêté



PLU en cours



PLU arrêté



Parcelle cadastrée ZE n°28 de 71 821 m²

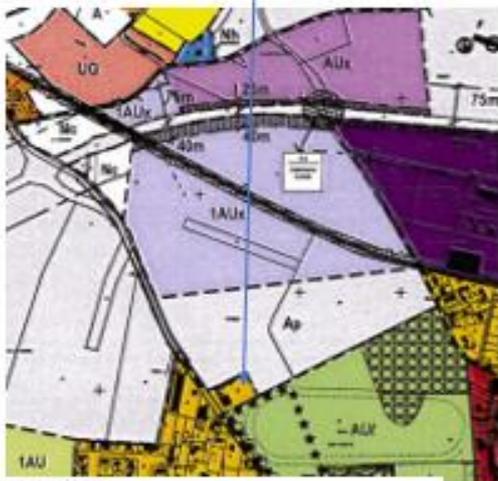
Une des futures dessertes éventuelles

Avis du CE : 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. Cette parcelle a néanmoins des atouts pour permettre la poursuite du développement économique de la commune

Avis commune : Avis confirmé

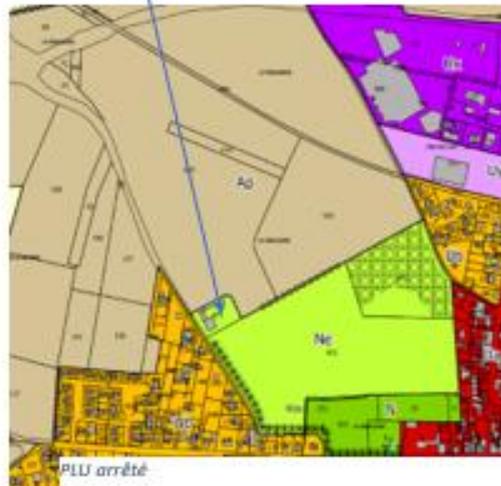
Observation n°5 : reçue par mail n° 1 le 20 février 2025 - Mme CANTET Marie-Pierre, pour le compte de Mme BLANC Chantal, demeurant 12 rue du Général Leclerc à Gemozac, pour le reclassement en zone Ub (secteur urbanisé à dominante résidentielle) de la parcelle cadastrée OB n°473 d'une superficie de 4253 m² classée en zone Ne (Ne : secteur de la zone naturelle dédié aux équipements d'intérêt collectif) au PLU arrêté.

Parcelle classée actuellement en zone UC zones d'extensions récentes Secteur pavillonnaire



PLU en cours

Parcelle classée en zone Ne sur le PLU arrêté : secteur de la zone naturelle dédié aux équipements d'intérêt collectif



PLU arrêté



Parcelle cadastrée OB n°473 de 4253 m²



Avis du CE : avis favorable. L'emprise des bâtiments représente environ ¼ de la surface de la parcelle, soit 1000 m² environ. Un projet important de restructuration des bâtiments en logements m'est présenté. Par ailleurs, la propriété n'a aucun lien avec le centre hippique.

Avis commune : La parcelle de 4 253 m² est 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 mais de repérer au plan de zonage les anciennes dépendances agricoles pour permettre leur changement de destination en logements dans une logique de réinvestissement et de valorisation d'un bâti existant d'intérêt patrimonial. L'habitation (200 m² au sol) n'a pas à être repérée. Le bâti (50 m²) 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.

Observation n° 6 : mail n°6 de M. FLEURET, reçu le 14 mars 2025 demeurant chez Couraud à Gémozac, pour la construction d'une petite habitation pour lui-même sur sa propriété

Parcelle classée actuellement en zone urbaine entourant le centre ancien des villages (moyennement ou peu dense)



PLU en cours

Parcelle classée en zone Agricole dans le PLU arrêté



PLU arrêté



Plan de situation

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



Photo Google Maps CE



Photo * I M. FLEURET

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



Photo n°2 M. FLEURET



Photo n°3 M. FLEURET

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



Photo n°4 M. FLEURET



Photo n°5 M. FLEURET



● Bâti repéré pour un changement de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme)

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Avis du CE : avis favorable pour un changement de destination en habitat sur seulement le bâti en moellons, soit 100 m² environ. Le recours à un architecte est nécessaire l'ensemble bâti étant évalué à 500 m².
Avis de la commission départementale ?

Observation n°7 : Courrier n° 2 reçu le 14 mars 2025 - demande de Mme COSTANTIN Marie Noëlle, demeurant 6 route de Pons à Gémozac, pour le classement en zone Ub (secteur urbanisé à dominante résidentielle) 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* (sous-secteur urbanisé d'entrée de bourg dédié aux activités économiques, mais où les hauteurs sont contenues)

Parcelles classées actuellement en zone UC zones d'extensions récentes Secteur pavillonnaire

Parcelles classées en zone Uy sur le PLU arrêté: Sous secteur urbanisé d'entrée de bourg dédié aux activités économiques mais où les hauteurs sont contenues



PLU en cours



PLU arrêté

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



Avis du CE : 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 commune : Avis défavorable. 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 C 1527 est inutilisé depuis plusieurs décennies et ne présente pas d'intérêt. Il convient d'éviter tout risque de conflit d'usage entre habitat et activité économique avec une habitation au cœur du site économique. L'habitation de la parcelle C 1275 pourra conserver son usage mais le nouveau zonage permettra la reconversion de la parcelle.



Avis du CE : la haie dense située sur le périmètre encadre le foncier dont la superficie s'élève à 7853 m². Il y a une séparation nette avec la zone Ux.

Propositions d'aménagement : Soit un classement en zone 1 AUh avec une OAP ou en zone 2AUh.

Soit le classement en zone Ux* (comme proposé sur le PLU arrêté) ou 2Auy. Attention, certaines activités économiques ne font pas bon ménage avec les riverains.

Avis commune : Avis favorable au maintien en secteur Ux*

Observation n°8 : observation n°11 du registre d'enquête - Demande de M. PROU Joseph Daniel, demeurant 65 route de Saint-Simon à Saint-Simon de Pélouaille, 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).

Parcelles classées actuellement en zone 1 AUx : zone d'urbanisation à long terme vouée aux activités économiques



Parcelles classées en zone Ub sur le PLU arrêté: secteur urbanisé à dominante résidentielle et 2AUy : secteur à urbaniser à long terme dédié au développement économique





Avis du CE : Avis favorable. Environ 500 m² de terrain serait à classer en zone Ub au détriment de la Zone 2AUy. Le projet de béguinage s'inscrit dans un cadre paysager agréable avec les atouts d'une maison familiale proche de toutes les commodités (voir la pièce au dossier)

Avis commune : Avis défavorable, le projet consiste à permettre la valorisation du bâti existant et à préserver le parc sans y prévoir de construction nouvelle.

Observation n° 9 : Mail n°2 reçu le 19 février 2025 de M. COMPTE David, viculteur propriétaire d'un chai implanté sur la parcelle cadastrée OF n° 1631 d'une superficie de 280 m² au village la Gourdinerie, pour sa transformation en habitation (à l'avenir, si besoin) au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. La transformation de ce bâtiment en gîte ou en location est une possibilité. Il s'agit d'un bâti charentais traditionnel en moellons de pays avec les réseaux d'eau et d'électricité à proximité.

