

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUÊTE PUBLIQUE
du vendredi 18 Novembre 2022 au lundi 19
décembre 2022

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Thézac



RAPPORT

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr Jean-Yves CARON

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 4
1. GÉNÉRALITÉS	p 4
1.1- Contexte général : présentation de la commune	
1.2- Contexte particulier : Objectifs poursuivis, modalités de concertation et grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
1.3- Objet et dates de l'enquête publique	
1.4- Composition du dossier mis à l'enquête publique	
2. PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE	p 7
2.1- Identité du porteur du projet	
2.2- Localisation du projet	
2.3- Caractéristiques principales du projet	
2.4- Impacts sur l'environnement	
3- AVIS DES SERVICES CONSULTÉS	p 10
3.1 Avis de la Sous-préfecture délivré le 26 juillet 2022	
3.2 Avis de la CDPENAF délivré le 23 mai 2022 (commission du 19 mai 2022)	
3.3 Avis de la MRAE délivré le 12 juillet 2022	
3.4 Avis du Pays Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022	
3.5 Avis de l'INAO délivré le 7 juin 2022	
3.6 Avis du CNPF délivré le 14 juin 2022	
3.7 Avis du Département délivré le 20 juin 2022	
3.8 Avis favorable de la Chambre d'Agriculture délivré le 6 septembre 2022 (hors délais)	
4- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	p 12
4.1- Désignation du commissaire enquêteur	
4.2- Chronologie de l'enquête	
4.3- Concertation préalable	
4.4- Information effective du public	
4.5- Incidents relevés au cours de l'enquête	
4.6- Clôture de l'enquête publique	
4.7- Observations rapportées par le public	
4.8- Observations du commissaire enquêteur relatives au dossier d'enquête	
4.9- Notification du procès-verbal de synthèse	
4.10- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse	
4.11- Modalités de transfert des documents liés à l'enquête publique	
5- ANALYSE DES OBSERVATIONS	p 19
5.1- Observations d'organismes ou collectivités	
5.2- Observations du public	
5.3- Observations du commissaire enquêteur	

PIÈCES JOINTES (Document séparé)

1. **Délibération du conseil municipal du 30 juillet 2018 de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme, fixant les objectifs à poursuivre et les modalités de concertation.**
2. **Délibération du conseil municipal du 4 avril 2022 tirant le bilan de la concertation.**
3. **Délibération du conseil municipal du 4 avril 2022 arrêtant le projet de révision du PLU.**
4. **Décision du tribunal administratif de Poitiers n° E22000100/86 du 13 septembre 2022 relative à la désignation du commissaire enquêteur**
5. **Arrêté du maire No 21/2022 du 17 octobre 2022 portant ouverture d'une enquête publique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la prise en compte des derniers textes législatifs et la mise en compatibilité avec le SCoT.**
6. **Avis d'enquête publique**
7. **Copies d'avis d'enquête publique dans la presse locale :**
 - 7-1 : 1^{ère} parution du 28 10 2022
Le quotidien SUD OUEST
L'hebdomadaire LA HAUTE SAINTONGE
 - 7-2 : 2^{ème} parution du 25 11 2022
Le quotidien SUD OUEST
L'hebdomadaire LA HAUTE SAINTONGE
8. **Carte indiquant les lieux d'implantation des avis d'enquête sur la commune de Thézac.**
9. **Certificats d'affichage :**
 - 9 -1 : **Certificat d'affichage de la mairie**
 - 9 - 2 : **Certificat d'affichage du commissaire enquêteur**
10. **Résumé Non Technique du PLU et de l'évaluation Environnementale élaboré par le cabinet d'études PERNET en charge de l'élaboration des documents liés à la procédure de révision du PLU et d'accompagnement de la commune dans l'ensemble des démarches.**
11. **Pièce No 2 du dossier de révision du PLU mis à l'enquête publique définissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
12. **Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées faisant suite à l'arrêt de la révision no 1 du PLU de Thézac élaboré par le Cabinet PERNET en date du 14 novembre 2022.**
13. **Complément d'avis à la synthèse des avis du 14 11 20222**
14. **Procès-verbal de synthèse (document présenté aussi hors pièces jointes)**
15. **Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse**

CONCLUSIONS (document séparé)

INTRODUCTION

Le précédent Plan Local d'Urbanisme datait du 29 septembre 2008 et n'avait fait l'objet d'aucune modification au moment des réflexions liées au SCoT en 2017.

Considérant alors la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune afin de prendre en compte les dispositions législatives les plus récentes,

Considérant également les objectifs et les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de la Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017, avec lesquels le PLU doit s'inscrire en compatibilité,

Madame le Maire propose donc au Conseil Municipal du 30 juillet 2018 de se prononcer sur le lancement d'une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune, qui décide à l'unanimité la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de la commune.

Deux délibérations ont suivi cette première décision fondatrice de la révision du PLU , liées au débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date des 10 juillet 2020 et 2 août 2021 conduisant à l'approbation des orientations du PADD.

À l'issue de l'ensemble de ces démarches et réflexions liées à cette révision, le conseil municipal approuve lors de son conseil du 4 avril 2022 le bilan de la concertation publique et arrête le projet de révision du PLU.

(Cf Pièces Jointes No 1 à 3)

1. GÉNÉRALITÉS

1.1- Contexte général : Présentation de la commune

La commune de Thézac est une commune rurale de **325 habitants (recensement au 1er janvier 2021) et de 1242 ha**, située entre Saintes et Royan en partie Sud du Département de la Charente-Maritime.

D'un point de vue administratif, la commune appartient **au canton de Thénac** qui regroupe 25 communes et à **l'arrondissement de Saintes**.

Elle appartient à la **Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole** dont le siège est à Gémozac et qui comprend 16 communes et au **Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane** qui compte 70 communes et 91 113 habitants pour une superficie de 1003 km².

La commune est située **au sud de la RN 150**, axe à grande circulation qui relie Sainte à Royan à hauteur de Pisany qui compte un échangeur.

Thézac est traversée par :

- la RD 138 qui relie la commune à Rétaud côté Est et à Saujon à l'Ouest.
- la RD 127 qui relie la commune à Pisany au Nord et à Meursac au Sud.
- la RD 131 qui relie le bourg de Thézac à St Romain de Benet au Nord-Ouest, et qui relie la commune à Varsay au Nord-Est.

1.2- Contexte particulier : Objectifs poursuivis, modalités de concertation et grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La décision prise par le conseil municipal le 30 juillet 2018 de révision du PLU a permis ainsi :

-De fixer comme suit les objectifs à poursuivre dans le cadre de cette révision :

- La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
- Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la Commune ;
- Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- Une volonté de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de mettre en valeur le patrimoine de la commune ;
- La prise en compte le développement des activités sur la commune

-De définir les modalités de concertation avec la population, prévues par les articles L. 103-2 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

- Affichage en mairie aux heures ouvrables de 3 panneaux d'exposition pour présenter le PADD, les orientations d'aménagement du territoire et le zonage ;
- Parution d'articles dans le bulletin municipal ;
- Organisation d'une réunion publique avec la population ;
- Organisation d'une réunion de concertation avec les acteurs locaux (commerçants, agriculteurs, associations) ;
- Mise à disposition du public en mairie aux heures ouvrables d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure ;

D'instaurer un débat nécessaire avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, qui a eu lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à deux reprises :

- Le 10 juillet 2020 : débat initial fixant les orientations
- Le 2 août 2021 : rappel du débat et réorientation partielle suite à l'émergence d'un projet de lotissement privé

Nota : Le PADD est un document obligatoire qui informe les élus et les administrés dans le cadre de l'approbation d'un plan local d'urbanisme, visant à indiquer les souhaits de la commune de développement de son territoire.

Il s'agit des grands principes de développements en termes d'urbanisme, de transport, économique, touristique, culturel,...

Les 4 orientations du PADD sont :

Orientation 1 : Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg

Orientation 2 : Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie

Orientation 3 : Maintenir les activités économiques de la commune

Orientation 4 : Préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

(Cf Pièce jointe No 11)

1.3 Objet et dates de l'enquête publique

1.3.1 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête concerne la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Thézac.

1.3.2 Dates de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du **Vendredi 18 novembre au lundi 19 décembre 2022**. (durée de 32 jours consécutifs)

La première et la dernière permanence ont eu lieu à ces mêmes dates en mairie de Thézac.

1.4- Composition du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête est constitué :

- **des pièces administratives :**
 - **Arrêté du maire No 21/2022 du 17 octobre 2022** portant ouverture d'une enquête publique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la prise en compte des derniers textes législatifs et la mise en compatibilité avec le SCoT.
(Pièce jointe No5)
 - **l'avis d'enquête publique** affiché par la mairie à partir du 2 novembre 2022.
(Pièce jointe No6)
- **du dossier d'enquête comprenant :**
 - Pièce n°0 : Décisions municipales
 - Pièce n°1 : Rapport de présentation

- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Pièce n°4 : Documents graphiques du règlement
 - Pièce n°4a : plan de zonage – Ensemble de la commune au 1 / 5000ème
 - Pièce n°4b : plan de zonage – Bourg et les principaux villages au 1 / 2000ème
 - Pièce n°5 : Règlement écrit
 - Pièce n°6 : Annexes
 - Pièce n°6.1 : Annexes sanitaires
 - Pièce n°6.1.a : Notice sanitaire
 - Pièce n°6.1.b : Carte du réseau d'eau potable
 - Pièce n°6.1.c : Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome
 - Pièce n°6.2 : Servitudes d'utilité publique
 - Pièce n°6.2a : Liste des servitudes d'utilité publique
 - Pièce n°6.2b : Plans des servitudes d'utilité publique
 - Pièce n°6.3 : Annexe fiscalité / néant
 - Pièce n°6.4 : Avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté
- **des avis des services consultés** : (Synthèse des avis :Cf Pièce jointe No 12)
1. Avis de la Sous-préfecture délivré le 26 juillet 2022
 2. Avis de la CDPENAF délivré le 23 mai 2022 (commission du 19 mai 2022)
 3. Avis de la MRAE délivré le 12 juillet 2022
 4. Avis du Pays Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022
 5. Avis de l'INAO délivré le 7 juin 2022
 6. Avis du CNPF délivré le 14 juin 2022
 7. Avis du Département délivré le 20 juin 2022
 8. Avis de la Chambre d'Agriculture délivré le 6 septembre 2022 (hors délais)

2. PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE

2.1- Identité du porteur du projet

D'un point de vue administratif, la commune appartient au canton de Thénac qui regroupe 25 communes et à l'arrondissement de Saintes.

