

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Gémozac (17)**

n°MRAe 2025ANA8

Dossier PP-2024-16765

Porteur du Plan : Commune de Gémozac

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 23 octobre 2024

Date de consultation de l'Agence régionale de santé : 31 octobre 2024

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Annick BONNEVILLE, Didier BUREAU, Cédric GHESQUIERES, Patrice GUYOT, Jérôme WABINSKI.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gémozac, située dans le département de la Charente-Maritime.

La révision du PLU de Gémozac est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Gémozac compte 2 989 habitants (INSEE 2021) répartis sur un territoire de 3 193 hectares. Elle appartient à la communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole, qui regroupe 16 communes membres et 14 715 habitants en 2021. Gémozac est la commune la plus peuplée et le siège de l'intercommunalité. Elle dispose d'un PLU approuvé le 2 décembre 2005 dont la révision a été engagée le 5 avril 2019.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge-Romane, approuvé le 18 mai 2017, s'étend sur le périmètre de la communauté d'agglomération de Saintes et des communautés de communes de Charente-Arnoult-Cœur-de-Saintonge et de Gémozac et de la Saintonge Viticole, soit 70 communes. Le SCoT identifie une armature territoriale composée de quatre niveaux complémentaires de polarités¹. Gémozac est une commune rurale, à vocation agricole, repérée comme pôle d'équilibre au sein de l'armature territoriale du SCoT, car elle constitue un centre résidentiel disposant d'un bon niveau d'équipements et de services².



Figure 1: Localisation de la commune de Gémozac (Source : OpenStreetMap)

La commune de Gémozac est sous influence de Saintes et de Royan, toutes deux situées à 25 kilomètres. Son territoire s'inscrit au cœur de la Champagne-Saintongeaise, en rive droite de la Seudre, affluent de la Charente. Il est marqué par l'étendue des surfaces agricoles (87,4 % de la superficie communale), notamment de son vignoble, dont les raisins sont destinés à la distillation des eaux de vie de Cognac. Gémozac présente un habitat très dispersé au sein de nombreux hameaux ou écarts.

- 1 Le pôle Saintais, pôle majeur structurant composé de la ville de Saintes et des communes périphériques de Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds et Saint-Georges-des-Coteaux, trois pôles d'équilibre (Burie, Gémozac et Pont-l'Abbé-d'Arnoult), trois pôles de proximité (Corme-Royal, Saint-Porchaire et Meursac). La commune de Chérac est identifiée comme pôle spécifique, les autres communes ne constituant pas des polarités.
- 2 PADD, p.5 : Gémozac concentre d'importants équipements (écoles, collège de 450 élèves, centre de loisirs, terrains de sport, gymnase, mur d'escalade...), de nombreux services (professionnels de santé, centre médico-social, déchetterie...), des établissements spécialisés (EHPAD, ESAT), et un tissu économique dense avec des commerces de proximité en centre-bourg, des entreprises spécialisées dans le domaine agricole (Soufflet Atlantique) et viticole (Distillerie La Treuille), un marché hebdomadaire, la zone commerciale de « Pied-sec » (14 ha) et la zone d'activités artisanales des « Grands Champs » (48 ha).

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. Il analyse le lien de compatibilité avec le SCoT du Pays de Saintonge Romane et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, en faisant référence aux évolutions introduites (le volet foncier notamment) à l'occasion de sa modification, adoptée le 18 novembre 2024.

Gémozac est considérée dans le SCoT comme le principal pôle d'équilibre de l'armature territoriale, ce qui lui confère un rôle de complémentarité avec le pôle Saintais, et des perspectives de développement démographique et d'emploi plus importantes que les autres polarités du territoire. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT fixe ainsi pour Gémozac les objectifs suivants :

- une production de 437 nouveaux logements entre 2017 et 2030 (pour une enveloppe de 23,8 hectares) ;
- une densité urbaine moyenne de 18 logements par hectare et une production de 30 % des logements en densification de l'enveloppe urbaine ;
- 20 hectares dédiés au développement économique entre 2017 et 2030, dont 4 000 m² pour les surfaces commerciales.