Parcelle classée actuellement en zone UC zones d'extensions récentes Secteur pavillonnaire



Parcelle classée en zone Agricole



Parcelle cadastrée section OF n° 1631 d'une superficie de 280 m²

Bâtiment d'environ 75 m²





Photo n°1 de M. COMPTE



Photo n°2 de M. COMPTE

Assainissement suffisant ?

Avis du CE : Avis favorable pour le bâtiment de 75 m², avec certainement des soucis pour l'assainissement et le stationnement lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme. Avis de la commission départementale ?

Avis commune : Avis favorable pour le réinvestissement de cet ancien logement qui ne nécessite pas de repérage au plan de zonage.

DEMANDE D'ARRÊT ▲ Avertissement(s)

ZAER photovoltaïque au sol 3

Date de saisie : 10-01-2024 Date de soumission : 29-04-2024
Code postal : 17260 Code INSEE : 17172

Production énergétique

SOLAIRE_PV

Télécharger Dupliquer Imprimer



Avis du CE : 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 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.

L'insertion paysagère du projet dans le site, s'il devait se réaliser, est à prendre en considération. Une haie champêtre pourrait être plantée sur le périmètre de l'opération avec un ensemble plus marqué sur le secteur de Chauvroux.

DOCUMENT CADRE – PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL: Méthodologie et choix retenus

Avis commune : Avis confirmé.

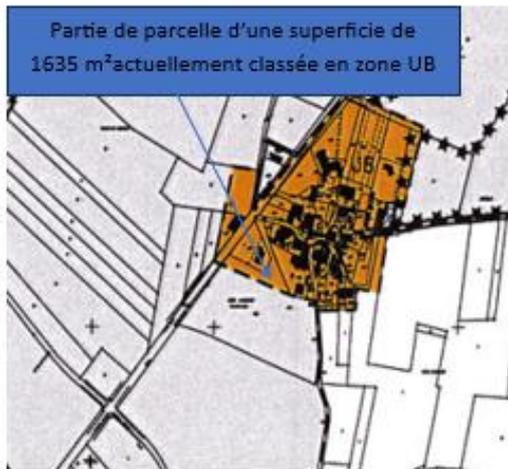
Maintien du zonage N.

Département : Charente Maritime

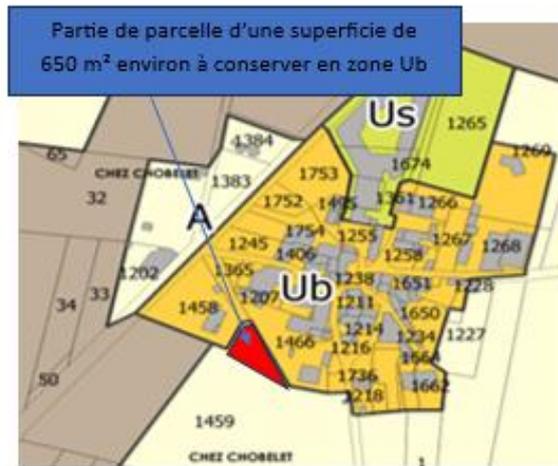
AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
INTERDÉPARTEMENTALE
CHARENTA-MARITIME DEUX-SÈVRES

Document important permettant d'apporter une réponse
au public Annexe 1

Observation n° 11 : observation n°4 du registre - demande Mme BELIS, demeurant 17 route de Mortagne chez Chobelet à Gémozac, 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



PLU en cours La parcelle est située en zone UB

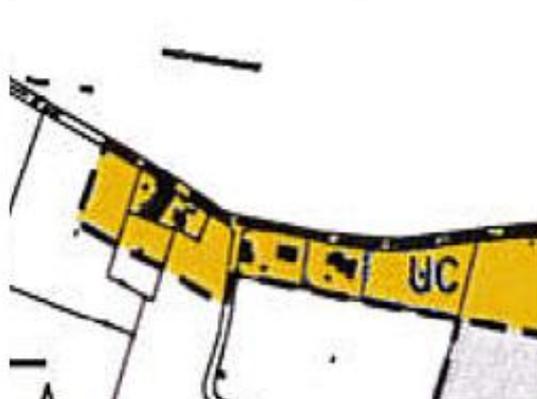


PLU arrêté

Avis du CE : Avis favorable. Environ 650 m² de terrain serait à classer en zone Ub. Cette parcelle viabilisée avec un accès n'entache pas, par sa position, la zone agricole

Avis commune : 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. Le projet ne consiste pas à augmenter les capacités des hameaux.

Observation n° 12 : observation n° 5 du registre d'enquête de M. CURANDEAU Bruno, demeurant 26 La Dessendrie à Gémozac, 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



PLU en cours



PLU arrêté



Secteur urbanisé sur la commune de Saint-Simon-de-Pellouaille non pris en compte dans le calcul du STECAL

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée STECAL défini comme tel, sur le PLU arrêté Gémozac



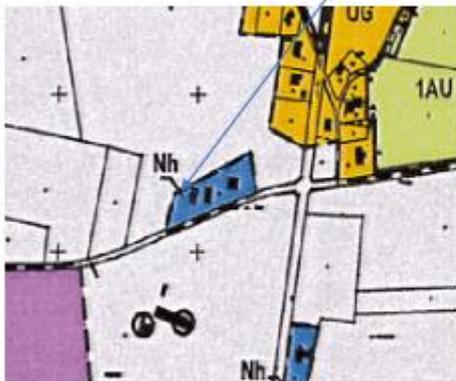
Détachement de 850 m²

Avis du CE : 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, avec l'alignement de la parcelle située sur Saint-Simon. La parcelle est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité
Avis défavorable pour la parcelle cadastrée ZH 47

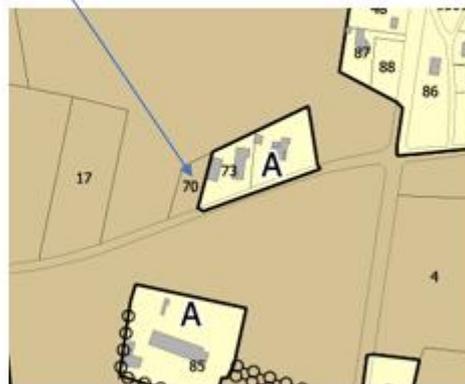
Avis commune : Défavorable.
 Ces constructions à l'extrémité nord de la commune demeurent en zone A. Il n'y a pas de STECAL et la commune n'envisage pas de créer un STECAL sur ce site qui n'est pas un secteur de développement résidentiel dans le projet communal (PADD).
 En outre, il s'agit d'un projet en extension d'un hameau très en retrait du bourg. Une construction sur ce site serait source de consommation d'espace agricole.

