

Monsieur le Maire
de Gémozac
Place Albert Mossion
17260 GEMOZAC

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 20 décembre 2024

Ref/class : CT/AG
Class. : Avis révision PLU GEMOZAC

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 23 octobre 2024, vous nous solliciter afin de rendre un avis sur le projet de révision du PLU de votre commune.

L'examen des pièces transmises appellent les remarques suivantes :

Concernant le rapport de présentation :

Gémozac est une commune dynamique, qui compte un bourg attractif, une zone commerciale, une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle. La commune avec ses équipements sportifs, son pôle de services, constitue une centralité, pour l'ensemble de communes voisines et même au-delà.

L'activité agricole est une activité importante sur la commune avec une trentaine de sites d'exploitations réparties sur l'ensemble du territoire, sur des productions essentiellement céréalières, viticole et d'élevage

Concernant le PADD :

La commune entend conforter son rôle de pôle d'équilibre dans l'armature territoriale du pays de Saintonge romane : Ainsi, sur le plan du développement démographique et résidentiel, la commune souhaite dépasser les 3500 habitants sur la base d'une croissance de 40 à 50 habitants /an avec d'un taux de croissance de 1,1% et ambitionne de produire 255 logements.

Les opérations en cours conduiront à la réalisation de 23 logements à CT, le plu vise donc permettre la production de 233 logements d'ici 10 ans.

L'objectif étant que ces opérations se réalisent pour environ 60 % en densification et réinvestissements (137 logements) et 40% en extension (96 logements)

Sur le volet économique, nous notons le souhait de la commune de diversifier et étoffer le tissu économique avec des entreprises répondant au besoin de la population et de poursuivre en parallèle les projets de requalification en entrée de bourg

Concernant les OAP sectorielles les OAP sur les continuités écologiques et les OAP thématiques

Nous notons la présence de 3 secteurs d'aménagements prioritaires, à court terme :

- « Rue du vivier » : 5.10 ha en zone 1AUH afin de proposer 70 logements : Ce projet est porté par la commune qui est propriétaire des parcelles pour de développement résidentiel : il s'agit de répondre aux besoins des jeune ménages avec une offre de logement diversifié en taille et en statut (avec du locatif).
- « Bel air » : 0.85 ha en zone 1 AUH afin de proposer 12 logements : pour la création d'un espace de mixité fonctionnelle :une zone à dominante commerciale et de services ou mixte avec du logement le long d'une des principales voies d'accès au bourg (actuellement en zone UA pour 0.35 ha)et une zone à dominante résidentielle (zone 1AUH).

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Nous soulignons favorablement, sur ces deux secteurs, l'effort et la volonté de la commune de privilégier les opérations d'ensemble pour mieux encadrer les aménagements et l'imposition de densité aux abords de 17/18 log/ha et la présence de R+1 avec sur de petits collectifs en alternance au pavillon classique

- « Rue des abeilles » 0.50 ha en zone U afin de proposer 4 logements qui se situe à proximité du complexe sportif et du collège et porte une maison en mauvais état en plein cœur de parcelle

Et notons la présence d'un 1 secteur d'aménagement à plus long terme :

- « Cité de la terrasse » : 1.10 ha en zone 2AUh afin proposer 14 logements pour un public mixte

Ces OAP sectorielles sont complétées par une OAP continuité écologique et 8 AOP thématiques : la gestion des eaux pluviales en zone à urbaniser, les déplacements et mobilités, la densité et les formes urbaines, le bâti traditionnel, le défi énergétique, les clôtures, les plantations et l'insertion des bâtiments agricoles : sur ces différentes OAP nous n'émettons pas de remarques particulières.

Nous accueillons cependant favorablement l'intérêt que la commune porte à la haie bocagère dans le traitement des franges urbaines au contact des espaces agricoles ouvert, dans l'esprit de la Charte « Riverains » et des zones de Non-traitement.