En ce qui concerne la ressource en eau, le dossier analyse le lien de compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027), le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Charente, approuvé le 19 novembre 2019, et le SAGE Seudre, approuvé le 7 février 2018, dont le périmètre ne concerne que l'extrémité sud de Gémozac.

Le territoire communal se situe en zone de répartition des eaux (ZRE) du bassin de la Seudre et des cours d'eau côtiers de l'estuaire de la Gironde (insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins) et en zone vulnérable à la pollution (par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Adour-Garonne).

C. Principaux enjeux

Le territoire de Gémozac se caractérise par les principaux enjeux suivants :

- L'accueil de jeunes ménages pour assurer le renouvellement d'une population dont l'essor ne s'appuie que sur l'arrivée de nouveaux habitants, le solde naturel étant négatif depuis 1999³ ;
- La pérennité de l'activité agricole notamment par la lutte contre l'artificialisation des terrains cultivés ;
- La gestion des franges urbaines et des nuisances potentielles à l'interface entre secteurs bâtis et cultivés, la dispersion de l'urbanisation s'étant opérée au contact de parcelles agricoles ;
- La préservation et la valorisation de la biodiversité et des continuités écologiques au sein d'un territoire agricole marqué par des espaces boisés clairsemés (9 % de la superficie communale).

D. Description du projet communal

Le projet de PLU s'inscrit dans les attendus du SCoT en matière d'évolution démographique. Il prévoit l'accueil de 400 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2034, et la réalisation de 256 nouveaux logements.

La production de logements est principalement identifiée au sein des enveloppes urbaines existantes du bourg et de quelques hameaux (160 logements) ; les secteurs à urbaniser 1AU et 2AU permettant la production de 96 logements.

Le projet de révision du PLU induit une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 14,4 hectares correspondant à une réduction de 45 % de la consommation foncière constatée sur la décennie précédente selon le dossier.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Sur la forme, le dossier répond aux attendus des dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport de présentation et plus particulièrement aux éléments requis au titre de l'évaluation environnementale (article R.151-3).

La MRAe relève avec intérêt les intentions affichées dans la mise en page du rapport, qui comporte notamment une synthèse des enjeux ainsi que de nombreuses illustrations et cartes ayant vocation à faciliter

3 Selon l'INSEE, le solde migratoire de Gémozac varie de +1,3 % à +1,9 % par an entre 1999 et 2021, alors que le solde naturel oscille entre -0,5 et -0,8 % par an sur la même période.

l'appréhension du dossier. Néanmoins, la version numérisée du rapport présente un défaut de définition d'image et certaines illustrations sont illisibles et inexploitable⁴.

Il conviendrait d'améliorer la définition des illustrations du rapport afin de permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet de révision du PLU et de ses effets sur l'environnement.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Diagnostic, état initial de l'environnement et perspectives d'évolutions

Le rapport expose les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, paysage, risques) et présente les évolutions de l'occupation humaine (démographie, urbanisation). Il recense les différentes formes urbaines présentes sur le territoire, et analyse en particulier l'évolution de l'organisation générale de la commune⁵. L'empreinte du bâti sur le territoire témoigne d'une trame urbaine historiquement diffuse, composée de nombreux écarts d'origine agricole, issus de périodes de défrichements importants. Le territoire de Gémozac est marqué par une dispersion de l'urbanisation, qui comporte toutefois par un bourg polarisant, qui présente les traits d'une réelle centralité, concentrant la majorité des habitations et affichant une mixité en matière d'habitat, d'équipements ou de commerces.

Le dossier s'appuie sur ces éléments pour proposer une analyse détaillée des capacités de densification et de mutation du tissu urbain⁶, en définissant les enveloppes bâties du territoire en fonction de critères d'emprise et de composition urbaine. Cette méthodologie permet de distinguer les ensembles urbains les plus significatifs, correspondant à des hameaux considérés comme « constitués » dès lors qu'ils regroupent plus d'une vingtaine de constructions d'habitation, avec une densité minimale de six logements par hectare.

