

**Mairie de Thézac**  
**A l'attention de Madame le Maire**  
**8, rue Jacques de Thézac**  
**17600 Thézac**

Saintes, le 21/07/2022

**Objet :** Avis sur la révision du PLU de Thézac

Réf. : 119/22

*Dossier suivi par : Camille Verney, chargée de mission Urbanisme et Cadre de Vie*

**Madame le Maire,**

Je soussigné, Monsieur Pierre TUAL, en ma qualité de Président du syndicat mixte du Pays de Saintonge Romane, atteste avoir reçu le 25 avril 2022 le dossier de présentation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Thézac et vous remercie de cet envoi.

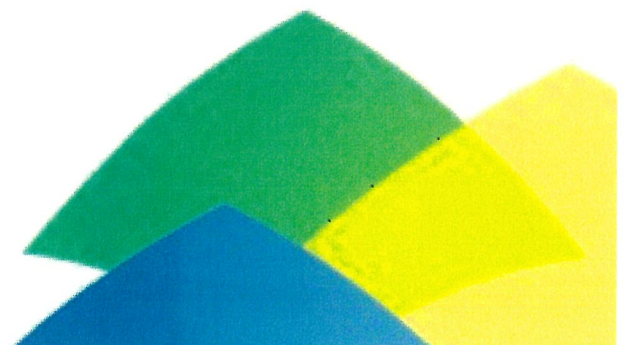
En application de l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, le Pays de Saintonge Romane dispose de trois mois à compter de la réception du projet de PLU pour faire connaître l'avis du syndicat mixte de Pays au titre du SCoT, soit avant le 25 juillet prochain.

Au vu de ce délai, il n'a pas été possible de réunir le Bureau du Pays de Saintonge Romane, organe délibérant pour les questions d'urbanisme. Ainsi, le Pays ne peut fournir qu'un avis technique à la commune de Thézac.

La commune de Thézac est considérée comme une « commune rurale » du territoire du Pays de Saintonge Romane. La partie 2A du DOO du SCoT, p.36, précise :

« *Les communes rurales ont vocation à maintenir au minimum, leur poids de population voire à le développer de manière modérée tout en favorisant, à leur échelle, une mixité fonctionnelle.* »

Le tableau suivant récapitule les objectifs du SCoT, obtenus en partant du chiffre INSEE 2017 sur la population communale 2015, ainsi que les objectifs du PLU en vigueur de la commune de Thézac :



	Projection SCoT	Projection PLU
Population	327 hab. en 2015	325 hab en 2022
Population d'ici 2030	+ 35 hab. (362 hab.)	+ 17 hab. (342 hab.)
Nombre de nouveaux logements 2030	+ 26 logements	+ 40 logements
Répartition du nombre de nouveaux logements	30% mini en intensification urbaine* 70 % maxi en développement urbain	40% en intensification urbaine* 60 % en développement urbain
Surface à urbaniser (ouverture max.)	1.7 hectares	1.7 hectares
Densité (hors Voiries et Réseaux Divers -VRD-)	14 log / ha	14 log / ha

*Intensification urbaine\* = investissement des dents creuses, repérage des changements de destination, réaffectation des logements vacants, etc.*

L'examen du dossier de révision du PLU de la commune de Thézac a permis de faire ressortir certains points, explicités ci-après.