Elle appartient à la **Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole** dont le siège est à Gémozac et qui comprend 16 communes.

La commune de Thézac appartient au **Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane** qui compte 70 communes et 91 113 habitants pour une superficie de 1003 km².

Le Pays est la structure porteuse du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Saintonge Romane** (approuvé les 11 juillet 2016 en Comité Syndical). Le **SCoT est exécutoire depuis le 6 août 2017**.

2.2- Localisation du projet

Communauté de communes de Gémotzac et de la Saintonge Viticole



Source : SCoT de la Saintonge Romane 2016, SCoT du Pays de la Saintonge Romane 2017



2.3- Caractéristiques principales du projet

Cette révision du PLU a été prescrite afin de répondre aux objectifs suivants :

- La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 aout 2017 ;
- Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- Le besoin de maîtriser les espaces pour le développement de la commune en harmonie avec son environnement ;
- La prise en compte du développement des activités de la commune.
- Se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences et les échéances fixées par les lois du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, la loi du 24 mars 2014 dite ALUR, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 dite LAAF, la loi ELAN du 23 novembre 2018, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021.

(Cf Pièce Jointe No 10)

2.4- Impacts sur l'environnement

La commune de THEZAC n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont relativement éloignés de la commune. La commune n'a pas de projet de développement spécifique susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Cependant, **une procédure d'évaluation environnementale est désormais obligatoire** depuis le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 reporté à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, puisque la révision du PLU engendre de fait le changement des orientations du PADD.

(Cf Pièce jointe No 10)

Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :

📌 Importante réduction des surfaces urbanisables

La révision n°1 du PLU de Thézac engendre une importante réduction des surfaces urbanisables de la commune (7,98 ha), par le reclassement en zone agricole d'anciennes zones 1AU ou 2AU, et également d'anciens secteurs isolés constructibles (hameaux).

Les secteurs constructibles maintenus se concentrent principalement autour du bourg, tout en préservant un écran inconstructible ou maîtrisé par la commune autour de l'église. Des emplacements réservés ont été maintenus à cet effet.

📌 Une volonté de la commune à maintenir un paysage agricole ouvert

La vallée de l'Ombraïl qui traverse le bourg a été maintenue en zone naturelle N et fait l'objet de mesures de gestion spécifiques destinées à éviter son artificialisation. La seule extension notable de l'urbanisation se situe au niveau du lotissement privé de 11 lots en cours d'aménagement à l'heure de l'arrêt du PLU. Cette extension, classée en zone AU et située en entrée Nord du bourg, prend place dans un paysage agricole ouvert. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances collatérales

liées à la proximité des terres cultivées, la commune a fait l'acquisition d'une emprise foncière qui permettra la plantation d'une réelle frange bocagère sur les pourtours agricoles de la zone AU.

Limitation des secteurs constructibles dans les hameaux

Concernant les hameaux, les secteurs constructibles restent très limités à quelques terrains situés au cours des enveloppes urbaines existantes.

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 ha conformément aux prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).

La densité envisagée dans la zone AU et dans les secteurs Uo est de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

Préservation de la trame boisée et protection des corridors écologiques

La révision du PLU maintient la préservation de la trame boisée par la protection des boisements en Espaces Boisés Classés.

L'ensemble de la vallée de l'Ombraïl est classé en zone inconstructible N. Les boisements alluviaux y sont protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La zone humide identifiée par le SAGE de la Seudre est identifiée sur le plan de zonage.

Le PLU permet donc la protection des corridors écologiques de la commune que sont la vallée de l'Ombraïl, les massifs boisés et les principales haies (trame verte et bleue).

Aucun projet ne porte atteinte à l'environnement, ni aux zones Natura 2000 les plus proches.

Il peut donc être conclu à une absence d'incidence environnementale sur les sites Natura 2000

3. AVIS DES SERVICES CONSULTÉS

3.1 Avis de la Sous-préfecture délivré le 26 juillet 2022 (DDTM-Service aménagement territorial est)

La préfecture a émis un **avis favorable** au projet de PLU, **sous réserve** de la prise en compte d'évolutions concernant les thèmes suivants :

- PADD : compléter le PADD des éléments figurant dans le rapport de présentation
- Maîtrise du développement urbain
- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Sécurité publique
- Défense incendie
- Règlement

Le document de synthèse concernant les avis des Personnes Publiques Associées (**Cf Pièce jointe No 12**) apporte les réponses et donne les modifications prévues dans le dossier qui sera approuvé.

Il reste cependant à préciser pour certains points comment la validation conjointe entre la mairie de Thézac et la DDTM sera effective (complément PADD , STECAL Aed de Chez Morinaud , ..)

3.2 **Avis de la CDPENAF délivré le 23 mai 2022 (commission du 19 mai 2022)**

Il s'agit de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Cette commission a émis :

- **Un avis simple favorable** au titre du code rural et de la pêche maritime
- **Deux avis simples défavorables** au titre du code de l'urbanisme pour les STECALs (Ae et Aed)
- **Un avis simple favorable** au titre du code de l'urbanisme pour le STECAL
At
- **Un avis simple favorable** au titre du code de l'urbanisme concernant les dispositions du règlement du PLU relatives aux annexes et extensions d'habitations en zone A et N.

Le document de synthèse concernant les avis des Personnes Publiques Associées (**Cf Pièce jointe No 12**) apporte les réponses et donne les modifications prévues dans le dossier qui sera approuvé.

Il reste cependant à préciser pour certains points comment la validation conjointe entre la mairie de Thézac et la DDTM sera effective.

3.3 **Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAE) délivré le 12 juillet 2022 – Région Nouvelle Aquitaine.**

L'avis ne précise pas si l'autorité environnementale émet un avis favorable ou défavorable mais émet des observations (environ 15) auxquelles la mairie propose des réponses et modifications dans son document de synthèse des avis des PPA.

3.4 **Avis du Pays Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022**

Avis favorable avec recommandations (avis technique uniquement)

La Mairie de Thézac apporte des réponses dans le document de synthèse des avis des PPA.

3.5 **Avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) délivré le 7 juin 2022**

Avis favorable avec demande de précisions

La Mairie de Thézac apporte des réponses dans le document de synthèse des avis des PPA.

3.6 **Avis du CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière – Nouvelle Aquitaine) délivré le 14 juin 2022**

Avis défavorable en précisant les attentes

La Mairie de Thézac apporte des réponses dans le document de synthèse des avis des PPA.

3.7 **Avis du Département (Direction de l'Environnement et la Mobilité) délivré le 20 juin 2022**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations dans le domaine de la voirie départementale.

La Mairie de Thézac apporte des réponses dans le document de synthèse des avis des PPA.

3.8 **Avis de la Chambre d'Agriculture délivré le 6 septembre 2022 (hors délais)**

Avis favorable sous réserve de certains changements de destination sur le secteur Aed de Chez Morinaud.

La Mairie de Thézac apporte des réponses dans le document de synthèse des avis des PPA

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1- Désignation du commissaire enquêteur

Ma désignation en qualité de commissaire enquêteur a fait l'objet de la décision n° E22000100/86 du 13 septembre 2022 de La Présidente du tribunal administratif de Poitiers (cf. pièce jointe n° 4).

4.2- Chronologie de l'enquête

- **13 septembre 2022** - désignation par le TA de Poitiers du commissaire enquêteur
- **4 octobre 2022** – Suite aux premiers échanges avec la mairie, réception des éléments du dossier lié à la révision du PLU par voie électronique.
- **Du 4 au 10 octobre 2022** – Pré examen des documents et élaboration du calendrier de la procédure d'enquête publique.
- **10 octobre 2022** – Réunion de travail avec les représentants de la mairie en présence de Mme le Maire afin de caler les modalités et les dates de l'enquête publique (dont les dates et heures des permanences). Remise du dossier papier lié à l'enquête publique par la mairie.
- **10 octobre 2022** – Visite de la commune avec Mr Pierre BRIDIER adjoint au maire.
- **17 octobre 2022** Arrêté de Mme le Maire portant ouverture de l'enquête publique unique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- **18 novembre 2022** : Ouverture de l'enquête publique et 1^{ère} permanence en mairie (13h30 à 16h30).
- **29 novembre 2022** : 2^{ème} permanence en mairie (9h00 – 12h00)
- **9 décembre 2022** : 3^{ème} permanence en mairie (9h00 – 12h00)
- **19 décembre 2022** : 4^{ème} permanence en mairie (13h30 à 16h30) et clôture de l'enquête publique ; par la signature du registre papier d'enquête.
- **22 décembre 2022** - remise en main propre du procès-verbal de synthèse (PVS) à Mme le Maire de la commune de Thézac.
- **Le 3 janvier 2023** - remise par courriel du mémoire en réponse au PVS au commissaire enquêteur par la mairie de Thézac.
- **Le 19 janvier 2022** – remise en main propre du rapport et des conclusions à la mairie et envoi des mêmes éléments au tribunal administratif de Poitiers. (envoi le 19 janvier)

4.3- Concertation préalable

Plusieurs échanges et réunion ont eu lieu en octobre dans le cadre de la prise de connaissance du dossier et de l'élaboration du calendrier de l'enquête.