Le diagnostic propose également une analyse fine du phénomène de vacance des logements sur le territoire⁷, qui s'appuie sur la base de données LOVAC⁸ pour actualiser les informations de l'INSEE. En 2022, 96 logements sont comptabilisés comme vacants par LOVAC (contre 132 logements recensés par l'INSEE en 2021). Un repérage réalisé en 2023 sur le terrain a permis de mettre en avant qu'un quart des logements considérés comme vacants correspondent à des résidences secondaires ou des logements de tourisme loués occasionnellement. Le dossier estime ainsi en 2024 un nombre total de 65 logements vacants, dont 30 logements provenant d'une vacance conjoncturelle (logements récemment vendus, en vente ou en cours de rénovation) et 35 logements issus d'une vacance structurelle de longue durée (plus d'une année).

Le dossier s'appuie sur la trame verte et bleue du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et celle du SCoT du Pays de Saintonge Romane, pour identifier de manière plus fine les continuités écologiques et les enjeux de biodiversité à l'échelle de Gémozac. La trame verte et bleue communale est structurée autour d'une continuité écologique principale que constitue la vallée de la Seudre et ses milieux humides. Les bois et bosquets sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité dispersés sur le territoire, qui, associés au réseau de haies et d'arbres isolés au sein de l'espace agricole, forment des continuités terrestres secondaires et des niches écologiques d'intérêt.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

La commune a connu une augmentation constante de sa population depuis 1999, avec un taux de croissance moyen de l'ordre de +0,85 % par an (+28 habitants par an en moyenne). Cet essor démographique a atteint + 40 habitants par an au début des années 2010. Cette dynamique est portée par le solde migratoire, qui oscille depuis les années 2000 entre +1,3 % et +1,9 % par an (+1,7 % en moyenne par an sur la dernière période 2015-2021), tandis que le solde naturel demeure négatif (-0,8 % entre 2015 et 2021).

La MRAe relève que les dernières données de l'INSEE (2021) confirment une croissance démographique annuelle significative (+0,9 % entre 2015 et 2021) permettant à la commune de comptabiliser 2 989 habitants en 2021, niveau de population retenu par le dossier pour l'année 2023.

Le rapport de présentation propose trois scénarios démographiques envisagés sur la période 2023-2034 :

- un scénario s'appuyant sur une hypothèse de croissance ralentie (+0,73 % par an) se traduisant par un objectif d'accueil de 250 habitants à horizon 2034 ;
- un scénario de croissance maîtrisée (+1,15 % par an) correspondant à celui fixé par le SCoT, soit un objectif d'accueil de 400 habitants à horizon 2034 ;

4 Cartographies ou tableaux des pages 63 à 65, 67, 69 à 72, 100, 102, 106, 152, 169, 174, 175, 178, 184 à 186, 190, 216, 219 à 220, 227 à 238, 255 à 257 du rapport de présentation.

5 Rapport de présentation, p.188 à 202.

6 Rapport de présentation, p.222 à 239.

7 Rapport de présentation, p.164 à 169.

8 LOVAC : outil développé par le CEREMA pour identifier les logements vacants sur un territoire, en croisant les informations du fichier 1767BISCOM, produit par la direction générale des finances publiques (DGFIP) avec celles des fichiers fonciers MAJIC.

- un scénario s'appuyant sur une évolution démographique soutenue (500 nouveaux habitants entre 2023 et 2034, soit une croissance annuelle de +1,42 %).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'appuie sur la perspective de croissance démographique annuelle de l'ordre de +1,15 % du scénario intermédiaire, ce choix répondant à l'objectif affiché par la collectivité d'atteindre une population à hauteur de 3 500 habitants d'ici 10 à 15 ans.

La MRAe relève que seules les répercussions en matière d'évolution de la population ont été prises en compte pour justifier le scénario retenu. Elle recommande à la collectivité d'intégrer également des critères environnementaux dans l'analyse comparative des différents scénarios, afin d'appréhender leurs incidences de manière globale sur le territoire. Cela pourrait amener à évaluer par exemple les conséquences que les scénarios induisent en matière de consommation d'espaces, de besoins en eau potable, d'équipements, de services, de déplacements.

