



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

**Service agriculture durable
et soutien aux territoires**

Affaire suivie par : Laetitia JULLIEN / Sébastien PELOUARD
laetitia.jullien@charente-maritime.gouv.fr
sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr
Tél : 05 16 49 63 56 / 05 16 49 62 26

Le Préfet de Charente-Maritime,
Président de la Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)

à
Madame le Maire,
Commune Thézac
Mairie
8 rue Jacques de Thézac
17600 Thézac

La Rochelle, le 23 mai 2022.

Objet: avis de la CDPENAF sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Thézac.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 19 mai 2022, a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet de révision de plan local d'urbanisme prescrit le 30 juillet 2018, arrêté le 4 avril 2022 et réceptionné par son secrétariat le 25 avril 2022.

Conformément à l'article L 112-1-1 du CRPM modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les membres de la commission ont décidé à l'unanimité de s'auto-saisir sur le PLU afin de rendre un avis global, en sus des avis simples rendus au titre des articles L 151-12 du CU relatif au règlement des annexes et extensions des maisons d'habitation en zones A et N et L 151-13 du CU relatif à la délimitation de STECAL.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui a suivi ont permis de faire ressortir les principaux éléments suivants :

1- Principales caractéristiques de la commune :

La commune de Thézac occupe une superficie de 1 242 ha au sein de la Communauté de Communes du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Dans le SCOT du Pays Saintonge Romane approuvé le 18 mai 2017, Thézac est identifiée comme "Commune rurale". Elle se situe à mi-chemin de Royan et Saintes par la Nationale 150.

11-Démographie

La population, stable depuis 2008 malgré un solde migratoire aux alentours de 0,4 %, s'établit à 330 habitants selon l'INSEE en 2019. Le vieillissement de la population communale est plus prononcé sur la dernière période avec une nette progression de la proportion des plus de 60 ans observée en 2018.

Le parc de logement comptabilise 205 maisons en 2018, soit un gain de 18 habitations en 10 ans qui correspond aux besoins induits par le desserrement des ménages. Dans le même temps, le nombre de logements vacants a presque doublé selon l'INSEE (16 en 2008 contre 30 en 2018). Ce chiffre est corroboré par le CEREMA via la base LOVAC qui identifie 28 logements vacants au 01/01/2019 dont 17 vacants depuis plus de 2 ans. Les résidences secondaires, quant à elles, ont diminué d'autant (35 en 2008 contre 21 en 2018).

12-Économie et équipements

La commune comptait 27 établissements actifs hors agriculture fin 2019, pour moitié dans les secteurs de l'industrie et de la construction. 5 artisans sont installés sur la commune, essentiellement au niveau des hameaux, et 3 sites d'hébergements touristiques de petite capacité sont identifiés dans le rapport de présentation avec des vellités de développement. À noter l'absence de services et commerces de proximité et la fermeture de l'école en 2019.

D'après les données PAC 2021, 15 sièges d'exploitation dont 2 éleveurs bovins et un éleveur de volailles sont présents sur la commune. La SAU mise en valeur est de 769 ha dont 69 % de terres arables, 25 % de vignes, 6 % de prairie.

Le rapport de présentation identifie 17 sites agricoles dont 2 sites d'élevage de poulets « Chez Morinaud » et « La Laurendrie » qui ont cessé leur activité en 2021, 2 distilleries à « Maine Odon » et « Chez Fleurie », 1 site équestre et d'agri-tourisme au « Grand Bois » ainsi qu'un site de stockage de la coopérative Océalia.

13-Espaces naturels

Même si la commune ne comporte ni site Natura 2000, ni ZNIEFF ; le cours d'eau l'Ombrail traverse le bourg et chemine jusqu'à l'étang du Logis de l'Ombrail, zone humide au Sud de la commune.

La trame boisée est importante (303,5 ha d'EBC dans l'actuel PLU) et repérée dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique comme « Corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état ».

2- Le projet d'urbanisme : l'élaboration du plan local d'urbanisme

La commune s'organise autour de son bourg relativement groupé, avec un développement plus récent au Sud en bordure des voies existantes. Les plus gros hameaux comptent une vingtaine de bâtiments et sont préservés de l'urbanisation.

La consommation foncière des 10 dernières années est estimée entre 1,16 ha (2012-2021) et 9,5 ha (2010-2020) selon que la donnée provient de la commune (délivrance des permis de construire pour les maisons d'habitation) ou bien de la DDFIP via le site <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>. D'après cette dernière source, 5,9 ha ont été mobilisés pour le développement des activités économiques et 3,3 ha pour l'habitat.

La révision du PLU intervient dans le cadre d'un besoin de mise en compatibilité avec le SCOT. A ce titre, le PADD affiche des **objectifs de modération** de la consommation foncière plus ambitieux que sur la dernière décennie:

- .densification des parties agglomérées (14 logements/ha dans les opérations groupées) ;
- .extensions hors de l'enveloppe urbaine limitées à 1,7 ha et à 70 % des nouvelles constructions ;
- .comblement prioritaire des dents creuses et réduction de la ZU de l'actuel PLU de 7,9 ha.