- **13 septembre 2022** - désignation par le TA de Poitiers du commissaire enquêteur après échange avec la mairie concernant les grandes lignes du calendrier de l'enquête (mi-novembre/mi-décembre)
- **4 octobre 2022** - réception des éléments du dossier lié à la révision du PLU par voie électronique.
- **Du 4 au 10 octobre 2022** – Pré examen des documents et élaboration du calendrier de la procédure d'enquête publique en vue de la réunion du 10 octobre en mairie.
- **10 octobre 2022** – Réunion de travail avec les représentants de la mairie en présence de Mme le Maire afin de caler les modalités et les dates de l'enquête publique (dont les dates et heures des permanences). Remise du dossier papier lié à l'enquête publique par la mairie. Cette réunion a permis de me présenter et identifier les locaux pour les permanences et caler les modalités pratiques d'organisation de l'enquête en elle-même et de l'après enquête. Cet échange a permis de faire le point sur l'ensemble du dossier et de valider le calendrier définitif.
- **10 Octobre 2022** – Visite de la commune avec Mr Pierre BRIDIER adjoint au maire.
- **17 octobre 2022** Arrêté de Mme le Maire portant ouverture de l'enquête publique unique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- **17 novembre 2022** : Un échange téléphonique préalable avec la mairie a permis de constater que les documents du dossier d'enquête publique étaient bien en mairie. À ce stade aucune personne n'est venue avant le 18 novembre prendre connaissance du dossier
- **18 novembre 2022** : Ouverture de l'enquête publique et 1^{ère} permanence en mairie (13h30 à 16h30). Le dossier d'enquête et le registre des observations ont été paraphés.

Nota : le porteur du projet a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique conformément à l'article 6 de l'arrêté du maire du 17 octobre 2022. Une copie en format A2 de l'avis fait l'objet de la **pièce jointe n° 6**.

4.4- Information effective du public

4.4.1- Réunion publique

Pas de réunion publique organisée par la mairie ni proposée par le commissaire enquêteur.

4.4.2- Information de l'enquête au public

L'information au public de la l'ouverture de l'enquête publique unique concernant la révision du plan local d'urbanisme a été mise en œuvre sous forme :

- **d'une mise en ligne** du dossier d'enquête sur le site internet créé par la commune de Thézac conformément à l'article 4 de l'arrêté du maire d'Ouverture de l'Enquête Publique.

- **d'une parution** de l'avis d'enquête publique (Cf Pièce jointe no 6) dans la presse locale conformément à l'article 6 de l'arrêté du maire (Cf. pièce jointe n°7-1 et n°7-2)

- **d'une information** concernant la création d'une messagerie spécifique à la commune de Thézac pour permettre à chacun_pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, les adresser par écrit à la mairie (voir adresse à l'article 2 de l'arrêté) ou par messagerie à l'adresse suivante : **mairie@thezac17.fr**

- **d'un affichage** de l'avis d'enquête publique en format A2 jaune dans le panneau d'affichage extérieur de la mairie destiné aux informations du public à partir du 28 octobre 2022 ainsi que les différents sites de la commune indiqués sur la carte d'implantation (**Cf Pièce jointe No 8**)

4.5- Incidents relevés au cours de l'enquête

Sans objet

4.6- Clôture de l'enquête publique

La clôture de l'enquête publique a été effectuée à l'issue de la 4^{ème} permanence le lundi 19 décembre 2022.

Le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur conformément à l'article 7 de l'arrêté du maire d'Ouverture de l'Enquête Publique (AOEP)
Le certificat d'affichage fait l'objet de **la pièce jointe n° 9-1.**

4.7- Observations rapportées par le public

Codification selon le support d'expression :

- Registre papier : R
- Courriel :C
- Lettre postale :L

Le public s'est déplacé pour apporter sa contribution à l'enquête.

Il n'a pas émis de remarque par l'intermédiaire de l'adresse courriel mis à sa disposition (article 4 de l'Arrêté de Madame le Maire du 17 octobre 2022)ou par courrier postal conformément à l'article 2 du même arrêté et rappelé sur l'avis d'enquête publique

L'enquête publique a donné lieu à :

- 3 observations consignées dans le registre d'enquête,
- 0 courriel transmis dans la boîte mails dédiée à l'enquête.
- 1 lettre adressée au commissaire enquêteur,
- 2 visites lors des permanences sans remise d'observation écrite.

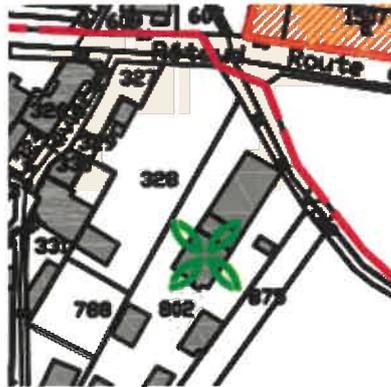
4.7.1 - Observations consignées dans le registre d'enquête (Codifiées R1 à R3)

1^{ère} Permanence du 18 Novembre 2022

Observation R1 : Mme ROUX Jacqueline

Concerne deux questions :

- *L'une concernant la parcelle B 802 située au 18 rue Saint MACOU : m'assurer que les bâtiments attenants à la maison d'habitation actuelle ont bien la possibilité d'être aménagés par la suite (Observation R1-a)*



Zonage Observation R1-a

- *L'autre sur la parcelle B 304 située route de Rétaud intégrée dans la coulée verte : pourrait-elle un jour être constructible dans sa partie haute , en alignement des constructions déjà existantes*



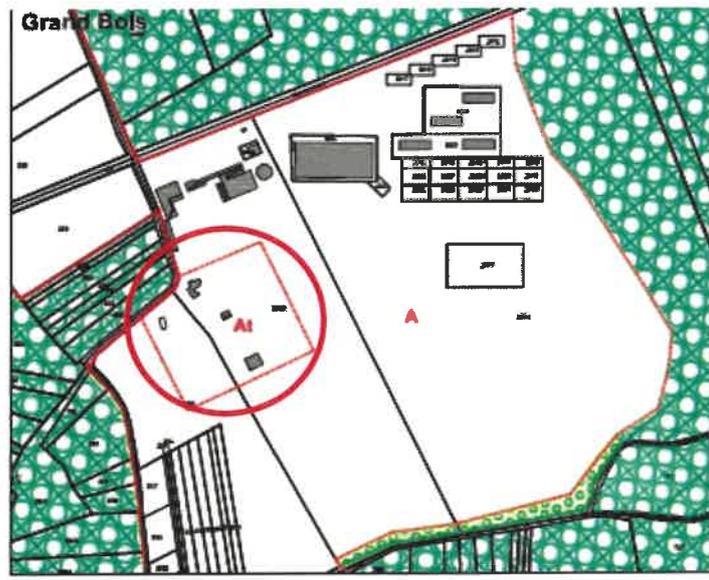
Zonage Observation R1-b

2^{ème} Permanence du 29 Novembre 2022

Observation R2 : Mr Pierre PIJOLLET

Mr Pijollet relève la désignation en Zone At et sa définition concernant les constructions possibles page 36 en haut de page en gras :

- *« Dans le secteur At uniquement : La hauteur des constructions sera limitée à 4,5m à l'égout du toit. Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres ». »
Peut-on spécifier que le « plancher » constitue la base du volume habitable et que cet ensemble peut être surélevé à la hauteur à définir pour en constituer l'aspect insolite au milieu des branchages ?*

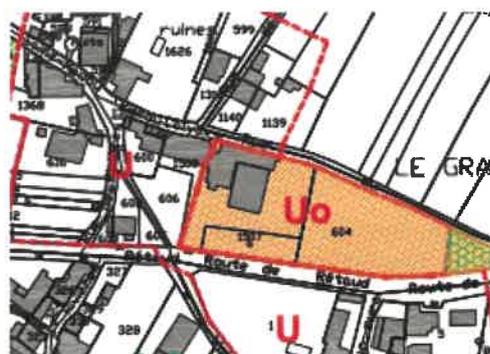


Zonage Observation R2

3^{ème} Permanence du 9 décembre 2022

Observation R3 : Mme Jocelyne COUMAILLAUD

Habitant au 17 rue St Macou à Thézac, propriétaire de la zone UO parcelles 1507a, aimerais savoir si après démolition des parties agricoles (hangar métallique, chais, écuries) si cet espace nu reste en zone constructible ?



Zonage observation R3

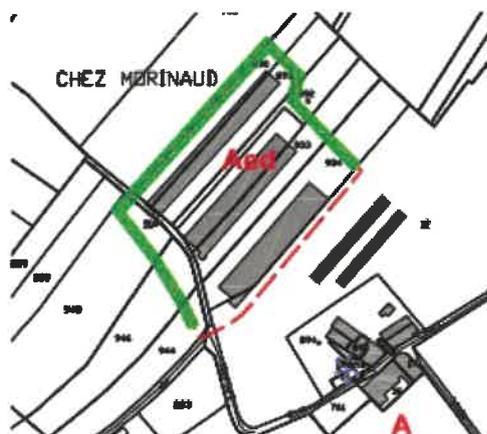
4.7.2 Observations reçues par courriel (Codifiées C ..)

Aucune observation transmise par le biais de l'adresse dédiée pour l'enquête publique.

4.7.3 Observations reçues par lettre (Codifiées L1)

Observation L1 : Mr Patrick LEFEBVRE

Monsieur Lefebvre était venu lors de l'une des premières permanences évoquer le sujet, il a déposé le courrier lors de la 3^{ème} permanence du 9 décembre. Courrier enregistré et daté par la mairie et intégré au registre d'enquête publique. Sa demande concerne le changement d'attribution de ses bâtiments soulignant le une forte demande d'entrepôts de stockage.