Le dossier expose les incidences du scénario démographique retenu en matière de production de logements⁹, en distinguant le nombre de logements destinés à l'accueil des nouvelles populations (200 logements) et le nombre de logements nécessaires au maintien de la population déjà installée (56 logements selon le calcul du point mort¹⁰).

L'évaluation des capacités de densification des zones bâties ne porte que sur des secteurs considérés comme urbanisables en l'absence de contraintes ou de sensibilités environnementales. Cette analyse détaillée¹¹ s'appuie sur une cartographie de chacun de ces secteurs qui hiérarchise le potentiel de densification (fort, médian ou faible) des parcelles recensées comme non bâties. Les terrains présentant une capacité de densification de niveau fort ou médian offrent au total un potentiel de production de 160 logements en densification des enveloppes urbaines existantes :

- 20 logements issus de mutation dans le cadre du réinvestissement de friches ;
- 20 logements mobilisés traduisant un objectif de résorption supérieur à 50 % de la vacance structurelle du territoire ;
- 7 logements correspondant à autant de bâtiments en zone agricole identifiés comme pouvant changer de destination ;
- 23 logements créés dans le cadre de deux opérations en cours (6 et 17 logements programmés en zone urbaine Ub du PLU en vigueur) ;
- 90 logements en densification des parcelles disponibles en zone urbaine U (7,5 hectares).

L'estimation des capacités de densification et de réinvestissement des secteurs bâtis permet de déduire le nombre de logements à produire en extension des enveloppes urbaines, à savoir 96 logements.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

La méthode d'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et les mesures ERC mises en œuvre sont exposées de manière claire et pédagogique.

La démarche ERC a tout d'abord été engagée de façon globale à l'échelle du PLU, selon une approche consistant à prioriser les nouvelles constructions au sein du bourg pour le conforter en tant que centralité du territoire, et mettre fin au phénomène de dilution résidentielle. Pour ce faire, le dossier a identifié les écarts et micro-hameaux n'ayant plus vocation à accueillir de nouvelles constructions (avec un règlement n'autorisant que les réhabilitations et extensions limitées), et les hameaux n'ayant plus vocation à s'étaler (densification uniquement).

La démarche de densification du bourg et de certains hameaux s'est au préalable appuyée sur les enjeux mis en exergue dans le cadre de l'état initial de l'environnement et sur des critères permettant de ne retenir, au sein des enveloppes urbaines, que des parcelles situées en dehors de secteurs inondables, affectés par des nuisances sonores ou traversés par une ligne électrique aérienne, et à distance suffisante d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou de bâtiment agricole.

⁹ Rapport de présentation, p.255

¹⁰ En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population déjà présente sur le territoire en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

¹¹ Rapport de présentation, p.227 à 239.