- Le règlement permet la mitoyenneté dans les zones U et AU, impose l'implantation à l'alignement ou dans le même alignement que les constructions voisines ou **avec un retrait supérieur à 3 m** en zone U et AU. Il est dit de « *privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie* ». Or, cette mention peut empêcher un caractère rassemblé des constructions, voire dénaturer le caractère urbain ou villageois de certain secteurs.
- Le PADD ne mentionne pas d'autres projets de diversification que les activités agro-touristiques. Il pourrait y avoir une phrase sur le fait que la municipalité soutient également les projets en vente directe, le développement des circuits courts, etc.
- **Le projet de PLU vise la production de 40 logements, alors que l'objectif du SCoT en vigueur est de 26 logements à horizon 2030.** Le SCoT en vigueur permet également un gain de 35 nouveaux habitants à horizon 2030. Le projet de PLU vise un gain de 17 nouveaux habitants d'ici 2031. Avec 2.1 personnes par ménage, l'accueil de 17 habitants nécessiterait 8 nouveaux logements. Le point mort (qui mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique, en l'absence de croissance de la population et sans pertes) est estimé à 20 logements. D'après ces éléments, la commune n'aurait donc besoin que de 28 nouveaux logements à horizon 2031.
- Le « bilan des surfaces mobilisables » dans l'enveloppe urbaine (en dents creuses, changements de destination...) présente un potentiel théorique de 16 logements. Un projet de lotissement de 11 logements est en cours sur une parcelle au Nord-Ouest du bourg. Cette parcelle était en zone AU dans l'ancien PLU et un permis d'aménager a été délivré





récemment. Les 13 logements supplémentaires se font dans des dents creuses importantes (excepté les 7 du secteur du Grand Querreux, grandes parcelles viabilisées, avec un enjeu de valorisation d'entrée de ville).

- Un objectif de soutien au déploiement des énergies renouvelables aurait pu être intégré au PADD.
- Une ancienne exploitation avicole a cessé son activité en 2020 et n'a pas trouvé reprenneur pour 3 grands hangars métalliques. Le propriétaire a donc sollicité la mairie afin que ces bâtiments puissent être reconvertis à des fins d'entrepôt ou d'activités artisanales. Le porteur de projet mettra à disposition ces bâtiments après aménagement d'un dispositif d'assainissement commun aux trois bâtiments. Un redécoupage foncier permettant des accès individuels est également prévu.

**L'enveloppe de la Communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole pour le développement économique des communes rurales à horizon 2030 semble consommée. De plus, ce projet semble peu aboutit et pose plusieurs problématiques :**

- **Accès routiers non adaptés en cas d'activités générant un trafic soutenu.**
- **Création d'une zone artisanale dans un secteur très isolé.**
- L'objectif de qualification des entrées de ville est bien pris en compte.
- Bonne prise en compte également des orientations et objectifs du SCoT en termes de valorisation du patrimoine naturel et matériel.

Par ailleurs, deux erreurs matérielles ont été relevées dans le dossier :

- p. 54 du rapport de présentation : « *déploiement de la fibre en 2022* » → il est inscrit en 2021 p.4 du PADD
- p.86 du rapport de présentation : « *16 logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux représentant un taux de 49 %.* » → Le taux est de 40 % ( $16/40=0.4$ )

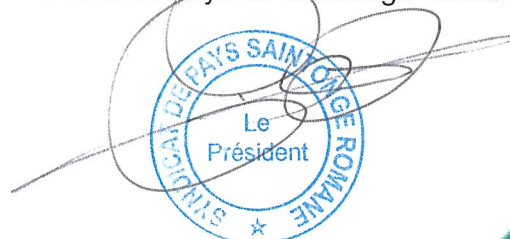
Au vu de ces éléments, le Pays de Saintonge Romane propose un avis technique favorable assortis de recommandations. Celles-ci portent sur :

- Le phasage dans le temps de la zone à urbaniser dite « du Grand Querreux », afin de se rapprocher du nombre de logements définis par le DOO du SCoT d'ici 2030 ;
- La suppression de la zone « Aed » ou la définition d'un règlement plus restrictif, afin de ne pas créer une zone artisanale dans un secteur très isolé. Par ailleurs, cela permettrait de ne pas entamer les réserves foncières prévues par le SCoT pour les communes rurales de la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pierre TUAL**

Président du Pays de Saintonge Romane



**Pays de Saintonge Romane**

9 rue de Courbiac  
17100 SAINTES

☎ 05.46.97.22.96

✉ [contact@payssaintongeromane.fr](mailto:contact@payssaintongeromane.fr)

[payssaintongeromane.fr](http://payssaintongeromane.fr)