Le scénario de croissance démographique choisi par la commune vise un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1% (359 habitants en 2032). En tenant compte du desserrement des ménages qui peut paraître élevé puisque sur la même trajectoire que celle des 10 dernières années, la commune aurait besoin de 36 nouveaux logements.

Les **objectifs chiffrés de développement de l'habitat** sont, in fine, **plus ambitieux** puisque 40 logements nouveaux pourront être disponibles à l'horizon du PLU :

- .7 par réinvestissement des logements vacants (sur 30 recensés INSEE) et/ou changements de destination (sur 12 identifiés au plan de zonage) ;
- .33 en construction neuve sur le Bourg et 5 hameaux, dont 9 sur 0,8 ha dans l'enveloppe urbaine et 24 en extension sur 1,7 ha d'ENAF (3 OAP couvrent l'essentiel des secteurs en extensions).

Les objectifs du SCOT pour les communes rurales visent un minimum de 30 % de la consommation foncière en intensification (ici 32%) et des densités de l'ordre de 14 logements/ha (13,2 logements/ha dans le cas présent).

3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

Dans le PLU révisé, même si la surface communale est revue et gagne 7,64 ha, **les zones urbaines et à urbaniser sont largement réduites** (- 16,03 ha). Au-delà des 6 hameaux fermés à l'urbanisation, les contours de la zone urbaine sont réduits sur le Bourg et le Grand Quéreux, à Fonrouil, Chez Dubois, à Montchamp et Laleu. **Sur ce dernier hameau, il est regrettable que la maison d'habitation du maraîcher en place soit intégrée à la zone U.** Cette évolution n'est pas justifiée au vu du PLU actuel.

Un secteur Ux de 0,43 ha a été délimité sur l'emprise du silo existant de la coopérative agricole précédemment en zone agricole.

Par ailleurs, 2 emplacements réservés sur terres agricoles de 0,44 ha sont prévus pour des aménagements de parkings et espaces verts (ER3 cimetière et ER2 église).

La zone naturelle qui occupe 284,85 ha est réduite d'une dizaine d'hectares, les pastilles Nh ont toutes été supprimées. Les EBC n'ont pas évolué de façon significative.

Concernant la zone agricole, avec 944,67 ha elle gagne 34,6 ha. Le vaste secteur Ap de plus de 100 ha proche du bourg n'a pas été conservé faute de justification suffisante.

Par ailleurs, 3 STECAL ont été délimités :

.Ae sur 1,01 ha en extension sur 0,05 ha de prairie (parcelle 827) destiné au maintien d'une activité artisanale (menuiserie). **Le périmètre du STECAL ne semble pas se limiter au périmètre de la seule activité économique.** Il recouvre presque exactement le secteur Ub qui lui est consacré dans l'actuel PLU.

.Aed sur 1,31 ha d'anciens poulaillers désaffectés. Le STECAL permettra le changement de destination des-dits bâtiments pour **toutes activités économiques.** Le règlement n'autorise que la remise en état et la création d'ouvertures.

.At sur 1,54 ha d'espace enherbé pour le développement d'hébergements touristiques, y compris insolites. **Le règlement devrait être plus prescriptif sur les conditions de densité qui ne sont pas évoquées.**

12 changements de destination des bâtiments agricoles en zone A sont par ailleurs étoilés au plan de zonage. Un avis conforme au titre de l'article L.151-11 CU sera rendu par la CDPENAF au stade des autorisations d'urbanisme.

La CDPENAF a également examiné les dispositions (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité) du règlement du PLU relatif aux annexes et extensions des habitations existantes situées en zones A (possibilités non évoquées pour la zone N). Les dispositions sont pour l'essentiel conformes aux valeurs guides du CAUE hormis pour l'implantation des annexes (distance de l'habitation à limiter à 40M) et l'emprise au sol des piscines (à inclure dans les annexes, le tout dans la limite de 60m²).

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent sur le **projet de révision du PLU de Thézac:**

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU).**

■ **Un avis simple au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les STECALs suivants :**

- ✓ **Ae : Défavorable**, au motif que l'emprise du STECAL devrait se limiter aux seuls bâtiments de la scierie.
- ✓ **Aed : Défavorable**, au motif qu'une reprise agricole devrait être encouragée et privilégiée, sinon les bâtiments démantelés pour retour du foncier à l'agriculture.
- ✓ **At : Favorable**, sous réserve que le règlement précise les conditions de densité du bâti.

■ **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zones A et N du PLU),** sous réserve de préciser une distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation (40M) et l'emprise au sol des piscines (à inclure dans les annexes, le tout limité à 60m²).

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Pour Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
La Cheffe du Service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires,


Marie-Bénédicte BARRAL.