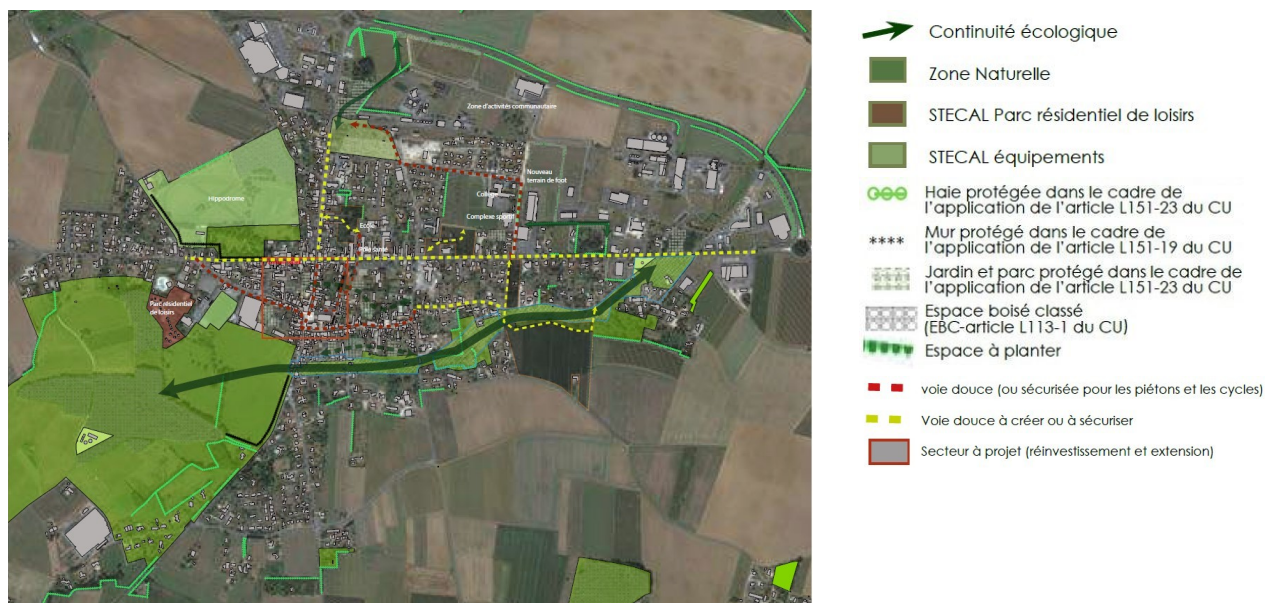


Figure 2: OAP "Continuités écologiques" du PLU de Gémézac

La MRAe relève avec intérêt que le projet de révision du PLU intègre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur les continuités écologiques du bourg, secteur où se focalisent les principales possibilités de construction de logements. Le schéma de l'OAP s'appuie sur le fonctionnement écologique du bourg pour proposer un projet de remise en état et de valorisation de la trame verte et bleue en milieu urbain. Le schéma de l'OAP identifie les différentes continuités écologiques qui structurent le bourg, et cible les outils réglementaires offerts par le PLU permettant de concilier densification du bourg (délimitation dans l'OAP des secteurs de densification, de réinvestissement et d'extension) et préservation de ces continuités :

- La protection des jardins et parcs du bourg ancien au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Le maintien de zones naturelles en cœur de bourg comme espaces de nature jouant un rôle dans la régulation et l'écoulement des eaux ;
- Le classement en zone naturelle N des zones d'expansion des crues du cours d'eau de la Gémoze ;
- La protection et la plantation de haies, d'arbres isolés, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour renforcer le maillage des corridors de la trame verte et bleue en milieu urbain ;
- Le repérage et la protection des murets au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme au regard de leur intérêt paysager et écologique, habitats d'espèces d'insectes et de reptiles.

D'autres mesures ERC bénéficient d'une traduction réglementaire dans le cadre de la révision du PLU :

- La création de zonages indicés spécifiques dont le règlement restreint les droits à construire dans une démarche de réduction des incidences au sein de secteurs sensibles. Le PLU classe par exemple en zone agricole protégée Ap les coteaux le long de la Gémoze, et les terrains proches des voies de circulation (routes départementales RD 732 et RD 6), pour interdire toute construction, même à vocation agricole, dans un objectif de préservation des cônes de vue paysagers en évitant le mitage de ces secteurs ou le développement linéaire de l'urbanisation ;
- Aucun changement de destination de bâtiment n'est autorisé en zone naturelle N ;
- Le recours à l'outil espace boisé classé (EBC) et aux articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme pour assurer le renforcement de la protection des structures paysagères du territoire (boisements et éléments d'intérêt paysager et/ou écologique) ;
- La création de zones tampons entre espaces cultivés et zones à urbaniser dans le cadre des OAP.

La révision du PLU intègre également sept OAP thématiques¹² regroupant différentes recommandations pour constituer un recueil de bonnes pratiques, et compléter ainsi l'arsenal réglementaire offert par le PLU avec une approche pédagogique et incitative.

4. Le suivi du PLU

Le dossier propose des indicateurs permettant d'assurer un suivi de l'évolution des impacts de la mise en œuvre du PLU, en précisant utilement les valeurs de référence, les objectifs poursuivis et les fréquences de suivi.

¹² OAP thématiques : Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques – Mobilité et déplacements – Densité et formes urbaines – Bâti traditionnel – Énergie – Clôtures – Plantations.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace

Selon les fichiers fonciers du CEREMA, issus des données MAJIC¹³, la consommation d'espaces est évaluée à 25,2 hectares sur la période 2011-2020 (soit 2,5 hectares par an), dont 18,7 hectares à vocation d'habitat, 5,2 hectares pour le développement d'activités économiques, et 1,3 hectare pour la réalisation de voiries ou d'équipements.

