



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Service d'aménagement territorial Est

Affaire suivie par Viviane Perrogon

tél : 05 16 49 60 85

viviane.perrogon@charente-maritime.gouv.fr

Saintes, le **26 JUL. 2022**

Madame Le Maire,

Par délibération du 4 avril 2022, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thézac. Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 21 avril 2022.

La commune de Thézac est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge Romane approuvé le 18 mai 2017 et appartient à la typologie communale « commune rurale ». La compatibilité du PLU avec le SCoT doit s'inscrire dans un gain démographique autour de 35 habitants, d'une production de l'ordre de 26 logements et d'une consommation d'espace en extension urbaine de 1,7 hectares à l'horizon 2030.

Le projet du PLU traduit une volonté de recentrer l'urbanisation dans le bourg et sa continuité. Le dossier présenté permet une production d'une quarantaine de logements et une consommation d'espace en développement s'élevant à 1,8 hectares, ce qui est au-dessus des objectifs du SCoT. Pour rendre compatible le PLU avec le SCoT, sans affecter votre projet d'aménagement et de développement durables, les secteurs « Le Grand Quereux » et « Terre du Quereux » représentant la production de 7 logements sur une surface de 5 000 m² devront être supprimés. Par ailleurs, l'étude de mutation des espaces bâtis a identifié 9 bâtiments agricoles pouvant changer de destination, 4 sont retenus à vocation d'habitat, les 5 autres garderont leur vocation agricole et ne seront pas identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Après examen des documents constitutifs du projet, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, **sous réserve** de la prise en compte des évolutions précitées permettant la compatibilité avec le SCoT de la Saintonge Romane.

Madame Louise ROLLAND
Maire de Thézac
8 rue Jacques de Thézac
17600 THÉZAC

Les observations détaillées que le dossier appelle de ma part et qu'il conviendra d'intégrer au PLU approuvé figure dans le document ci-annexé.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La Sous-Préfète de Saintes,



Véronique SCHAFF

Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté



**Commune de
THÉZAC**

RAPPEL

Le projet local d'urbanisme doit être élaboré dans le respect des principes du développement durable tels qu'ils sont énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

1. Généralités

Le conseil municipal de Thézac a prescrit par délibération du 30 juillet 2018 la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables s'est déroulé le 10 juillet 2020 puis le 2 août 2021. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération en date du 4 avril 2022, réceptionné le 21 avril 2022.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphiques, et ses annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme. Le PLU est soumis à évaluation environnementale, la mission régionale d'autorité environnementale a émis son avis le 12 juillet 2022.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit quatre orientations :

1. Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg;
2. Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie ;
3. Maintenir les activités économiques de la commune ;
4. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune.

Le PADD sera complété des éléments figurant dans le rapport de présentation concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces pour répondre aux attentes de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. En effet, la démonstration du paragraphe 1.4 ne dispose pas d'éléments de comparaison permettant d'appréhender la modération des espaces consommés entre la dernière décennie et celle à venir.

3. Maîtrise du développement urbain

La commune de Thézac est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane exécutoire et appartient à la typologie communale « commune rurale ». La compatibilité du PLU avec le SCoT doit s'inscrire dans un gain démographie autour de 35 habitants, d'une production de l'ordre de 26 logements et d'une consommation d'espace en extension urbaine de 1,7 hectares à l'horizon 2030.

Le projet de PLU prévoit un apport de population de 34 habitants et une production de 28 à 36 logements d'ici 2032.

L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis identifie 13 logements potentiels au sein des espaces résiduels du tissu urbain du bourg et de 4 quatre villages. L'étude a permis d'identifier 12 bâtiments agricoles pouvant changer de destination dont 9 à destination d'habitat mais seulement 4 sont retenus dans le projet de PLU. Le changement de destination est une possibilité offerte par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dont la commune s'est saisie. En cohérence, seuls les 4 bâtiments comptabilisés seront identifiés sur le règlement graphique en complément des 3 à vocation touristique.

Le recensement communal effectué en 2022 identifie 7 logements vacants dont 3 seront mobilisés dans le cadre du PLU. L'INSEE identifie 31 logements vacants en 2019, le rapport de présentation sera complété pour permettre la compréhension de cet écart.

Au total, une production 20 logements est donc attendue en densification et en changement de destination.

Le projet de PLU identifie une zone à urbaniser (AU) à l'ouest du bourg. Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en octobre 2021 comportant 11 lots sur une surface de 8000 m². La commune réalisera les aménagements paysagers en transition des espaces agricoles sud et ouest. L'alignement d'arbres sur la partie Est devra être intégré totalement en zone « Ud », son maintien en zone agricole est inapproprié.

L'ensemble des deux éléments précités autorise la production de 31 logements, soit légèrement au-dessus des objectifs du SCoT mais reste dans un rapport de compatibilité où le projet urbain est cohérent. Pour maintenir ce rapport, le secteur Uo situé en extension de l'urbanisation à l'est du bourg, produisant 4 logements, devra être supprimé. Par ailleurs, la parcelle n° 833 au sud du bourg restera classée en zone urbaine U seulement sur la partie déjà construite. Son extension prévoyant 3 habitations sera retirée de la zone constructible.