Observation n°13 : observation n° 6 du registre d'enquête. Demande de M. BARRAUD Christian, demeurant 7 rue des Cigognes à 17 260 Semussac, pour rendre constructible la parcelle cadastrée ZE n° 70

Parcelle cadastrée ZE n° 70



PLU en cours



PLU arrêté

Avis du CE : Avis défavorable. La parcelle est située sur le PLU en cours en zone ~~Nh~~ : habitat isolé en secteur A ou N pour lequel sont permises les extensions limitées. Les règles ne peuvent pas justifier le changement de zone, en zone constructible.

Avis commune : Avis confirmé

Observation n°14 : observation n°7 du registre d'enquête. Demande de Mme BARRAUD Marie-Christine, demeurant 19 Le Rocher à Gémozac, pour rendre constructible une partie de la parcelle cadastrée ZL n°1

Parcelle cadastrée
ZL n°1



PLU en cours



PLU arrêté



Avis du CE : 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.

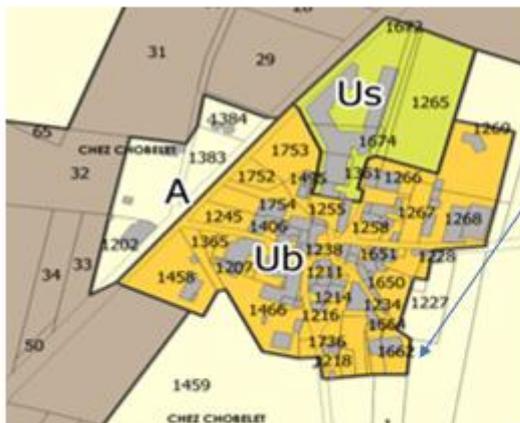
La parcelle de terrain située sur le PLU en cours en zone 1AU est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité

Avis commune : 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. Ils peuvent potentiellement être densifiés mais il ne s'agit pas de les étendre.

Observation n°14 : observation n°8 du registre d'enquête. Demande de Mme BELIS, demeurant 17 rte de Mortagne chez Chobelet à Gémozac, 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



Projet de construction d'une piscine et de son annexe

Avis commune : Les annexes des habitations existantes sont tolérées en zone A et N.

PLU arrêté

Avis du CE : en zone A et N, ce qui n'est pas autorisé sur le règlement est interdit. Je ne lis rien sur le règlement en zone A qui pourrait donner satisfaction à cette personne qui, par ailleurs, ne pratique pas une activité agricole. 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 ?

Observation n° 15 : mail n° 3 reçu le 9 mars 2025 - Demande de M. BABKING Anthony, demeurant 1 rue de la Fontaine à Gémozac, pour un changement de zonage ou le repérage de 2 ensembles bâtis pour un changement de destination au titre de l'article 151-13 du code de l'urbanisme.

M.BABKINE

La copie du mail: « **Contexte et justification de la demande** :

Mon projet concerne la rénovation de deux bâtiments existants sur ma parcelle (cf. plan cadastral et plan de situation – repères en croix rouges sur les plans) :

- Un chai principal d'environ 70 m², situé en bordure de rue (cf. photos en pièce jointe).
- Un chai secondaire d'environ 25 m², également présent sur la parcelle.

Actuellement, ma parcelle, avec habitation, est la seule du secteur qui ne bénéficie pas du reclassement en zone UB, alors qu'elle est immédiatement attenante à une zone déjà urbanisée. Ce reclassement s'inscrit donc dans une continuité logique du développement de la commune et permettrait de préserver et valoriser ces bâtiments existants.

1. Les principaux arguments en faveur du reclassement :

La proximité immédiate avec le tissu urbain

- La parcelle est située en continuité directe avec une zone UB déjà urbanisée. Son maintien en ZA apparaît incohérent au vu du développement actuel du village.

La présence des infrastructures publiques

- **Tout-à-l'égout** : le village des Chassières est entièrement raccordé au réseau d'assainissement collectif, garantissant la conformité aux exigences sanitaires et environnementales.
- **Voirie adaptée** : la parcelle est desservie par une route communale praticable et sécurisée (rue de la Fontaine).

La préservation et valorisation du bâti existant

- Les chais existants sont déjà intégrés dans l'environnement du village et leur rénovation permettrait de préserver le patrimoine local, plutôt que de laisser ces bâtiments se dégrader.
- Le chai principal est en bordure de la rue (cf. photos) et nécessite une réhabilitation pour s'intégrer harmonieusement dans l'espace urbain.
- Le chai secondaire est également visible et continue de se dégrader. Il pourrait avoir un usage bien différent.

Sécurité incendie assurée

- L'approvisionnement en eau pour la lutte contre l'incendie pourra être garanti par le forage agricole existant ou, si nécessaire, par l'installation d'un poteau incendie.
- De plus, si cela est nécessaire, je suis disposé à financer la création d'une réserve incendie en citerne souple, qui pourrait être mise à disposition du voisinage et du village en cas de besoin.

Contribution à l'amélioration du réseau électrique local

- Comme proposé par ASE (Aunis Saintonge), nous sommes prêts à accueillir un poste de transformation électrique de type PSSB sur la parcelle voisine appartenant à mon compagnon (parcelle ZD 118).
- Cette installation permettrait de renforcer l'alimentation électrique du secteur et de contribuer à l'amélioration des infrastructures locales (cf. plan de masse en pièce jointe).

Enfin, ces aménagements répondent aux besoins en logements de la commune

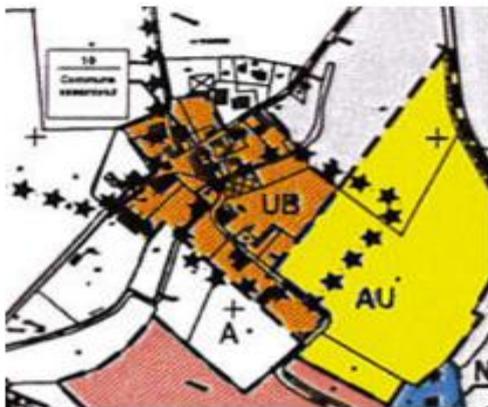
- La commune doit répondre à une demande croissante de logements à court et moyen terme. Ce projet de rénovation et d'habitation s'inscrit pleinement dans cet objectif et contribuerait au dynamisme du village.

2. Demande complémentaire en cas de refus

À défaut d'un reclassement favorable en zone UB, même si nous espérons que tous les éléments apportés aux dossiers permettront d'obtenir un reclassement, nous demandons à ce que les deux bâtiments de la parcelle soient au moins identifiés comme pouvant changer de destination dans le cadre du futur PLU.