Zonage observation L1

Remarques générales concernant les permanences :

Lors de la permanence du 18 novembre, Mr Lefèvre est venu évoquer le sujet concernant de la zone Aed lié à des bâtiments d'élevage de volaille. Ce dernier devait soit revenir soit envoyer un courrier pour préciser sa demande....

Lors de la permanence du 29 novembre, Mr Fleuret Sébastien, exploitant agricole, est venu vérifier les dispositions du règlement concernant l'extension de bâtiments agricoles sur la parcelle 472 au lieu dit l'Ombraïl.

4.8- Observations du commissaire enquêteur relatives au dossier d'enquête

***Nota :** Afin de faciliter la recherche des éléments, les titres des sous§ du présent chapitre sont liés soit au libellé d'une autre partie du rapport soit à un document spécifique du dossier mis à l'enquête publique, soit un document mis à disposition du commissaire enquêteur facilitant la lecture et la compréhension du dossier.*

4.8.1- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022

Observation No 1 du CE :

Page 8 de son avis, le service d'aménagement territorial Est précise l'obligation des communes « de rendre leurs documents d'urbanisme accessible en ligne »
Cette remarque n'est pas reprise dans la synthèse du 14 novembre.
Comment la commune envisage-t-elle de respecter cette ordonnance ?

4.8.2- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022

Observation No 2 du CE :

Préciser les éléments du Rapport de Présentation qui complèteront le PADD.
Donner les besoins locaux concernant le STECAL Aed de chez Morinaud
Défense incendie : le document est-il mis à jour ?

4.8.3- Avis du Pays de Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022

Observation No 3 du CE :

Le Pays de Saintonge souligne le manque d'objectif de soutien au déploiement des énergies renouvelables intégré au PADD.
Le SCOT dans son § 3-4 pages 41 et 42 développe ce sujet.
La réponse proposée par la commune page 7 dans le document « Synthèse des réponses apportées aux PPA du 14 novembre – Pièce jointe No12 » apporte des éléments sans préciser les documents dans lesquels elle souhaite intégrer ces remarques.
Comment et où la commune prévoit-elle de les inclure ?

4.9- Notification du procès-verbal de synthèse

Le **22 décembre 2022**, conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis au porteur du projet soit Mme le Maire le procès-verbal de synthèse après l'avoir cosigné et dans lequel sont précisées les observations du public et les observations du commissaire enquêteur. Ce PV de synthèse est en **pièce jointe n° 14**.

4.10- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Le **03 janvier 2023**, la mairie de Thézac a transmis par courriel au commissaire enquêteur, le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, respectant ainsi le délai imparti conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement. Ce mémoire fait l'objet de la **pièce jointe n° 15**.

4.11- Modalités de transfert des documents relatifs liés à l'enquête publique

En application de l'article 7 de l'arrêté du maire portant ouverture de l'enquête publique le commissaire enquêteur a remis à Mme le Maire: en date du 19 janvier 2023

- le dossier d'enquête publique et le registre des réclamations mis à la disposition du public et déposés en mairie de Thézac
- son rapport d'enquête et ses conclusions.

Le tribunal administratif de Poitiers est également destinataire du rapport d'enquête et des conclusions par envoi postal en date du 19 janvier 2023

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1- Observations d'organismes ou collectivités

Sans objet.
Aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête publique.

5.2- Observations du public

Rappel de la Codification selon le support d'expression :

- Registre papier : **R**
- Courriel : **C**
- Lettre postale : **L**

L'enquête publique à donné lieu à :

- 3 observations consignées dans le registre d'enquête,
- 0 courriels transmis dans la boîte mails dédiée à l'enquête.
- 1 lettre adressée au commissaire enquêteur,
- 2 visites lors des permanences sans remise d'observation écrite

*

5-2-1 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION R1

Observations / demandes formulées par des particuliers lors de l'enquête publique	Observations en réponse de la mairie
<p>Observation R1a : Mme ROUX Jacqueline <i>Concerne deux questions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'une concernant la parcelle B 802 située au 18 rue Saint MACOU : m'assurer que les bâtiments attenants à la maison d'habitation actuelle ont bien la possibilité d'être aménagés par la suite (Observation R1-a)</i> 	<p>Les bâtiments attenants sont aménageables dans les conditions fixées par le règlement des zones agricoles (A) / voir article A2 page 33 du règlement du PLU.</p> <p>Ils peuvent également faire l'objet d'un changement de destination tel que mentionné sur le plan de zonage (notamment en cas de division foncière).</p>
<p>Observation R1b : Mme ROUX Jacqueline <i>L'autre sur la parcelle B 304 située route de Rétaud intégrée dans la coulée verte : pourrait-elle un jour être constructible dans sa partie haute, en alignement des constructions déjà existantes (Observation R1-b)</i></p>	<p>Ce terrain, constructible partiellement dans le précédent PLU, a été déclassé compte tenu de la rétention foncière qui s'y exerce. Il a été planté en verger, ce qui valorise le cadre paysager de la coulée verte.</p> <p>Si la rétention foncière est levée, ce terrain pourrait éventuellement en partie redevenir constructible dans la continuité de l'habitation voisine (sur une largeur limitée afin de ne pas dénaturer le cadre paysager).</p>

5-2-2 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION R 2

Observations / demandes formulées par des particuliers lors de l'enquête publique	Observations en réponse de la mairie
<p>Observation R2 : Mr Pierre PIJOLLET <i>Mr Pijollet relève la désignation en Zone At et sa définition concernant les constructions possibles page 36 en haut de page en gras :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • « Dans le secteur At uniquement : La hauteur des constructions sera limitée à 4,5m à l'égout du toit. <p><i>Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres ». »</i></p> <p><i>Peut-on spécifier que le « plancher » constitue la base du volume habitable et que cet ensemble peut être surélevé à la hauteur à définir pour en constituer l'aspect insolite au milieu des branchages ?</i></p>	<p>La hauteur de 4,5 m est déjà très importante pour ce type d'habitat, qu'il s'agit de « cabanes insolites » comme de chalets.</p> <p>Les conditions d'urbanisation du secteur At seront précisées et mieux encadrées suite à la demande de la DDTM (voir synthèse des avis des personnes publiques).</p> <p>Les adaptations du règlement prévues sont les suivantes :</p> <p>Le règlement sera reformulé ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 35, la règle sur l'emprise au sol sera formulée comme suit : « Dans le secteur At uniquement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 20 % de la surface du secteur At » - Page 36, la hauteur sera limitée à 3,5 m à l'égout du toit au lieu de 4,5 m. <p>La précision suivante (en jaune) sera apportée : Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher (et non par rapport au terrain naturel) pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres.</p>

5-2-3 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION R 3

Observations / demandes formulées par des particuliers lors de l'enquête publique	Observations de la mairie
Observation R3 : Mme Jocelyne COUMAILLAUD <i>Habitant au 17 rue St Macou à Thézac, propriétaire de la zone UO parcelles 1507a, aimerais savoir si, après démolition des parties agricoles (hangar métallique, chais, écuries) , cet espace nu reste en zone constructible ?</i>	Le secteur Uo reste bien constructible dans les conditions fixées par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent les conditions d'aménagement de ce secteur et sa densité.

5-2-4 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION L 1

Observations reçues par lettre (Codifiée L1)	
Observation L1 : Mr Patrick LEFEBVRE <i>Monsieur Lefebvre était venu lors de l'une des premières permanences évoquer le sujet, il a déposé le courrier lors de la 3^{ème} permanence du 9 décembre. Courrier daté par la mairie et intégré au registre d'enquête publique par le commissaire enquêteur. Sa demande concerne le changement d'attribution de ses bâtiments soulignant une forte demande d'entrepôts de stockage.</i>	La sous destination d'entrepôt est prévue d'être maintenue pour le secteur Aed. Les arguments présentés appuient la justification d'offrir la possibilité d'affecter ces bâtiments pour des activités d'entrepôt. Aucune activité artisanale n'y sera autorisée.

Commentaire général :

La mairie apporte des réponses claires à chacune des observations.
Celles-ci n'appellent pas de demande de précisions complémentaires.

5.3- Observations du commissaire enquêteur (CE)

5.3.1 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION N°1 DU CE

Page 8 de son avis, le service d'aménagement territorial Est précise l'obligation des communes « de rendre leurs documents d'urbanisme accessible en ligne »
Cette remarque n'est pas reprise dans la synthèse du 14 novembre.
Comment la commune envisage-t-elle de respecter cette ordonnance ?

REPONSE DE LA MAIRIE DE THÉZAC

Le PLU approuvé sera versé sur le Géoportail de l'urbanisme (obligation légale)

5.3.2 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION N°2 DU CE

Préciser les éléments du Rapport de Présentation qui complèteront le PADD.
Donner les besoins locaux concernant le STECAL Aed de chez Morinaud
Défense incendie : le document est-il mis à jour ?

RÉPONSE DE LA MAIRIE DE THÉZAC

Tous ces éléments seront pris en compte en phase approbation

5.3.3 Réponse de la mairie de Thézac à l'OBSERVATION N°3 DU CE

Le Pays de Saintonge souligne le manque d'objectif de soutien au déploiement des énergies renouvelables intégré au PADD.

Le SCOT dans son § 3-4 pages 41 et 42 développe ce sujet.

La réponse proposée par la commune page 7 dans le document « Synthèse des réponses apportées aux PPA du 14 novembre – Pièce jointe No12 » apporte des éléments sans préciser les documents dans lesquels elle souhaite intégrer ces remarques.

Comment et où la commune prévoit-elle de les inclure ?

RÉPONSE DE LA MAIRIE DE THÉZAC

La réponse apportée dans la synthèse est maintenue :

« Le PADD doit en théorie faire l'objet de retranscriptions réglementaires, donc il n'est pas paru nécessaire de surajouter des objectifs de fait très généraux.

La commune ne souhaite pas connaître de développement éolien sur son territoire.

La commune connaît beaucoup de projet de hangars agricoles photovoltaïque.

