



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Gemme

**Bilan de la mise à disposition du public
et des avis des Personnes Publiques Associées**

Mise à disposition du 24 Novembre au 24 Décembre 2025

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte du projet de modification simplifiée	3
2. Cadre réglementaire	3
3. Mise à disposition du public	3
1) Mesures de publicité	
2) Déroulement de la mise à disposition et observations de la population	
4. Avis des PPA	4
5. Conclusion	5
6. Annexes	6

1. Rappel du contexte du projet de modification simplifiée

La commune de SAINTE GEMME a décidé de procéder à la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en conseil municipal le 17 octobre 2019.

La présente modification simplifiée n°1, a pour objets :

1/ Rectification d'une erreur matérielle qui concerne le périmètre de la carrière Les Sablières (Mercier)

La carrière est couverte par un STECAL NC1 (zone dédiée à la carrière de sables de Cadeuil) permettant son exploitation dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Gemme. Toutefois, lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019, la délimitation de la zone NC1 a exclu 3 parcelles cadastrées pourtant bien listées dans l'arrêté d'autorisation d'exploiter : la parcelle H 1644 (aujourd'hui en zone N - zone naturelle) ; les parcelles H 1570 et 1645 (aujourd'hui en secteur NLc - camping de Cadeuil)
La modification simplifiée n°1 prévoit de reclasser ces 3 parcelles en NC1.

2/ Modification de la rédaction sur la pose de panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositions relatives à l'installation des panneaux photovoltaïques et solaires sont trop restrictives en matière d'aspect et de pose.

3/ Modification du règlement écrit, modification des dispositions relatives aux extensions d'habitations en zones A et N)

Dans le règlement en vigueur plusieurs points posent problème et ne répondent pas aux demandes des pétitionnaires qui souhaitent conforter, valoriser leur logement en zones A et N : surfaces autorisées légèrement inférieures à ce qui est régulièrement souhaité, difficulté d'instruction (écriture à reprendre).

4/ Correction de la rédaction de l'article U 3 « USAGES, affectations des sols, activités, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destination susvisés » qui mentionne les article « 2 à 13 » alors que le règlement ne comporte que 8 articles.

2. Cadre réglementaire

Conformément aux articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, la commune de SAINTE GEMME a lancé une procédure de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, afin de recueillir les observations du public.

Préalablement à cette mise à disposition du public, le projet a été envoyé aux Personnes Publiques Associées afin qu'ils puissent formuler, dans un délai de trois mois à partir du 30 juillet 2025, leur avis. A noter que, par avis de l'Autorité Environnementale du 25 août 2025 (décision n°2025ACNA135-dossier KPPAC-2028-18223), le projet de modification simplifiée n°1 n'est pas soumis à évaluation environnementale (annexe 1).

La mise à disposition du public s'est déroulée du 24 novembre au 24 décembre 2025, dans le respect des modalités définies et approuvées par délibération du conseil municipal n°2025-0067 en date du 16 octobre 2025 :

« Pendant ce délai, le dossier sera consultable en mairie les jours et horaires habituels d'ouverture :
. du lundi au jeudi de 14 h 30 à 18 h 00

. le vendredi de 14 h 00 à 17 h 00 Le public pourra faire ses observations sur un registre disponible en mairie. »

« L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition. »

3. Mise à disposition du public

1) Mesures de publicité

Comme indiqué dans la délibération du 16 octobre 2025, les mesures de publicité ont fait l'objet :

- D'un avis affiché en mairie de Sainte Gemme, et aux lieux habituels d'affichage, 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée ;
- D'un avis publié dans le journal « Sud-Ouest », le vendredi 15 novembre 2025, diffusé dans le département de la Charente-Maritime.

2) Déroulement de la mise à disposition et observations de la population

Le projet de modification simplifiée n°1 a été mis à disposition du public en mairie de Sainte Gemme durant toute la durée de la mise à disposition, conformément aux modalités définies par la délibération du 16 octobre 2025 susvisée.

Le public avait la possibilité de formuler ses observations sur le registre papier disponible en mairie.

Aucun avis n'a été émis dans le cadre de la mise à disposition.

4. Avis des PPA

Comme prévu à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée a été notifié aux PPA avant la mise à disposition du public. Suite à cette notification, six retours ont été transmis à la commune (**Annexes 1 et 2 à 7**) :

- Sous-Préfecture-DDTm (le 04 août 2025) : avis sans observation.
- Chambre d'agriculture (le 07 août 2025) : avis avec observation
Demande de préciser :
 - que les annexes ne doivent pas conduire à la création de logements supplémentaire
 - que leurs implantations doivent se faire à moins de 30 m de l'habitation existante
 - que les piscines ne doivent pas dépasser 50m²
- Direction des infrastructures du Département de la Charente-Maritime (le 01 août 2025) : avis favorable sans observation.
- Chambre de Commerce et d'Industrie (le 31 juillet 2025) : avis sans observations.
- SDIS (le 30 juillet 2025) : avis sans observation
- EAU 17 (le 31 juillet 2025) : avis sans observation
- **MRAe (le 25 août 2025) : annexe 1**

Il est noté qu'aucun avis défavorable n'a été émis.

La commune ne souhaite pas prendre en compte les remarques émises par la Chambre d'Agriculture :

- Les annexes aux habitations n'ont pas pour objet d'être transformées en habitation : *pas de modification du règlement*
- La surface maximale des piscines de 75 m² n'est pas remise en question. La modification simplifiée vise à augmenter légèrement la surface des autres types d'annexes : 40 m² au lieu de 30 m² : *pas de modification du règlement*

- Distance maximale de 30 m entre habitation existante et annexes :
Ce point avait été examiné en commission PLU du 3 avril 2025 (proposition bureau d'étude Gheco) mais pas retenu par les élus, qui considèrent que l'impact des implantations d'annexes est plus sensible vis-à-vis des parcelles et cultures riveraines, qu'au sein de la parcelle même de l'habitation.
La modification simplifiée améliore donc le règlement qui ne fixait pas de règles d'implantations par rapport aux limites séparatives : le règlement écrit est complété pour encadrer les implantations d'annexes et piscines en interface de zones agricoles cultivées ou de zones naturelles, boisées ou non.

Il est noté qu'il ne s'est pas tenu de CDPENAF pour le présent dossier de modification simplifiée °1 : par mail du 12 novembre 2025, il a été précisé à la commune que les membres de la CDPENAF ont validé que le projet de modification simplifiée n°1 de Sainte Gemme recevrait **un avis favorable tacite** au-delà des délais de réponses réglementaires requises soit pour le projet le 30 octobre 2025.

5. Conclusion

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Sainte Gemme a fait l'objet :

- de 6 avis de Personnes Publiques Associées et de l'avis MRAe (cas par cas)
- d'aucune remarque individuelle dans le cadre de la mise à disposition.

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées sont favorables avec ou sans observations vis-à-vis de projet de modification simplifiée notifié.

De fait, les demandes de la population et les avis des Personnes Publiques Associées n'amènent donc pas de modification au projet tel que mis à disposition.

Il est donc proposé au conseil municipal d'adopter le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Gemme.

Le Maire,
Philippe GACHET

6. Annexes

- 1) Avis MRAe
- 2) Avis Sous-Préfecture-DDTm
- 3) Avis Chambre d’agriculture
- 4) Avis Direction des infrastructures du Département de la Charente-Maritime
- 5) Avis Chambre de Commerce et d’Industrie
- 6) Avis SDIS
- 7) Avis EAU 17