3. Pièces jointes et engagements

- ✂ Photos du chai principal (≈70 m²)
- ✂ Photos du chai secondaire (≈25 m²)
- ✂ Photos vues du ciel
- ✂ Plans de situation et extrait cadastral
- ✂ Plan de masse du projet Enedis (poste de transformation)



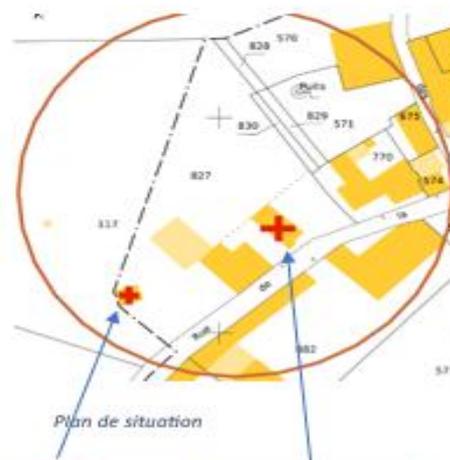
PLU en cours



PLU arrêté



Plan de situation



Plan de situation

Chai secondaire

Chai principal

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



Renforcement de la distribution électrique

Chai principal

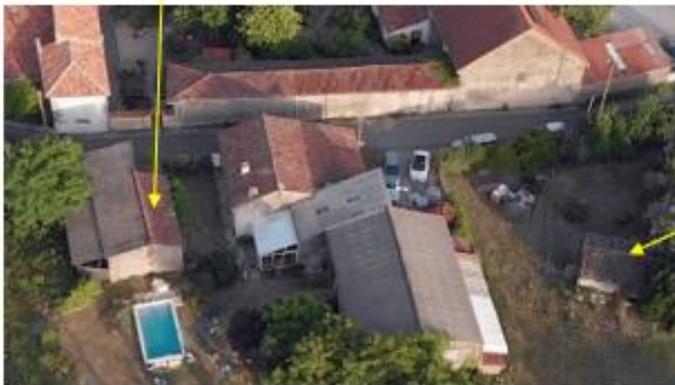


Photo n°1 de M. BAKLING



Chai principal photo n°2 de M. BAKLING



Chai principal photo n°3 de M. BAKLING



Chai secondaire Photo n°4 de M.BAKLING



Maintien en zone A ?

Proposition de rattachement à la zone Ub du reste du village

Modification du zonage

Avis du CE : 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

Avis commune : Avis défavorable

La commune avait bien étudié le potentiel de ce secteur.
La parcelle B 827 est actuellement en zone A.
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.

Observation n° 16 : mail n° 4 reçu le 11 mars 2025 - Demande de 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. au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le bâtiment ancien en moellons était encore utilisé, il y a peu de temps, comme chai de stockage d'eau de vie. La superficie du bâtiment s'élève à 300m² environ



Plan de situation



Plan de situation du bâtiment



PLU en cours



PLU arrêté



Photo 1 de M. LE ROLLAND



Photo 2 de M. LE ROLLAND



Photo 3 de M. LE ROLLAND

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



Photo 4 de M. LE ROLLAND



Photo Google Maps (commissaire enquêteur)

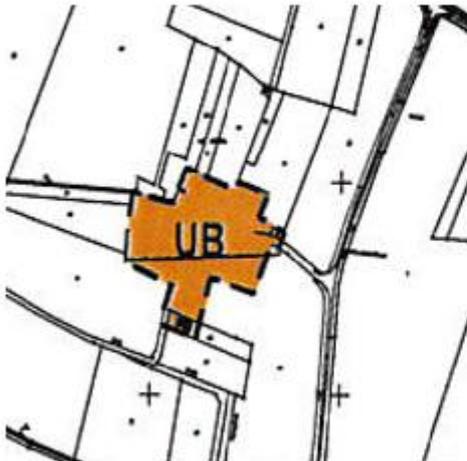


Photo Google Maps (cammissaire enquêteur)

Avis du CE : 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. Quelle sera la décision de la commission départementale ? Le recours à un architecte est obligatoire et permettra une intégration optimale dans l'environnement immédiat.

Avis commune : 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.

Observation n°17 : observation n° 9 sur le registre d'enquête Demande de M. GUIARD Michel, demeurant 4 rue des Altéa à Gémozac, pour le détachement de 900 m² de la parcelle cadastrée YB n° 42 située au Breuil, pour construire une habitation pour lui-même ou un jeune agriculteur avec un changement de zonage de A en Ub.



PLU en cours



PLU arrêté



Parcelle de 900 m² objet de la demande

Avis du CE : considérant que le village a une capacité d'accueil limitée, le reclassement en zone Ub n'est pas réalisable. Le zonage A est justifié.

Extrait du règlement : « Les constructions à usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, sous réserve : - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère- que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée.

Avis commune : Avis confirmé

Il s'agit d'un projet en extension d'un hameau. Une construction sur ce site serait source de consommation d'espace agricole.

Observation n° 18 : Observation n° 10 sur le registre d'enquête. Demande de M. PETITJEAN, demeurant à La Bigorre à Gémozac, 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.

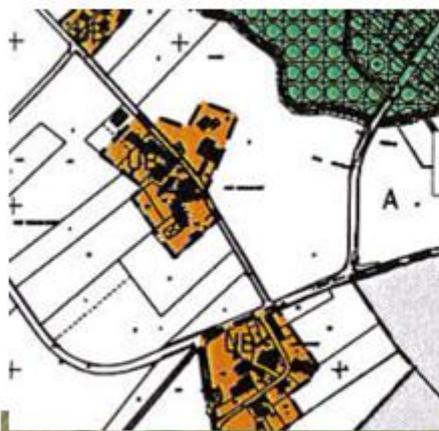


Arbre remarquable

Avis du CE : avis favorable au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme

Avis commune : Avis confirmé

Observation n° 19 : mail n° 5 reçu le 14 mars 2025 - Demande de 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 au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Le bâtiment ancien est en moellons ou en pierres de petite taille. La superficie du bâtiment est de 690m² environ.



PLU en cours



PLU arrêté

Bâtiment objet de la demande

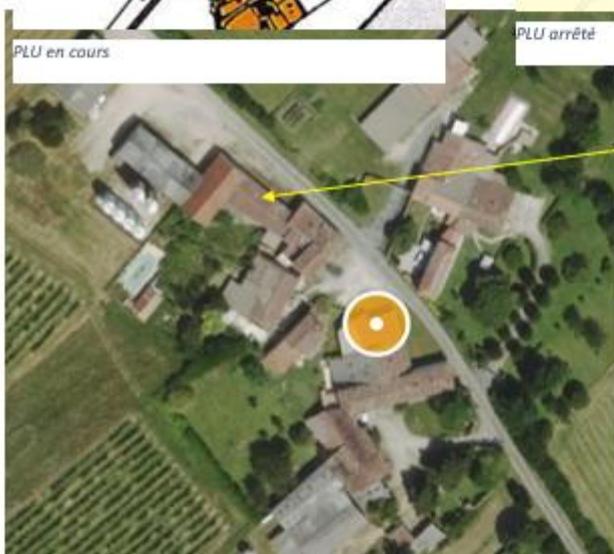


Photo n°1 de M. YON

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



Photo n°2 M. YON



Photo n°3 M. YON



Photo n°4 M. YON

Avis du CE : avis favorable pour le changement d'une partie en habitat, la superficie du bâtiment de 690 m² est élevée. Quel est le véritable projet ? Dans l'absolu, il est possible de créer un certain nombre de logements de type 1,2,3,4, ou 5. Il est probablement possible de régler le problème lié au stationnement et à l'assainissement. Quelle sera la décision de la commission départementale ? Le recours de l'architecte obligatoire permettra une intégration optimale dans l'environnement immédiat.