Le règlement ne s'oppose à aucune utilisation d'ENR. »

Commentaire général :

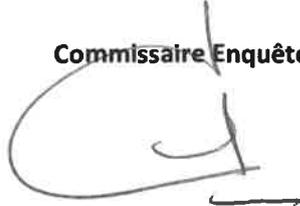
La mairie apporte une réponse satisfaisante à ce stade de la procédure à chacune des observations.

Celles-ci n'appellent pas de demande de précisions complémentaires.

À Saint Palais sur Mer, le 18 janvier 2023

Jean-Yves CARON

Commissaire Enquêteur



DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUÊTE PUBLIQUE
du vendredi 18 Novembre 2022 au lundi 19
décembre 2022

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Thézac



PIÈCES JOINTES

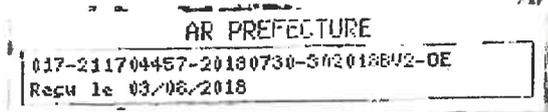
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr Jean-Yves CARON

SOMMAIRE des Pièces jointes du Rapport

PIÈCES JOINTES (Document séparé)

1. **Délibération du conseil municipal du 30 juillet 2018 de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme, fixant les objectifs à poursuivre et les modalités de concertation.**
2. **Délibération du conseil municipal du 4 avril 2022 tirant le bilan de la concertation.**
3. **Délibération du conseil municipal du 4 avril 2022 arrêtant le projet de révision du PLU.**
4. **Décision du tribunal administratif de Poitiers n° E22000100/86 du 13 septembre 2022 relative à la désignation du commissaire enquêteur**
5. **Arrêté du maire No 21/2022 du 17 octobre 2022 portant ouverture d'une enquête publique pour la révision générale du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la prise en compte des derniers textes législatifs et la mise en compatibilité avec le SCoT.**
6. **Avis d'enquête publique**
7. **Copies d'avis d'enquête publique dans la presse locale :**
 - 7-1 : 1^{ère} parution du 28 10 2022
Le quotidien SUD OUEST
L'hebdomadaire LA HAUTE SAINTONGE
 - 7-2 : 2^{ème} parution du 25 11 2022
Le quotidien SUD OUEST
L'hebdomadaire LA HAUTE SAINTONGE
8. **Carte indiquant les lieux d'implantation des avis d'enquête sur la commune de Thézac.**
9. **Certificats d'affichage :**
 - 9 -1 : **Certificat d'affichage de la mairie**
 - 9 - 2 : **Certificat d'affichage du commissaire enquêteur**
10. **Résumé Non Technique du PLU et de l'évaluation Environnementale élaboré par le cabinet d'études PERNET en charge de l'élaboration des documents liés à la procédure de révision du PLU et d'accompagnement de la commune dans l'ensemble des démarches.**
11. **Pièce No 2 du dossier de révision du PLU mis à l'enquête publique définissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
12. **Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées faisant suite à l'arrêt de la révision no 1 du PLU de Thézac élaboré par le Cabinet PERNET en date du 14 novembre 2022.**
13. **Complément d'avis à la synthèse des avis du 14 11 2022**
14. **Procès-verbal de synthèse (document présenté aussi hors pièces jointes)**
15. **Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse**



**EXTRAIT N° 30/2018
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE THEZAC**

Nombre de Membres :

En exercice : 10
Présents : 09
Absents : 1
Votants : 09
Pour : 09
Contre : 0

L'an deux mil dix-huit, le 30 juillet à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Thézac, dûment convoqué le 20 juillet 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Mme Louise ROLLAND, Maire

Etaient présents : Mme Louise ROLLAND, Mme Catherine HERAULT, Mme Myriam ARNAUD ; Mme Cindy MARTIN ; M. Pierre BRIDIER ; M. Alain GOURBIL ; M. Christophe TETARD ; M. Bruno BETELAUD ; M. Stéphane FLEURET ;
Absent : M. Marc BIESSE
Secrétaire de séance : M. Pierre BRIDIER

Révision PLU :

Objet : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme – Définition des objectifs et des modalités de concertation

Madame le Maire expose :

- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat ;
- Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.131-1 et suivants, L.151-1 et suivants et L.300-2 ;
- Vu la délibération du Comité Syndical du Pays de la Saintonge Romane n° CS 18-2017 du 18 mai 2017, qui modifie le SCoT approuvé en application de l'article L.143-25 du Code de l'Urbanisme et valant nouvelle approbation ;

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 septembre 2008.

Ce document n'a fait l'objet d'aucunes modifications.

Considérant la nécessité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de prendre en compte les dispositions législatives les plus récentes comme exposées précédemment ;

AR PREFECTURE

017-211704457-20160730-302018002-DE
Recu le 03/03/2018

Considérant les objectifs et les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de la Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017, avec lesquels le PLU doit s'inscrire en compatibilité ;

Madame le Maire propose donc au Conseil Municipal de se prononcer sur le lancement d'une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la Commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Décide de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- Fixe comme suit les objectifs à poursuivre dans le cadre de cette révision :
 - o La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
 - o Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la Commune ;
 - o Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
 - o Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
 - o Le besoin de maîtriser les espaces pour le développement de la commune en harmonie avec son environnement ;
 - o La prise en compte le développement des activités sur la commune
- Définit les modalités de concertation avec la population prévues par les articles L. 103-2 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme de la façon suivante :
 - o Affichage en mairie aux heures ouvrables de 3 panneaux d'exposition pour présenter le PADD, les orientations d'aménagement du territoire et le zonage ;
 - o Parution d'articles dans le bulletin municipal ;
 - o Organisation d'une réunion publique avec la population ;
 - o Organisation d'une réunion de concertation avec les acteurs locaux (commerçants, agriculteurs, associations) ;
 - o Mise à disposition du public en mairie aux heures ouvrables d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure ;
- Précise qu'un débat aura lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Donne tous pouvoirs à Madame le Maire pour choisir le (ou les) organismes(s) chargé(s) d'assister la Commune après consultation ;
- Autorise Madame le Maire ou son représentant à signer tous contrats, avenant, convention ou marché nécessaire à l'accomplissement de la révision du plan Local d'Urbanisme ;

AR PREFECTURE

077-211704457-20180720-302018BU2-DE
Reçu le 09/08/2018

Autorise Madame le Maire, conformément à l'article L.121-7- al. Du code de l'urbanisme, à solliciter de l'Etat l'attribution d'une dotation financière destinée à compenser les dépenses entraînées par la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à cette étude seront inscrits au budget des exercices considérés ;
- Précise que seront consultés, conformément aux articles L.132-12 et 13 du Code de l'Urbanisme les organismes qui en auront fait la demande ;
- Précise que la présente délibération sera notifiée, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :
 - o Au Préfet
 - o Aux Présidents des Conseils Départemental et Régional
 - o Aux Présidents des chambres consulaires de la Charente-Maritime
 - o Au Président de la Communauté de Communes de Gémozac
 - o Au Président du Syndicat Mixte de la Saintonge Romane

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits et tous les membres présents ont signé au registre.

Extrait certifié conforme,
Le Maire,
Louisette ROLLAND



AR Prefecture

017-211704457-20220404-14_2022-DE
Reçu le 05/04/2022
Publié le 05/04/2022

Pièce jointe n°2

**EXTRAIT N°14_2022
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE THEZAC**

Nombre de Membres :

En exercice : 11

Présents : 10

Absent(s) : 1

Votants : 10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mil vingt-deux, le 04 avril à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Thézac, dûment convoqué le 29 mars 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la Présidence de Mme Louissette ROLLAND Maire,

Etaient présents : Mme Louissette ROLLAND ; Mme Catherine HERAULT ; Mme Cindy MARTIN ; M. Pierre BRIDIER ; M. Stéphane FLEURET ; M. Bruno BETELAUD ; M. Alain GOURBIL ; M. Marc BIESSE ; M. Jean-Luc RENOU ; M. Christophe TETARD

Secrétaire de séance : M. Alain GOURBIL

Absent(e-s) excusé(e-s) : Mme Isabelle GELISSE

DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION CONCERNANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation.

Madame le Maire dresse le bilan de la concertation et présente les observations émises par les habitants de la commune, ainsi que les autres personnes intéressées, et présente les modifications qui ont été apportées au projet de révision du plan local d'urbanisme pendant la durée de la concertation.

Madame le Maire rappelle les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure :

- Tenue d'un registre mis à la disposition du public tout au long de la procédure
- Rencontre des professionnels de la commune (exploitants agricole et artisans) lors d'une réunion du 28 mai 2019 et réactualisation des données sur la profession agricole tout au long de la procédure ;
- Réunion publique d'information le 29 novembre 2021 regroupant une cinquantaine de participants qui a donné lieu à des adaptations mineures au dossier ;
- Mise à disposition des documents d'étude en mairie et affichage des plans de zonage à l'issue de la réunion publique.
- Rencontres des pétitionnaires ayant un projet spécifique sur la commune dans le cadre de projets agricoles ou de projets d'aménagement dans le bourg (lotissement privé, propriétaires fonciers...) ;
- Etude des courriers transmis en mairie par des pétitionnaires ou porteurs de projets.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

VU, la délibération en date du 30 juillet 2018 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et organisant les formalités de concertation ;

VU, le registre mis à la disposition du public lors de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure

VU, l'ensemble des dispositions de concertation mentionnées ci-dessus

Considérant que les résultats de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme sont repris dans le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

AR Prefecture

017-211704457-20220404-14_2022-DE
Reçu le 05/04/2022
Publié le 05/04/2022

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité ;

- décide de tirer le bilan de la concertation en approuvant l'analyse des observations recueillies et présentée par le maire ;
- décide de clore la phase de concertation ;
- dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

La présente délibération sera transmise au sous-préfet.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits et tous les membres présents ont signé au registre.