L'analyse du registre des autorisations d'urbanisme, et des photos aériennes entre 2021 et 2024, permet d'évaluer à 5,6 hectares la consommation d'espaces sur la période 2021-2023 (2,6 ha à vocation économique, 1,7 ha à vocation résidentielle et 1,3 ha pour les équipements).

Selon le dossier, la révision du PLU induit une consommation d'espace de 14,4 hectares au cours des dix prochaines années (2025 – 2034) :

- 6,5 hectares à vocation d'habitat (6,2 hectares de terres agricoles et 0,3 hectare d'espace naturel) ;
- 5,3 hectares pour le développement économique (5 hectares de terres agricoles et 0,3 hectare d'espace naturel) ;
- 2,6 hectares pour les équipements (1,3 hectare de terres agricoles, 0,8 hectare d'espace forestier et 0,5 hectare d'espace naturel).

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 hectares¹⁴. 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 hectare¹⁵ à comparer avec l'objectif du SCoT de 18 logements/hectare minimum).

Le rapport détaille les différentes phases d'aménagement¹⁶ 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).

La MRAe rappelle que le SRADDET, dont une modification a été approuvée le 18 novembre 2024, intègre des objectifs de réduction de la consommation foncière différenciés selon les territoires de Nouvelle-Aquitaine. Le pays de Saintonge-Romane, considéré dans le SRADDET comme territoire en confortement, doit s'inscrire, pour la période 2021-2031, dans un objectif de réduction de 52 % de la consommation d'espaces par rapport à celle de la décennie précédente. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à la période décennale précédente.

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.

13 Les données « MAJIC » (Mise À Jour de l'Information Cadastre) proviennent de la direction générale des finances publiques (DGFiP)

14 Rapport de présentation p.259 et 303 : 5,1 ha pour la zone 1AUh de la rue du Vivier, 0,85 ha pour la zone 1AUh de l'avenue du Général de Gaulle et 1,1 ha pour la zone 2AUh de la cité de la Terrade au sud du bourg.

15 Le dossier considère l'emprise des voiries et réseaux divers (VRD) à hauteur de 25 % des surfaces consommées.

16 Rapport de présentation p.176

17 Rapport de présentation, p.361. L'estimation de la consommation entre 2025 et 2031 est établie sur la base du ratio de 1,4 ha/an relevé entre 2021 et 2024 (5,6 ha consommés sur ces quatre années), soit 1,4 ha x 6 ans = 8,6 ha entre 2025 et 2031.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire de Gémozac n'est concerné par aucun site Natura 2000, ni aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). La révision du PLU intègre différentes mesures ayant vocation à renforcer la biodiversité et la fonctionnalité des continuités écologiques au sein d'un territoire majoritairement agricole, et aux espaces boisés épars. Près de 260 hectares de boisements sont ainsi protégés au titre des espaces boisés classés (EBC – article L.113-1 du Code de l'urbanisme), et 43 kilomètres de haies, ainsi que 3,67 hectares de parcs ou jardins, sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Différents secteurs à urbaniser (zones 1AUh, 2AUh et 2AUy) ont fait l'objet d'inventaires naturalistes spécifiques pour identifier leurs sensibilités, et proposer des mesures permettant d'éviter ou de réduire les incidences de leur urbanisation, notamment sur la faune, la flore et les milieux naturels.

La MRAe relève néanmoins que tous les sites de projet n'ont pas fait l'objet d'investigations de terrain. C'est notamment le cas du secteur 1AUh de l'avenue du Général De Gaulle, et du secteur Ue à vocation d'équipement, affecté au projet d'extension de la déchetterie au lieu-dit « Les Chassières », sur un site boisé.