Avis commune : 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.

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

Observation n° 20 : mail n° 7 reçu le 14 mars 2025 - Demande de Mme LAKHTARA-HERAUD Martine de 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.



Parcelle AB 99 acquise par la communauté de communes
Cette acquisition permettrait, selon Mme Lakhtara-Heraud, de désenclaver les parcelles n°86 et 88



Projet de désenclavement et de création de logements en centre bourg



Les parcelles ne sont pas enclavées ; il existe un accès à partir du parking cadastré n°187. A qui appartient le parking ?

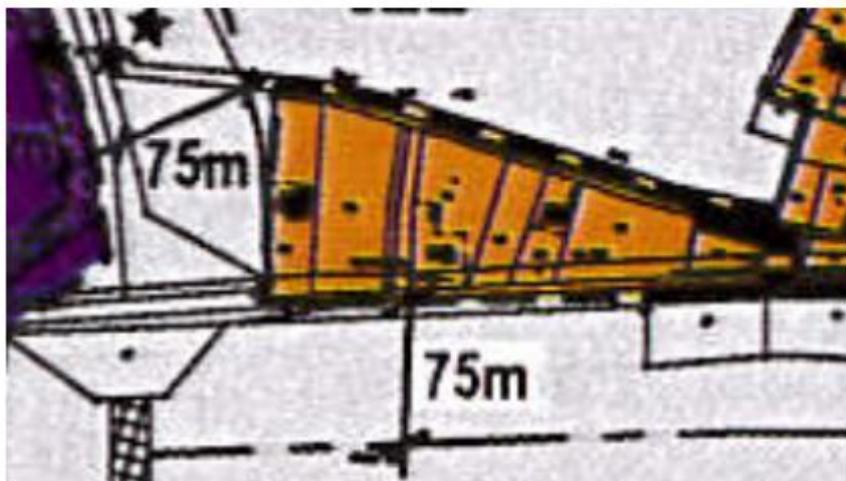
Avis du CE : la communauté de communes a acquis la parcelle n° 99. Un bâtiment existant bloque entièrement le côté nord des parcelles 86 et 88. Je ne vois pas comment, à part une démolition, permettre un accès à partir de la parcelle n°99. Par ailleurs, il existe un accès de 3.2m environ, à partir du parking n°187. La superficie des 2 parcelles s'élève à 2460 m². Si un projet cohérent était présenté à la commune, je serais favorable à la levée de la trame. Dans l'état actuel, je suis favorable à son maintien

Avis commune : Avis favorable

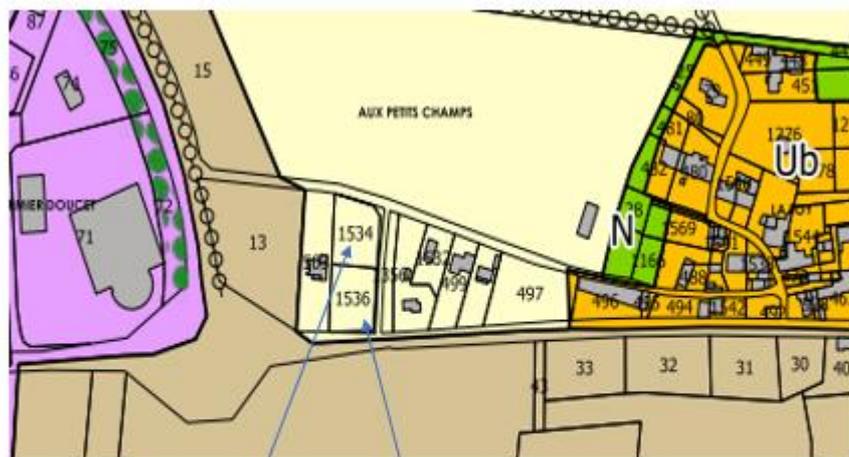
L'accès pourra se faire depuis la parcelle AB 99 que la CdC va acheter car les chais seront démolis. La CdC pourra se porter acquéreur d'environ 1000 m² (étudié avec le CAUE).

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

Observation n° 21 : courrier n° 3 reçu le 14 mars 2025 en recommandé de Maître Nathalie MARCON pour le compte de M. et Mme GRONDIN, demeurant 24 rue F Mistral 78 810 Les Mureaux, 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. Ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.



PLU en cours



PLU arrêté

Parcelles cadastrées ZN 1534 et 1536



Recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 732

Avis du CE : 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 1 AU avec une OAP.

Avis commune : Avis défavorable

Le secteur 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. 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.

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

Avis des personnes publiques associées

Personnes publiques associées et date de l'avis	Avis Remarques/ Recommandations des PPA	Réponses apportées par la collectivité
CDPENAF 06 janvier 2025	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
DDTM Courrier du 16 janvier 2025	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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.</p> <p>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</p>

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

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>cœur de bourg. Son projet ne se focalise pas sur l'étalement urbain loin de là. Dont acte Dont acte</p> <p>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 14,5 h (13.4ha suite au retrait du secteur 2AUh). Il faut insister sur la cohérence du projet.</p>
<p>Syndicat mixte du Pays de Saintonge Romane Courrier du 15 janvier 2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Le projet s'inscrit bien dans la poursuite des objectifs de fluidité et continuité du SCOT en termes de déplacements.</p> <p>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).</p> <p>Les deux zones commerciales ont déjà été aménagées.</p> <p>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.</p>

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

<p>INAO Courrier du 14 janvier 2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Le rapport de présentation sera complété</p>
<p>Chambre d'agriculture Courrier du 20 décembre 2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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). Concernant l'observation sur les sièges d'exploitation en zone Ub :</p> <p>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.</p> <p>Le Château de la Salle : le zonage Ub sera réduit. Les parcelles C 1566, 1567 et en partie la 1332. La partie de la ZK 57 qui était en Ub repassera en A.</p> <p>Les Parpaillons : la zone Ub a été réduite par rapport au PLU actuel et il prend bien en compte la présence de l'exploitation.</p> <p>La Dessenderie : il n'y a pas d'exploitation agricole.</p> <p>Changements de destination :</p> <p>Billeride : la présence de l'exploitation a bien été prise en considération. Il n'y aura pas d'incidence.</p> <p>Le Maine Bouquet : le bâtiment est déjà partiellement une habitation. Le repérage sera supprimé.</p> <p>Les Chassières : l'exploitation agricole n'existe plus.</p> <p>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.</p>

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

<p>EAU 17 Courrier du 16 janvier 2025</p>	<p>Rapport de présentation :</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 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. <p>OAP :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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).• <p>Zonage sud :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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".	<p>Il s'agit de données techniques.</p> <p>Le rapport de présentation intégrera les compléments de données et actualisations apportés par EAU 17.</p> <p>Dont acte</p> <p>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</p>
--	--	---