Extrait certifié conforme,
Le Maire
Louisette ROLLAND



EXTRAIT N°12_2022
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE THEZAC

Nombre de Membres .

En exercice : 11

Présents : 10

Absent(s) : 1

Votants : 10

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

L'an deux mil vingt-deux, le 04 avril à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Thézac, dûment convoqué le 29 mars 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la Présidence de Mme Louissette ROLLAND Maire,

Etaient présents : Mme Louissette ROLLAND ; Mme Catherine HERAULT ; Mme Cindy MARTIN ; M. Pierre BRIDIER ; M. Stéphane FLEURET ; M. Bruno BETELAUD ; M. Alain GOURBIL ; M. Marc BIESSE ; M. Jean-Luc RENO ; M. Christophe TETARD

Secrétaire de séance : M. Alain GOURBIL

Absent(e-s) excusé(e-s) : Mme Isabelle GELISSE

ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles s'est déroulée la révision du Plan Local d'Urbanisme, et à quelle étape de la procédure elle se situe.

Elle rappelle les motifs de cette révision, les orientations générales du projet d'aménagement et développement durables (PADD), explique les différents choix retenus en ce qui concerne le développement du territoire communal. Elle expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au niveau des zones à urbaniser.

Elle précise pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-14 et suivants,

VU, la délibération en date du 30 juillet 2018 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et organisant les formalités de concertation ;

VU, le débat en date du 2 août 2021, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme ;

VU, la délibération en date du 4 avril 2022, tirant le bilan de la concertation en application de l'article R 153-3 du code de l'urbanisme ;

VU, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme annexé à la présente délibération et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité ,

Décide d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune de THEZAC tel qu'il est annexé à la présente;
Précise que le projet du plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis

Au préfet,

Au président du conseil régional,

Au président du conseil départemental,

Au président de l'établissement public en charge du SCoT

À la chambre des commerces et d'industrie territoriale;

AR Prefecture

017-211704457-20220404-12_2022-DE
Reçu le 05/04/2022
Publié le 05/04/2022

- À la chambre des métiers,
- À la chambre d'agriculture,
- À la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,
- À la commission départementale de la nature, des paysages et des sites,
- À l'institut national de l'origine et de la qualité,
- Au Centre national de la propriété forestière.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits et tous les membres présents ont signé au registre.

Extrait certifié conforme,
Le Maire
Louisette ROLLAND



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

13 septembre 2022

N° E22000100 /86

LA PRÉSIDENTE
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Désignation d'un commissaire enquêteur

Vu, enregistrée le 7 septembre 2022, la lettre par laquelle le maire de la commune de Thézac demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur :

la révision du plan local d'urbanisme de Thézac ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19, L. 153-33 et L. 153-34 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Yves Caron, demeurant 33 rue des Fougères à Saint Palais sur Mer (17420), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Thézac et à Monsieur Jean-Yves Caron.

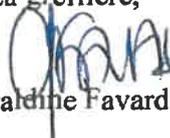
Fait à Poitiers, le 13 septembre 2022

La Présidente,

Pour expédition conforme

La greffière,

Géraldine Favard



signé

Sylvie Pellissier

Pièce jointe n° 5

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
N° 017-211704457-20221017-21_2022-AR
AR Préfecture Reçu le : 17/10/2022
Publié le : 17/10/2022

DÉPARTEMENT
DE LA
CHARENTE - MARITIME
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE THEZAC 17600

☎ 05.46.94.82.37

@ : mairie@thezac17.fr

**ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LA
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Arrêté N°21/2022

Le Maire de la commune de THEZAC

Vu, le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

Vu, le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 2018 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et organisant les modalités de la concertation ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 2 aout 2021 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2022 tirant le bilan de la concertation ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2022 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, les avis émis par personnes publiques associées ou consultées ;

Vu, l'avis de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale du 12 juillet 2022 sur le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 2224.10 et R. 2224-7 à R. 2224-9 ;

Vu les pièces des dossiers relatives à la révision du Plan Local d'Urbanisme à soumettre à l'enquête publique,

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS en date du 13 septembre 2022 désignant le commissaire-enquêteur,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé sur la commune de THEZAC à une enquête publique unique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme :

du 18 novembre 2022 au 19 décembre 2022 Inklus.

ARTICLE 2 :

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique est : la commune de THEZAC

Adresse : 8 rue Jacques de Thézac 17600 THEZAC

Courriel : mairie@thezac17.fr

ARTICLE 3 :

Jean-Yves CARON, domicilié à 33 rue des Fougères, Saint Palais sur Mer (17420) est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

ARTICLE 4 :

Les pièces des dossiers de la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés en mairie de THEZAC, pendant **32 jours consécutifs** aux jours et heures habituels d'ouverture, **du 18 novembre 2022 au 19 décembre 2022 inclus**.

Le dossier d'enquête publique unique sera également consultable sur le site internet de la Commune de Thézac à l'adresse suivante : www.thezac17.fr

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, les adresser par écrit à la mairie (voir adresse à l'article 2) ou par messagerie à l'adresse suivante : mairie@thezac17.fr

Le commissaire enquêteur visera ces observations et les annexera au registre d'enquête.

De plus dès la publication de l'Arrêté d'ouverture d'enquête publique Unique et pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 :

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public dans les conditions suivantes :

MAIRIE DE THEZAC, salle du Conseil Municipal les :

- **18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30**
- **29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **09 décembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30**

ARTICLE 6 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la présente enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans :

- **Haute-Saintonge**
- **Sud-Ouest**

Il est publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés dans la commune.

ARTICLE 7 :

A l'expiration du délai d'enquête publique unique prévu à l'article 4, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de THEZAC le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 :

Une copie de son rapport sera adressée par le Commissaire Enquêteur à Monsieur le Préfet et au Président du Tribunal Administratif.

Le public pourra consulter ce rapport en mairie de THEZAC aux jours et heures habituels d'ouverture et sur son site internet pendant un an à compter de la date de clôture.

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
N° 017-211704457-20221017-21_2022-AR
AR Préfecture Reçu le : 17/10/2022
Publié le : 17/10/2022

Fait à THEZAC
Le 17 octobre 2022
Le Maire, Louissette Rolland



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Commune de THEZAC

Sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté municipal n° 21_2022 du 17 octobre 2022, le Maire de la commune de Thézac a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, Jean-Yves CARON a été désigné par la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers en qualité de Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera du **18 novembre 2022 au 19 décembre 2022 inclus à 12H00 (clôture de l'enquête)**, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Thézac, à savoir **les lundis, mardis et vendredis de 09h00 à 12h00 et les jeudis de 09h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00**, ou les adresser par correspondance à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur qui les annexera au registre :

- soit par voie postale à : Mairie, 8 rue Jacques de Thézac 17600 THEZAC
- soit par voie électronique à l'adresse suivante en précisant comme objet « observations enquête publique » : mairie@thezac17.fr

Les dossiers seront également consultables et téléchargeables sur le **site internet de la Commune de Thézac** à l'adresse suivante : www.thezac17.fr

Toute personne pourra, sur demande écrite et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la mairie de Thézac.

M. le Commissaire-Enquêteur assurera des permanences en mairie de Thézac les :

- 18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30
- 29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00
- 09 décembre 2022 de 09h00 à 12h00
- 19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public un mois après la clôture de l'enquête et pendant un an à la disposition du public en mairie de Thézac aux jours et heures d'ouverture habituels susmentionnés ainsi que sur le site internet ; www.thezac17.fr

Au terme de l'enquête publique et au regard des conclusions motivées de M. Le Commissaire-Enquêteur, la révision du Plan Local d'Urbanisme sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de Thézac.



Le Maire,
Louisette Rolland

Parutions du 28 octobre 2022
+ Rectificatif Sud ouest

Pièce jointe n° 7-1

HAUTE SAINTONGE



Commune de Thézac
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Concernant la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Par arrêté du 17 octobre 2022, le Maire de la commune de Thézac a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. À cet effet, M. Jean-Yves CARON a été désigné par la Présidente du Tribunal administratif comme Commissaire-enquêteur. L'enquête publique unique se déroulera à la mairie de Thézac, du 18 novembre 2022 au 18 décembre 2022 inclus à 12 heures, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier d'enquête sera consultable en mairie et sur le site Internet de la Commune de Thézac : www.thezac17.fr. Le Commissaire-enquêteur recevra en mairie les :
- 18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30
- 29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00
- 9 décembre 2022 de 09h00 à 12h00
- 19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête de la mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au Commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie, 8 rue Jacques de Thézac 17600 THEZAC ou par messagerie à l'adresse : mairie@thezac17.fr.
Le Maire - **Lousette ROLLAND**

COMMUNE DE ST-MARTIAL-DE-MIRAMBEAU

COMMUNE DE NEULLES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) DE THEZAC

Par arrêté du 17/10/2022 le Maire de la commune de THEZAC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. A cet effet, Monsieur Jean-Yves CARON a été désigné par la Présidente du Tribunal administratif comme Commissaire-enquêteur. L'enquête publique unique se déroulera à la mairie de THEZAC du 18 novembre 2022 au 19 décembre 2022 inclus à 12 h aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier d'enquête sera consultable en mairie et sur le site Internet de la Commune de Thézac : www.thezac17.fr. Le Commissaire-enquêteur recevra en mairie les :
- 18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30
- 29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00
- 9 décembre 2022 de 09h00 à 12h00
- 19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête de la mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au Commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie, 8 rue Jacques de Thézac 17600 THEZAC ou par messagerie à l'adresse : mairie@thezac17.fr.
Le Maire - **Lousette ROLLAND**

COMMUNE DE NEULLES

Par délibération en date du 22/10/2022, le Conseil Municipal de NEULLES a décidé de prescrire le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEULLES dans les modalités de concertation définies ci-dessous. Cette délibération peut être consultée en Mairie.