Il conviendrait de confirmer que les zones humides ont été caractérisées sur l'ensemble des secteurs, au regard de critères floristiques mais aussi pédologiques. La zone humide identifiée sur le secteur 1AUh de la rue du Vivier, en limite de la Gémoze, ne semble en effet avoir été appréhendée qu'au regard d'un critère botanique, sa délimitation étant circonscrite à la présence d'une végétation hygrophile dont l'inventaire a été réalisé en période estivale peu représentative¹⁸.

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'environnement¹⁹, 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.

Quatre OAP couvrent les deux secteurs 1AUh à urbaniser à court terme et le secteur 2AUh à urbaniser à long terme, dédiés au développement résidentiel, ainsi qu'un secteur stratégique de 0,5 hectare couvert en centre bourg par un zonage urbain Ub. Elles intègrent des mesures d'évitement et de réduction des incidences qui ne font pas l'objet d'une traduction systématique dans le règlement graphique ou écrit du PLU. C'est notamment le cas des arbres existants à préserver au sein de la zone Ub de la rue des Abeilles, ou des haies à planter en limite qui figurent au sein des schémas de principe des OAP.

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 ».

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau

La commune dispose de trois stations d'épuration (STEP), dont une principale qui dessert le bourg de Gémozac (capacité nominale de 2200 équivalents-habitants – EH), les autres stations permettant le traitement des eaux usées des hameaux de « Chadeniers » (charge entrante de 183 EH pour une capacité nominale de 195 EH) et de « Chez Chobelet » (charge entrante de 90 EH pour une capacité nominale de 130 EH). Selon le dossier, la STEP du bourg, mise en service en 1991, a été rénovée en 2020. Elle affiche en 2023 une charge polluante de 1 460 EH, soit environ 66 % de sa capacité nominale, ce qui laisse entrevoir, selon le dossier, une capacité de raccordement à hauteur de 740 EH.

Le dossier quantifie les besoins épuratoires liés à la révision du PLU, en estimant que 200 des 256 futurs logements devraient être raccordés au réseau d'assainissement collectif d'ici dix ans, soit une charge de l'ordre de 480 EH. Il considère que la station d'épuration est en mesure d'y répondre au regard de sa capacité résiduelle de 740 EH en 2023.

La MRAe relève néanmoins que les données du portail ministériel de l'assainissement²⁰ font état de charges maximales en entrée supérieures en 2021 (2 397 EH), 2022 (2 021 EH) et 2023 (1 858 EH) qui limitent significativement les capacités résiduelles de la station d'épuration.

18 Rapport de présentation, p.366 : inventaires réalisés le 8 juillet 2022, le 13 juillet 2023 et le 26 août 2024.

19 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

20 <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

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.

Le traitement des eaux usées des habitations en dehors du bourg et de ces deux hameaux est assuré par des dispositifs autonomes. Selon le dossier, les dernières données en date de 2023 indiquent que sur les 441 installations contrôlées, seulement 13 % ne présentent pas de problème.

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.

Concernant la ressource en eau potable, celle-ci provient de deux captages. Elle est délivrée par l'unité de distribution d'eau potable (UDI) de « La Jard », qui dessert 14 communes. Les volumes prélevés en 2021 sur la commune s'élèvent à 586 424 m³. Le dossier précise que le schéma départemental d'alimentation en eau potable de Charente-Maritime a réalisé en 2015 un état des lieux des perspectives d'alimentation en eau potable à horizon 2030. Cette analyse, réalisée à l'échelle du département, révèle que les ressources disponibles sont largement excédentaires pour couvrir les besoins. Seule la période de consommation estivale présente un risque de déficit estimé à 22 000 m³/jour sur le secteur littoral, et à 11 000 m³/jour sur la presqu'île d'Arvert, problématiques qui n'affectent pas l'UDI « La Jard ».

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.