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

	<p>Annexe sanitaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • A amender et corriger (cf. rapport de présentation) <p>Plan des réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plans des réseaux pas à jour. En attente des plans du service SIG d'Eau 17. <p>Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus</p>	<p>Les annexes seront amendées</p>
DRAC	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>L'arrêté figure déjà en annexe du règlement écrit avec la carte (pièce n°4.1 du PLU)</p> <p>Le PLU contient un rappel de ces dispositions dans le rapport de présentation (pièce n°1.0 du PLU).</p>
CCI Par mail en date du 26 Novembre 2024	<ul style="list-style-type: none"> • 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*. 	<p>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 récemment aménagé 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 collectivité ne souhaite donc pas limiter les destinations mais entend bien garantir la complémentarité avec le centre-bourg.</p>
MRAE Avis du 20 janvier 2025 reçu le 24 janvier 2025	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Le rapport de présentation sera complété d'un tableau comparatif des différents scénarii au regard des critères proposés.</p>

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

	<p>conséquences que les scénarios induisent en matière de consommation d'espaces, de besoins en eau potable, d'équipements, de services, de déplacements.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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• 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).	<p>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.</p> <p>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. 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'aménagement 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.</p> <p>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 d'Orge d'hiver.</p>
--	---	--

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

- 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 Gémoze, sur le secteur 1AUh de la rue du Vivier, et de restreindre en conséquence l'emprise de la zone constructible.

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 Gémozac 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 Gémozac.

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.

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



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

<ul style="list-style-type: none">• 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 planter. Des outils de protection réglementaires de type 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.	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>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.</p> <p>Le rapport de présentation précise que, selon le rapport d'exploitation de la RESE de 2023, la charge moyenne de la station d'épuration du bourg est de 1460 EH, soit 66 % de sa capacité nominale et que ce résultat laisse entrevoir des capacités de raccordement futures à hauteur de 730 EH. EAU 17 confirme bien cette donnée et ajoute dans son avis sur le PLU que « <i>si 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. Une vigilance sur la capacité disponible de la station d'épuration sera donc nécessaire lors de l'élaboration de chaque projet de développement d'urbanisation</i> ».</p> <p>EAU 17 est venu apporter ces précisions dans son avis sur le PLU. Ainsi « <i>Selon le bilan de la dernière campagne de contrôles de fonctionnement réalisée par Eau 17 en 2024, il a été identifié 384 installations d'assainissement individuel sur la commune de Gémozac. Il convient de corriger cette donnée erronée. L'interprétation des données fournies en 2023 par Eau 17 doit également être corrigée. 75,9 % des installations contrôlées ne font pas l'objet de prescriptions de travaux et non 13 % comme indiqué... 7,4 % doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation dans un délai maximum de 4 ans.</i> ». Le rapport de présentation du PLU sera actualisé avec ces données.</p> <p>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. A priori les projets de changement de destination ou de réhabilitation, n'échappent pas à cette règle.</p> <p>EAU 17 a apporté les corrections et compléments suivants : « <i>La commune de Gémozac n'est pas rattachée au service de La Jard contrairement à ce</i></p>
---	--

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

	<ul style="list-style-type: none">• 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.• La MRAE recommande également de justifier que les proportions d'espaces en pleine terre fixées dans le règlement des différents	<p>qui est indiqué dans le rapport de présentation, elle dépend du service de Montpellier Gémozac et de l'UDI "Réseau de Gémozac". La fiche info facture rédigée par l'ARS pour l'exercice 2023 est jointe au présent courrier. Eau 17 a mis en ligne sur son site internet le RPQS avec les données de l'exercice 2023 ». Le rapport sera complété en conséquence.</p> <p>En outre, le rapport de présentation sera complété avec les données actualisées suivantes « 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 » EAU 17 ajoute qu'il « 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, permettra 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. »</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	--

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

	<p>zonages sont adaptées au regard des objectifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 2023²³. 	<p>d'aménager de la future opération de lotissement communal précisera ces dispositifs.</p> <p>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. Il s'agit de densifier. 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. La commune a privilégié les zones anthropisées et a pris en compte les enjeux paysagers pour définir ses ZAER.</p>
<p>CDC DE GEMOZAC 22 janvier 2025</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Cette observation sera prise en compte</p> <p>Les bâtiments de la parcelle B473 correspondent à une ancienne ferme de caractère et répondent 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</p>

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

<p>Il conviendrait d'ajuster le zonage Ub pour intégrer les parcelles AC 379 et 545.</p> <p>Remarques sur le règlement :</p> <p>Page 12 : Les modifications suivantes sont proposées :</p> <p>d) Ouvertures et menuiseries</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Page 18:</p> <p>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.</p> <p>Zone U - Les autorisations sous conditions</p> <p>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.</p> <p>Page 23:</p> <p>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 :</p> <p>En secteurs Ux et Uy et sous-secteur Uy*</p> <p>- En retrait minimum de 20 mètres de l'axe de la RD732,</p> <p>Page 25 : La rédaction suivante est proposée :</p>	<p>m² au sol) et la grange (350 m²) seront repérés pour permettre le changement de destination. (cf. observation n°5)</p> <p>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.</p> <p>La CDC propose des ajustements intéressants et utiles pour l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>S'agissant de l'aspect extérieur, la mention vues « du domaine public » remplacera la mention façade sur rue pour plus de clarté.</p> <p>Cette proposition est effectivement intéressante pour les activités existantes. Si aucune construction nouvelle artisanale n'aura vocation à s'implanter en Ub, il est opportun de prévoir l'évolution de celles déjà installées.</p> <p>Dont acte, les HLL seront interdites en dehors des PLL et camping</p> <p>Dont acte, cette proposition sera reprise pour plus de clarté</p>
--	---

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

<p>Rénovation*, réhabilitation* et extensions* des constructions traditionnelles et leurs annexes des secteurs Ua et Ub :</p> <p>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.</p> <p>Constructions neuves (en Ua et Ub) et modifications de constructions récentes* (extensions*, annexes*) : b) Dans le secteur Ua, les ouvertures en façade sur rue, doivent être plus hautes que larges sauf les portes de garage,</p> <p>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.</p> <p>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 »</p> <p>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)</p>	<p>Cette disposition qui s'inscrit dans le respect de l'architecture traditionnelle sera reprise.</p> <p>Le seuil sera réhaussé pour prendre en compte l'existant.</p> <p>Dont acte, le règlement sera ajusté</p> <p>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.</p>
---	--

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

	<p>Les constructions neuves d'habitation (en zone A), les extensions* et les annexes des constructions modernes.</p> <p>d) Les volets sont pleins. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes et incongrues* sont prohibées.</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>b) Murs et façades</p> <p>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 ...).</p>	
	<p>Remarques sur les OAP sectorisées :</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Remarques sur les OAP thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) 	<p>Dont acte</p> <p>Ces remarques pourront être intégrées aux différentes OAP thématiques (gestion des eaux, déplacements et plantations).</p>