COMMUNE DE NEULLES

Par délibération en date du 22/10/2022, le Conseil Municipal de NEULLES a décidé de prescrire le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEULLES dans les modalités de concertation définies ci-dessous. Cette délibération peut être consultée en Mairie.

COMMUNE DE NEULLES

Par délibération en date du 22/10/2022, le Conseil Municipal de NEULLES a décidé de prescrire le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de NEULLES dans les modalités de concertation définies ci-dessous. Cette délibération peut être consultée en Mairie.

SUD OUEST

Enquêtes publiques
Commune de THEZAC
RECTIFICATIF DE L'AVIS PARU LE 28/10/22
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Concernant la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Thézac

Il s'agit de :
Le dossier d'enquête sera consultable en mairie et sur le site Internet de la commune de Thézac : www.thezac17.fr
Au lieu de : www.thezac17.fr

Sud Ouest légales
7 jours sur 7 - 24 h sur 24
Publiez votre annonce légale
 Paiement en ligne sécurisé

SUD OUEST

CSRS
ans suite)

Parutions du 25 Novembre 2022

Pièce jointe no 7-2

Haute Saintonge



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
concernant la révision du Plan
Local d'Urbanisme (PLU)
DE THEZAC

Par arrêté du 17/10/2022 le Maire de la commune de THEZAC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

A cet effet, Monsieur Jean-Yves GARON a été désigné par le Président du Tribunal administratif comme Commissaire-enquêteur. L'enquête publique unique se déroulera à la mairie de THEZAC du 18 novembre 2022 au 19 décembre 2022 inclus à 12 h aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête sera consultable en mairie et sur le site internet de la Commune de Thézac : www.thezac17.fr

Le Commissaire-enquêteur recevra en mairie les :

- 18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30
- 29 novembre 2022 de 9h00 à 12h00
- 9 décembre 2022 de 9h00 à 12h00
- 19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête de la mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie, 8 rue Jacques de Thézac 17600 THEZAC ou par messagerie à l'adresse : mairie@thezac17.fr

Le Maire - **Louissette Rolland**

Vendredi 25 novembre 2022 8h00

Annonces
légales et
officielles

sudouest-legales.fr
sudouest-marchespublics.com
Affilié à francemarches.com

Sud Ouest

Avis administratifs
et judiciaires

Enquêtes publiques

Commune de Thézac
AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE

Concernant la révision
du plan local d'urbanisme
(PLU)

Par arrêté du 17 octobre 2022, le Maire de la commune de Thézac a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

À cet effet, M. Jean-Yves GARON a été désigné par le Président du Tribunal administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique se déroulera à la mairie de Thézac, du 18 novembre 2022 au 19 décembre 2022 inclus à 12 heures, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête sera consultable en mairie et sur le site internet de la commune de Thézac : www.thezac17.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- 18 novembre 2022 de 13 h 30 à 16 h 30 ;
- 29 novembre 2022 de 9 h à 12 heures ;
- 9 décembre 2022 de 9 h à 12 heures ;
- 19 décembre 2022 de 13 h 30 à 16 h 30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête de la mairie. Elles pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie, 8 rue Jacques de Thézac, 17600 Thézac, ou par messagerie à l'adresse : mairie@thezac17.fr

Le Maire, **Louissette ROLLAND.**

Mairie de Thézac
8. Rue Jacques de Thézac
17600 THEZAC

05 46 94 82 37
mairie@theza17.fr

Enquête Publique
Sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
De la Commune de THÉZAC

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Je soussigné Louisette ROLLAND, Maire de la Commune de Thézac,

Certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage sur l'ensemble du territoire communal et sur les emplacements réservés pour les communications officielles au moins 15 jours avant le début de l'enquête,

Soit à partir du : **28 octobre 2022**

Et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à : THÉZAC

Le : 20/12/2022

Le Maire,
Louisette ROLLAND



Ce certificat est à renvoyer à la Préfecture à l'issue de l'enquête publique

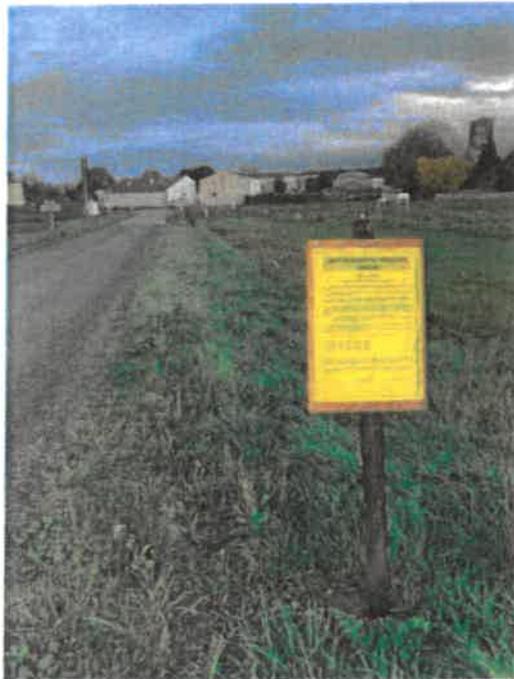
Pièce jointe n° 9-2

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de THÉZAC

Je soussigné Jean-Yves CARON, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Poitiers en date du 13 septembre 2022 pour l'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Thézac, atteste avoir constaté l'affichage de l'avis de publicité concernant la dite enquête qui s'est déroulée du vendredi 18 novembre au lundi 19 décembre 2022.

Ce constat concerne 2 sites :

- À l'entrée du bourg sur le CD 131 (photo ci-jointe)
- À la mairie sur les 2 panneaux d'affichage extérieur et intérieur



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr Jean-Yves CARON



Pièce jointe n° 10

Commune de

THEZAC

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Dossier arrêté le 4 avril 2022

Enquête publique :
RESUME NON TECHNIQUE



BE PERNET
Aménagement et Urbanisme



1. Les objectifs généraux de la révision du PLU

Par délibération du **30 juillet 2018**, la commune de Thézac a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008.

La révision du PLU a été prescrite afin de répondre aux objectifs suivants :

- La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
- Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- Le besoin de maîtriser les espaces pour le développement de la commune en harmonie avec son environnement ;
- La prise en compte du développement des activités de la commune.
- Se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences et les échéances fixées par les lois du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, la loi du 24 mars 2014 dite ALUR, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 dite LAAF, la loi ELAN du 23 novembre 2018, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021.

2. La procédure de révision et les pièces du dossier de PLU

La révision du PLU est l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)** qui définit la politique d'aménagement de la commune et qui constitue la ligne directrice du document d'urbanisme.

La révision du PLU passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et enjeux qui ont été discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape a donné lieu à un **débat au sein du Conseil Municipal (délibération du 2 août 2021)**.

Le PLU est ensuite composé d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le Règlement opposable du P.L.U comprend des pièces graphiques (plans de zonage ; cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et des pièces écrites (règlement écrit qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone).

Le règlement graphique du P.L.U distingue quatre types de zones :

- **les zones urbaines (dites zones U)** qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- **les zones à urbaniser (dites zones AU)** qui correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation sont précisées par des OAP.
- **les zones agricoles (dites zones A)** correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- **les zones naturelles et forestières (dites zones N)** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La procédure d'élaboration du PLU a fait l'objet de la concertation publique suivante :

Une réunion publique qui permet d'informer la population locale sur le projet de PLU.

Un registre est tenu à la disposition du public en mairie.

La commission municipale a régulièrement rencontré les administrés souhaitant faire part de leurs projets ou questions concernant le PLU.

Des articles ont régulièrement été publiés dans le bulletin municipal (délibérations) afin de tenir la population informée.

Un bilan de la concertation publique est tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le **projet arrêté** sera soumis durant trois mois à l'avis des **Personnes Publiques Associées** (DDTM, Communauté de Communes, Pays Saintonge Romane, Chambre d'Agriculture, Département...) qui sont associées tout au long de la procédure. Il sera ensuite soumis à **Enquête Publique**, puis **approuvé** après avoir éventuellement subi quelques adaptations mineures.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme se compose :

- d'un **Rapport de Présentation** (comporte le diagnostic et expose les choix retenus et les justifications).
- d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (projet d'aménagement et d'urbanisme général)
- d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (qui précisent les conditions d'aménagement de secteurs)
- d'un **Règlement graphique (plans de zonages)** qui détermine les zones **U, AU, A et N**
- d'un **Règlement écrit** applicable à chaque zone
- et de **documents annexes** qui comprennent les annexes sanitaires (réseaux d'eau potable, d'assainissement, déchets), les **servitudes d'utilité publique** et tout autre document jugé utile.

3. La procédure d'évaluation environnementale

La commune de THEZAC n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (voir chapitre 2.4.3).