En termes de surfaces, le projet prévoit 1,8 hectares en développement donc au-delà des objectifs du SCoT. La suppression des extensions demandées au paragraphe précédent entraîne une réduction de 5000 m², ce qui porterait la consommation d'espaces à environ 1,3 ha dont 9000 m² ont été consommés depuis l'approbation du SCoT(en incluant la zone AU, objet d'un permis d'aménager).

4. Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU expose l'ensemble des éléments qui caractérisent la commune en matière environnementale. Le classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, la préservation des haies, boisements, coulée verte du bourg, les espaces à planter ou à paysager au titre de l'article L.151-23 expriment les orientations du PADD.

Les espaces agricoles représentent 70 % du territoire communal. Ils font l'objet d'un zonage agricole (A) permettant d'assurer la préservation et la pérennité des activités agricoles en interdisant toutes nouvelles constructions non agricoles.

Les espaces agricoles abritent également quelques hameaux à vocation d'habitat et constructions isolées dont le règlement admet qu'ils puissent faire l'objet d'extensions et d'annexes conformément aux dispositions de l'article L.152-12 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le règlement (page 34) prévoit « *Les annexes aux constructions sont autorisées sous réserve : - de ne pas dépasser (par annexe hors piscine) 40 m² d'emprise au sol maximum, etc.* ». Cette écriture autorise un nombre d'annexes illimitées de 40 m² maximum. Une reformulation de la règle est nécessaire pour que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 40 m². La « proximité » des annexes avec la construction principale est à préciser.

En zones agricoles et naturelles, le Code de l'urbanisme offre, à l'article L151-13, la possibilité de recours exceptionnel à l'utilisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Trois secteurs sont identifiés :

Le premier « Ae » situé « chez Merlet » est destiné au maintien d'une activité économique existante (menuiserie), en conséquence le STECAL devra se limiter au périmètre de l'activité en excluant les habitations localisées au sud du hameau.

Le deuxième secteur « Aed » situé « Chez Morinaud » vise à autoriser les changements de destination à vocation économique. Le rapport de présentation (p92) indique que la commune soutient le projet du propriétaire de convertir ces anciens bâtiments d'élevage avicoles (cessation d'activités en 2020) en entrepôt ou activités artisanales. Toutefois, le rapport de présentation n'apporte pas de démonstration d'un besoin d'accueil d'activités à l'échelle locale ni la compatibilité de cette nouvelle zone d'activités avec le SCoT. En l'état, le secteur sera maintenu en zone agricole stricte (A).

Le dernier secteur « At » autorise l'hébergement de tourisme et de loisirs, pour répondre pleinement à l'article L.151-13 précité, le règlement sera complété pour préciser les conditions d'implantation et densité des

constructions. De plus, la hauteur autorisée de 4,5 m paraît très élevée au regard du type de constructions autorisées.

5. Prise en considération des enjeux de sécurité publique

Les risques

Le rapport de présentation présente l'ensemble des risques présents sur la commune. Cependant, il sera nécessaire d'ajouter la liste des arrêtés de catastrophes naturelles selon le tableau ci-après :

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
NOR19831125	25/07/1983	26/07/1983	25/11/1983	01/12/1983

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831125	25/07/1983	26/07/1983	25/11/1983	01/12/1983
NOR19831115	25/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831005	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
IOCE1005933A	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	25/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE9100235A	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
NOR19831125	25/07/1983	26/07/1983	25/11/1983	01/12/1983

Défense extérieure contre l'incendie

L'état des lieux présenté (page 55) est obsolète. Les projets programmés notamment sur les villages de Fontrouil, Grande Cabanes etc. ont été réalisés. Le rapport de présentation devra être mis à jour.

6. Éléments/informations à compléter ou corriger

Règlement

Le règlement utilise fréquemment le terme « discret », il conviendra d'en donner une définition ou de déterminer une règle qui permet de répondre aux objectifs attendus.

Page 35 : le renvoi à l'article 5 des dispositions générales est erroné

Numérisation des documents d'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique rend obligatoire la mise en ligne de ces documents dans un format dématérialisé standard numérique fiable et exploitable.

Il est recommandé au bureau d'étude, en charge de l'élaboration du document, de consulter le cahier des charges du CNIG (centre national de l'information géographique) qui décrit l'organisation et la codification des pièces écrites, et ce, avant l'approbation du PLU.

Par ailleurs, institué par l'ordonnance, le géoportail de l'urbanisme (GPU) est le portail internet officiel permettant de consulter et de télécharger l'information liée à l'urbanisme de tout le territoire français. Depuis le 1^{er} janvier 2016, les collectivités doivent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne (sur le GPU ou sur tout autre site). **La commune de Thézac est dans cette obligation.**