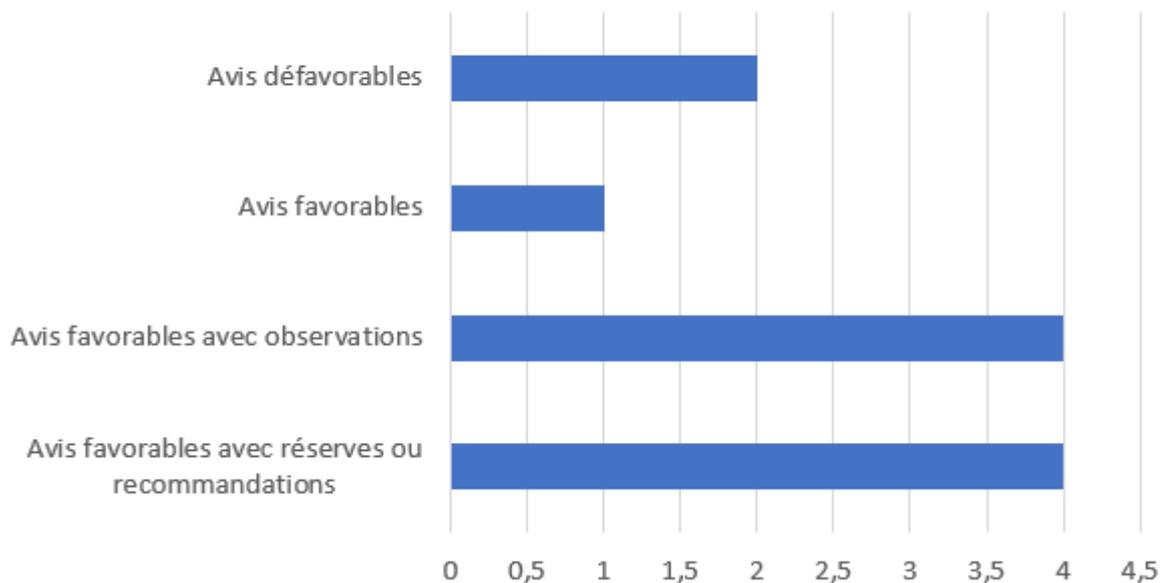
REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT de la Charente Maritime

Enquête publique du 10 février au 14 mars 2025

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

Liste des institutions ayant reçu le courrier de notification pour information	Liste des institutions ayant répondu	Avis des institutions pour information (Favorable -Favorable avec remarque - Recommandations Réserve -Défavorable)	Remarques/ Recommandations des institutions	Décisions sur les avis des institutions
<p>-Les communes limitrophes Les EPCI voisins, Le Centre régional de la propriété forestière, Le SDIS, Le Syndicat mixte du bassin de la Seudre et de ses affluents Le Syndicat mixte d'accompagnement du SAGE Seudre, -La région Nouvelle Aquitaine -La Chambre des Métiers</p>	<p>Non</p>			

Synthèse des avis des PPA



REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

➤ Concernant la mixité sociale

La commune de Gémozac, dont la population est inférieure à 3500 h, n'est pas soumise à l'application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, couramment appelée loi SRU.

La seconde condition n'est pas non plus remplie : la commune de GEMOZAC n'appartient pas à une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Dans le PADD, la commune indique poursuivre l'objectif de mixité générationnelle et sociale au travers notamment des orientations suivantes :

- **Se donner les moyens d'accueillir des jeunes ménages pour assurer le renouvellement de la population** : l'une des préoccupations majeures de la commune consiste à pouvoir accueillir des familles qui, aujourd'hui, ont du mal à se loger sur le territoire. A cet effet, la collectivité envisage de conduire elle-même deux opérations de lotissement, lui permettant ainsi d'adapter parfaitement son programme avec des logements en location et en accession à la propriété.
- **Intégrer au projet les établissements et hébergements spécialisés pour assurer leur pérennité** : la commune accueille un EHPAD au lieu-dit Chez Chobelet, ainsi qu'une maison d'accueil spécialisée sur le site du domaine du Château de Bernessard. Le PLU se doit de correctement intégrer ces établissements d'intérêt collectif, afin de répondre à leur besoin en termes d'extension ou autre.
- **Continuer à conduire des projets communaux ou communautaires favorables à la mixité sociale** : la commune cherche à adapter son offre en logements aux besoins de tous et souhaite, de manière générale, une diversification des programmes de logements avec une offre variée en taille et en statut. Elle montre d'ailleurs elle-même l'exemple.

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

Pour autant, le règlement des zones 1Ah et 2Ah n'indique rien sur ce sujet.

Je propose que le règlement de ces zones soit complété des prescriptions suivantes (pourcentages à définir) :

« Les opérations d'aménagement foncier (division, lotissement) et d'ensembles de constructions ou de constructions collectives doivent comporter les parts minimales suivantes de logements locatifs sociaux (LLS) :

. soit le nombre ou la part de LLS définie par l'OAP du secteur considéré,

. soit en l'absence d'indication sur l'OAP du secteur considéré, les proportions suivantes :

. X% de LLS pour les opérations de 5 à 10 logements,

. Y% de LLS pour les opérations de 11 à 20 logements,

. Z% de LLS pour les opérations de 21 logements ou plus »

La zone 2AUh va être supprimée. La zone 1AUh rue du Vivier est propriété de la commune qui restera propriétaire des lots qui seront mis à disposition dans le cadre d'un bail à construction. Les candidats seront retenus en fonction de critères sociaux (dont composition du foyer et conditions de ressources). La commune avait mis un critère d'âge pour la vente des lots de son précédent lotissement afin de permettre aux foyers avec enfants et aux actifs d'acheter le foncier à un prix raisonnable. Mais elle souhaite aujourd'hui aller plus loin afin que les critères sociaux s'appliquent aussi lors de la revente de la maison.

De plus, le faible nombre d'agrément pour les logements sociaux en Charente-Maritime comparés aux besoins conduit à ce que les bailleurs sociaux ne viennent plus faire de constructions, malgré la sollicitation de la commune qui n'est pas en zone très tendue et n'est pas soumise à la loi SRU. Et cela bien qu'elle bénéficie du programme « Petites villes de demain » qui en fait une commune prioritaire par rapport à celles qui n'en font pas partie. Cette situation amène donc la Communauté de Communes à travailler 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. Sur la première partie, la CdC a livré, en 2024, 22 logements : 16 logements sociaux pour la résidence accueil pour personnes avec handicap psychique et 6 logements de droit commun avec loyer abordable (4 T2 et 2 T3). La fixation d'un pourcentage de logements sociaux reviendrait à bloquer la réalisation des opérations.

➤ **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 : « PHOTOVOLTAÏQUE 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.

➤ **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.

ARTICLE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il pourrait être indiqué qu'il conviendrait de choisir des couleurs claires pour l'enveloppe du bâtiment (PERFORMANCES ENERGETIQUES* ET ENVIRONNEMENTALES)

Les couleurs traditionnelles ou locales pour les façades et les toitures telles qu'imposées dans le règlement du PLU sur le territoire sont claires.

➤ **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,



Ce n'est pas un calcul,

Projet de construction
Rue Rameau

Juin 2021

2.3.4.1 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 PZ1 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.

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

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.