Concernant le plan de zonage :

Le projet communal se traduit par une surface à urbaniser de 11,32 ha dont :

- 7.44 ha pour le développement résidentiel : 1 secteur 1 Auh (à court terme) à proximité du bourg portant sur 6.10 ha et un secteur 2auh(à long terme) au sud du bourg portant sur 1.34 ha
- 3.88 ha pour le développement économique avec un secteur 2AUy dans le prolongement de la zone commerciale de Pied Sec, afin de favoriser l'accueil de nouvelles activités artisanales.

7 changements de destination en zone A portant sur d'anciens bâti d'intérêt architectural, ne pouvant être réinvesti pour l'agriculture sont identifiés dans le plan de zonage : 3 changements de destination pourraient être de nature à compromettre l'activité agricole : Billeride , le Maine bouquet et les chassières car nous constatons la présence de sièges d'exploitation identifiés dans un périmètre proche.

Les sites d'exploitations doivent se situer en zone A avec des possibilités d'extension. Les bâtiments de l'exploitation « chez Geoffroy » sont en zone Uy car ils correspondent à une activité de distillerie. En revanche, il apparaîtrait, sauf erreur de notre part, que certains sièges d'exploitation se situeraient plutôt en Zone Ub et non en zone A , aux lieu dits : « la dessenderie », « château de salle », « Chadeniers Nord » et « Parpaillon ».

Nous notons que l'ESAT de Montandon qui accueille des personnes en situation de handicap et les fait travailler sur un atelier de maraichage biologique ou à l'élevage biologique fait bien l'objet d'un zonage spécifique.

Nous remarquons également qu'un Secteur At (agricole touristique) concerne le site du château du domaine de Bernessard qui fait l'objet d'un Stecal afin de permettre le développement d'une activité touristique en y autorisant des constructions permettant l'hébergements de visiteurs et des équipements.

Nous constatons que Secteur Ap couvre 12 % du territoire et sanctuarise les surfaces de la vallée de la Gémoze et les coteaux de la Frange ouest du bourg en évitant toute constructions y compris agricoles. Cette utilisation de la zone Ap peut sembler excessive et, même si elle a vocation à protéger les espaces agricoles elle peut aussi figer les possibilités de développement des exploitations agricoles.

Par ailleurs, il est identifié que l'association d'insertion « aux gâtines » se situerait en zone A du PLU et ce qui peut rendre difficile l'exercice de son activité dans cette zone. Nous constatons que le secteur Uy comprend des secteurs isolés dédiés aux activités industrielles et artisanales ou le changement de destination vers des activités secondaires ou tertiaires, le commerce et les activités de service est possible. Nous nous interrogeons sur la pertinence de création de stecal en lieu et place de ces zones. Enfin, nous notons la présence d'un stecal Nt au sud-ouest du bourg qui permet de tolérer des activités touristiques et saisonnières (terrain de camping avec présence de chalets).

Concernant le règlement écrit

Nous n'émettons pas de remarque particulière, en zone A et N, concernant les extensions et annexes.

Nous notons qu'en secteur AP, les parcs photovoltaïques au sol, les projets de méthanisation et les parcs éoliens sont interdits et qu'en zone N, les centrales photovoltaïques au sol, à l'exception des projets relevant de l'agrovoltisme sont interdites

Concernant la consommation foncière

Nous souhaitons souligner l'effort de modération engagé sur le nouveau PLU : les zones AU passent de 147 ha sur l'ancien PLU à 11.30 ha (13 fois moins importantes).

Cependant, la consommation d'ENAF au global porte sur 14.50ha sur la période 2025-2034(plutôt 18.5 ha selon DDTM) et le projet communal se semble pas s'inscrire dans la trajectoire ZAN : selon les données CEREMA, 25.20 ha d'ENAF ont été consommés sur la période 2011-2021 sachant que la commune aurait déjà consommé 5.60 ha sur la période 2021-2023 L'objectif de réduction de 50 % par rapport à la période précédente serait ainsi largement dépassé.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, et malgré la démonstration d'un projet ambitieux et bien porté par la commune, **nous émettons un avis défavorable au projet** de révision du PLU plus spécifiquement au titre de la consommation foncière qui nous paraît conséquente.

Nos services restent à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président de la Chambre d'agriculture
de la Charente-Maritime