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Différentes mesures sont envisagées pour favoriser la gestion des eaux pluviales dans le cadre de la révision du PLU et limiter ainsi les impacts de l'imperméabilisation qu'elle génère :

- Le classement en zone naturelle N des vallons de la Seudre, de la Gemoze et du Pelisson, en vue de les préserver de toute urbanisation même agricole. Le rapport affirme conserver des bandes naturelles inconstructibles le long des cours d'eau, sans pour autant instaurer de recul de constructibilité au sein du règlement ;
- La protection des parcs et jardins (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour favoriser la régulation et l'absorption des eaux de pluie au sein des espaces urbanisés ;
- L'OAP du secteur Ub de la rue des Abeilles impose le maintien d'espaces en pleine terre sur 30 % du terrain, alors que le règlement de la zone Ub fixe une proportion moindre d'espaces en pleine terre (25 %). La MRAe relève par ailleurs la proportion de 10 % d'espaces en pleine terre retenue sur les secteurs U et 1AU et s'interroge sur son efficacité en matière de gestion des eaux pluviales.

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.

Elle recommande également de justifier que les proportions d'espaces en pleine terre fixées dans le règlement des différents zonages sont adaptées au regard des objectifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

La révision du PLU propose une prise en compte des nuisances potentielles à l'interface entre secteurs bâtis et cultivés sous forme de préconisations au sein des OAP. Le traitement des franges urbaines des secteurs 1AUh de la rue des Viviers et 2AUh de la cité de la Terrade est ainsi envisagée dans le cadre d'une plantation de haies bocagères, accompagnées d'un espace tampon dont la dimension n'est pas précisée.

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.

E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Bien que la communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole ne dispose pas de plan climat air énergie territorial (PCAET), il est attendu que le projet de révision du PLU soit inscrit dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de préservation voire d'extension du stockage carbone (naturel), de maîtrise de l'énergie consommée et de production d'énergie renouvelable (EnR).

En matière de contribution à l'objectif de limitation du réchauffement climatique, la MRAe invite la commune à analyser le projet de territoire envisagé au regard des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique.

Les réflexions et démarches de projet engagées à une échelle intercommunale peuvent être mobilisées pour répondre à ces enjeux. Le projet de révision du PLU, dont l'objet consiste à programmer le développement et la localisation des logements, des activités, des équipements et des moyens de communication, offre également différents leviers réglementaires pour lutter contre le changement climatique et favoriser l'adaptation du territoire à ce changement, à travers :

- la préservation des sols, lorsqu'ils constituent des puits de carbone, supports de biodiversité et outils de filtration et de captage de l'eau ;
- l'identification de potentiels de production d'énergies renouvelables et en intervenant sur la sobriété énergétique des constructions ;
- la structuration d'un territoire favorable aux déplacements décarbonés ;
- la gestion de l'eau compatible avec l'état de la ressource présente et à venir ;
- la gestion des risques de plus en plus fréquents et intenses.

Pour réaliser cette analyse, la collectivité peut également se référer aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires²¹.

Aucune installation de production d'énergie renouvelable n'est recensée sur la commune, et le dossier ne précise pas le potentiel de développement des EnR de Gémozac. La cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables (ZAEEnR) figure néanmoins dans le rapport²² : aucun secteur n'a été retenu pour le développement de l'éolien, les zones identifiées étant destinées au photovoltaïque au sol. De plus, l'intégralité du territoire communal est retenu pour le développement de la géothermie et du photovoltaïque en toiture. Le rapport ne précise ni les superficies des ZAEEnR proposées par la commune, ni les critères de sélection de ces zones.

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.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gémozac vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. Le PLU prévoit l'accueil de 400 habitants supplémentaires, la construction de 256 logements et la consommation de 14,4 hectares d'espaces, dont 6,5 hectares à vocation d'habitat, 5,3 hectares pour le développement économique et 2,6 hectares pour les équipements.

L'atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière du SRADDET Nouvelle-Aquitaine n'est pas respectée en l'état du dossier présenté. Il convient de réexaminer le projet de révision du PLU afin de réduire les perspectives de consommation d'espace, d'autant que l'objectif national du zéro artificialisation nette à plus long terme mériterait d'être inscrit dans les objectifs à poursuivre.

La faisabilité du projet de développement communal doit être démontrée au regard de la capacité épuratoire du territoire (stations d'épuration et assainissement autonome). L'adaptation du territoire communal aux enjeux du changement climatique doit en outre être analysée.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

21 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

22 Rapport de présentation, p.100.

23 Décret n° 2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article 28 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

À Bordeaux, le 20 janvier 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

signé
Didier Bureau