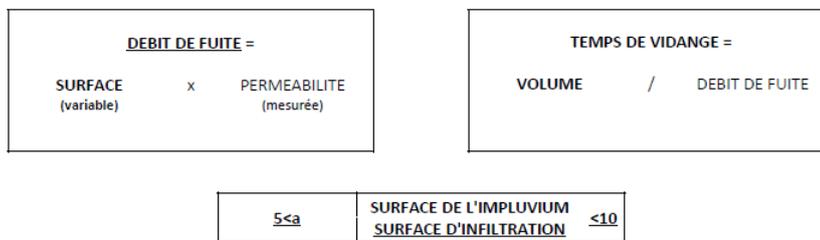
02 Gérer l'eau au plus près du lieu où elle précipite.

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.

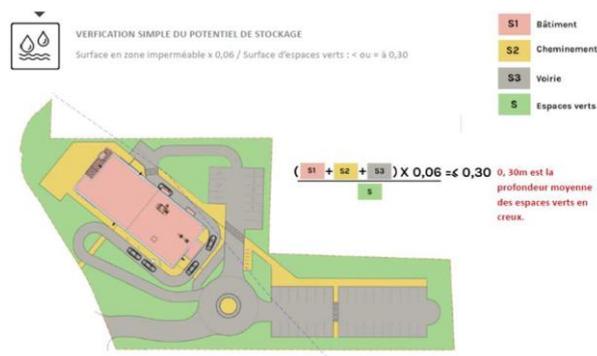
06 Rechercher l'infiltration de surface la plus diffuse et la plus proche d'un cycle d'arrosage.



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.

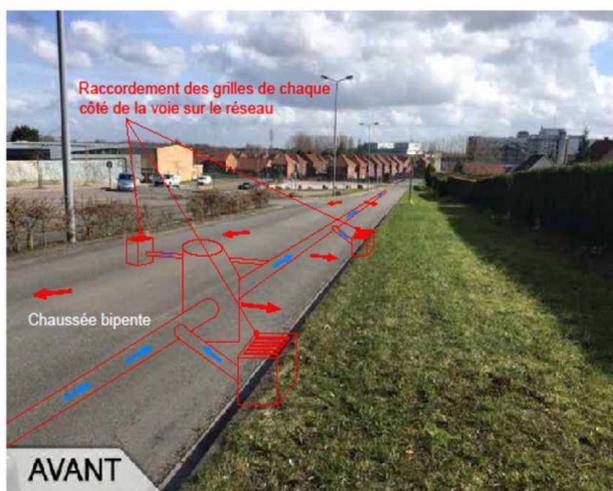
La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales c'est :

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

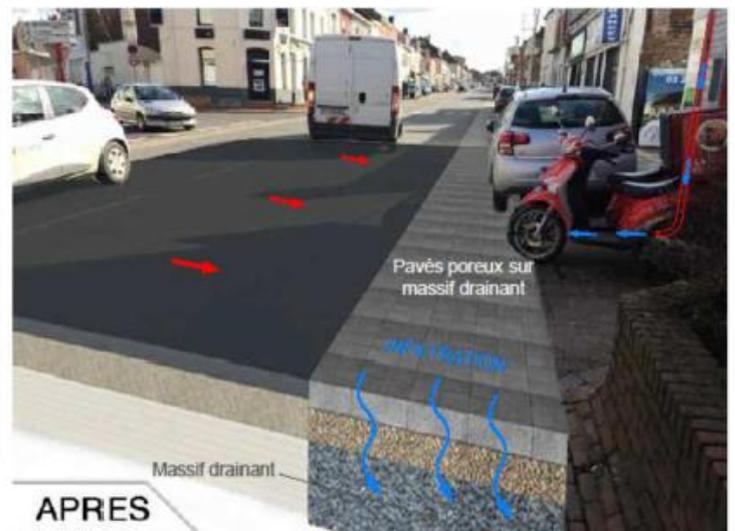
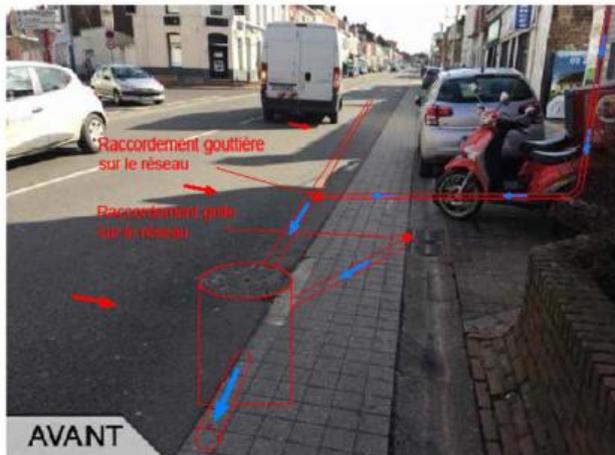
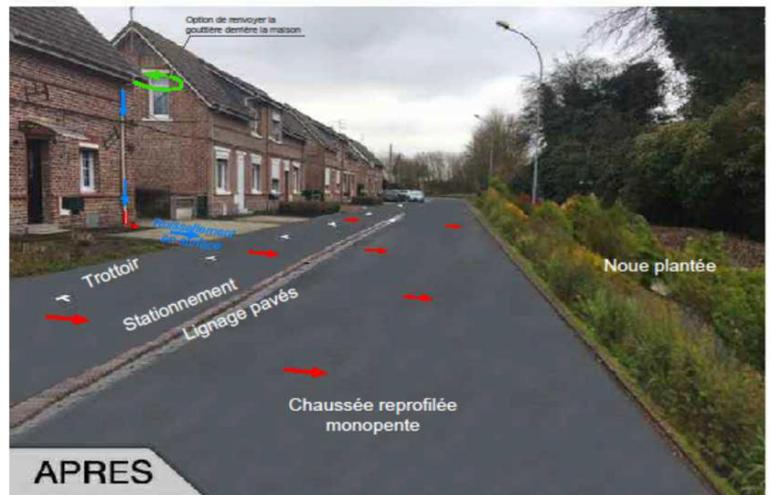
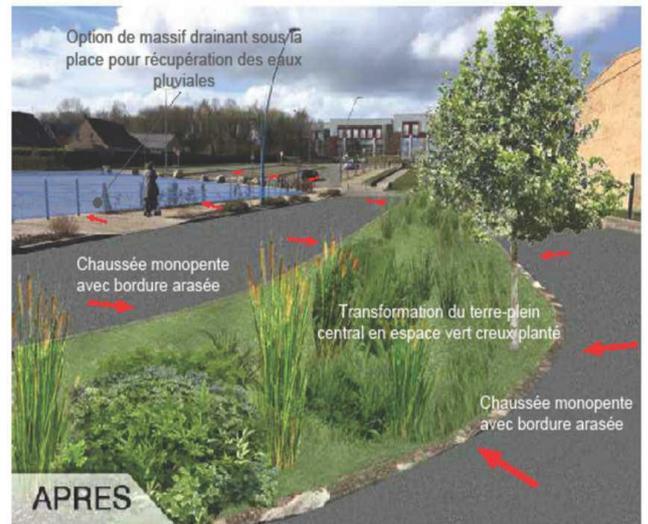
3. La déconnexion :



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 »

➤ **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 originel 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.

➤ **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.

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

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.

A Aytré, le 16 avril 2025



R. DUMAS-CHAUMETE