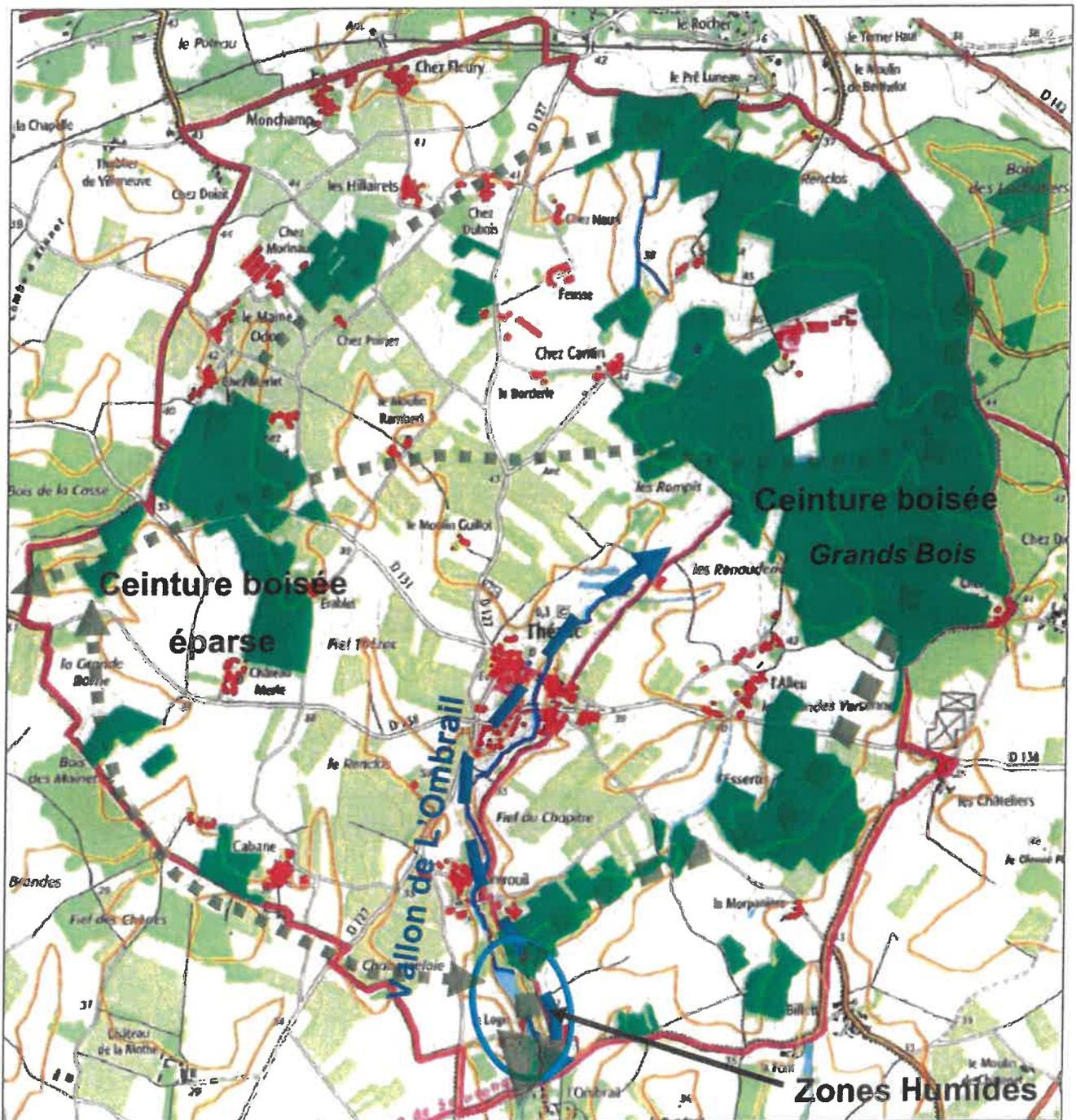
Les sites Natura 2000 les plus proches sont relativement éloignés de la commune.

La commune n'a pas de projet de développement spécifique susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Cependant, **une procédure d'évaluation environnementale est désormais obligatoire** depuis le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 reporté à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, puisque la révision du PLU engendre de fait le changement des orientations du PADD.

4. Synthèse de l'état initial de l'environnement

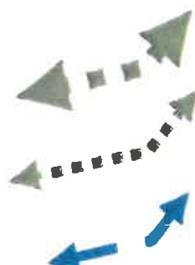
Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers, trame verte et bleu, corridors écologiques :



Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE A PRESERVER



Zones humides à préserver (SAGE de la SEUDRE)

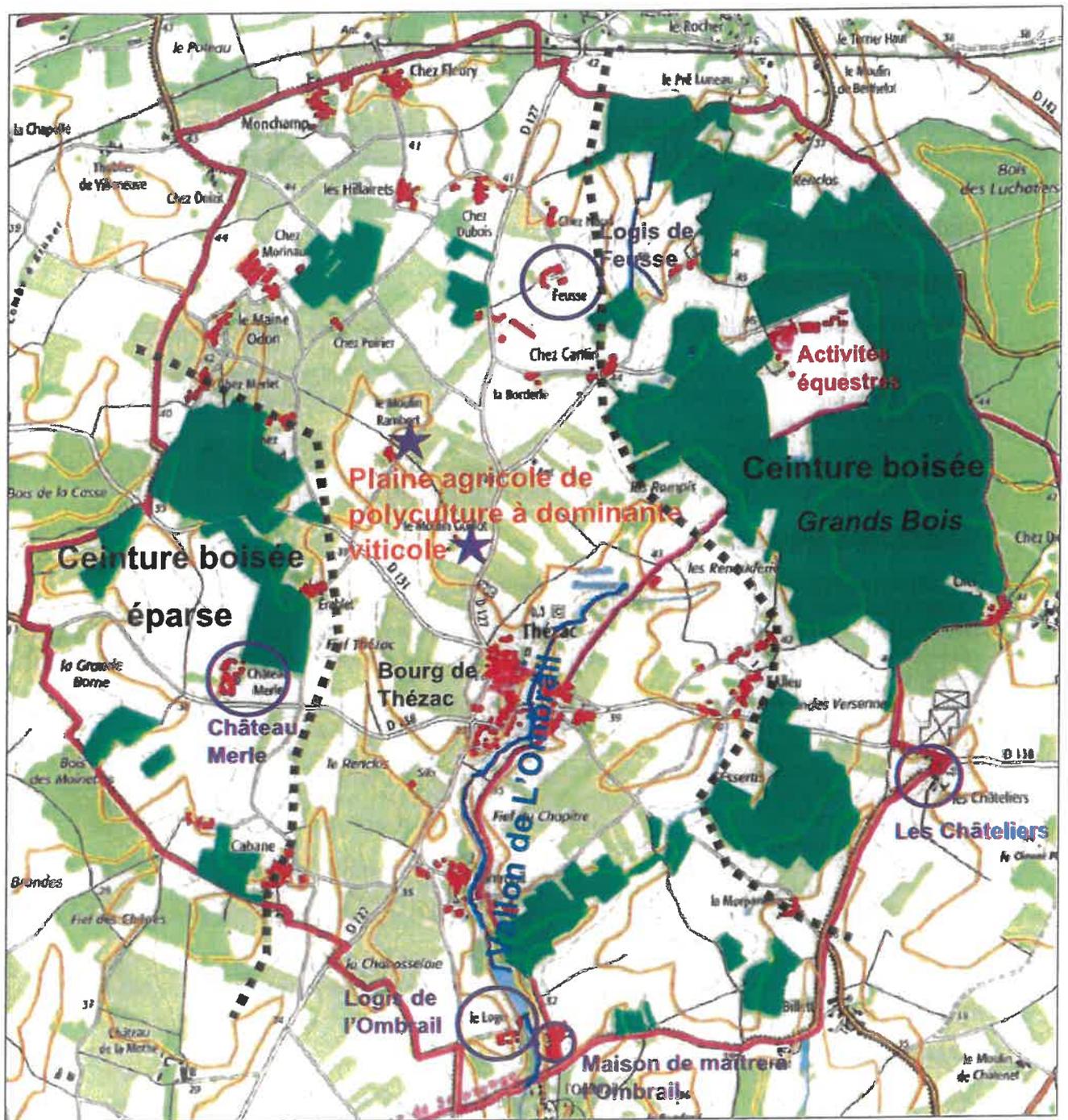


Corridor écologique majeur reliant les vallées de l'Arnoult à la vallée de la Seudre.

Corridors écologiques locaux : boisements locaux et connections inter boisements et avec la vallée humide de l'Ombrail.

Corridor écologique local : vallée du ruisseau de l'Ombrail

Entités paysagères et urbaines, patrimoine remarquable :



-  Patrimoine bâti remarquable
-  Moulin à vent

5. Résumé du projet de PLU et de l'évaluation environnementale

Ce chapitre a pour objet de résumer globalement les incidences du projet de PLU sur l'environnement en général et sur les sites Natura 2000 en particulier.

Le résumé est transversal et présenté par grands thèmes, il est résumé par deux cartes de synthèse présentées à la fin de l'analyse.

1. L'accueil et le renouvellement de population et la définition des zones constructibles à vocation principale d'habitat (zones U, AU et ses OAP) / Le bilan du foncier mobilisable et sa compatibilité avec les orientations du SCOT

Etat initial et perspectives d'évolution :

Les objectifs démographiques :

La commune souhaite permettre un renouvellement de sa population, le maintien de ses équipements et de son parc bâti.

Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 342 habitants en 2031.

La commune souhaite maintenir une offre diversifiée de logements afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.

Pour cela, elle entend s'appuyer en priorité sur la rénovation de son parc bâti ancien (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges...) et également des possibilités mesurées de constructions neuves situées majoritairement en extension du bourg (projet de lotissement privé, zones Uo).

Le confortement du bourg :

Le bourg se compose d'un noyau ancien dense classé par le PLU en zone U.

Il compte peu de possibilités de densification. La commune souhaite préserver les abords et les vues sur l'église, Monument Historique qui constitue un repère fort dans le paysage. Un écran inconstructible est donc préservé par le PLU aux abords de l'église afin de maintenir des vues ouvertes et qualitatives autour de l'édifice.

Le PLU permet également d'assurer la préservation du vallon de l'Ombrail, petite vallée humide qui apporte une respiration au tissu bâti du bourg et qui offre de belles vues sur l'église.

Un premier axe de développement est maintenu en entrée Nord-Ouest du bourg sous la forme de l'aménagement d'une petite opération d'aménagement à vocation d'habitat (lotissement privé de 11 lots ayant fait l'objet de la délivrance d'un Permis d'Aménager en octobre 2021). Afin de garantir une insertion paysagère harmonieuse et créer une réelle zone tampon avec les terres agricoles adjacentes, la mairie plantera une haie bocagère aux pourtours du futur quartier.

Le deuxième axe de développement se situe à la sortie Est du bourg dans le secteur du Grand Quéreux. Un délaissé agricole situé entre deux voies pourrait permettre de proposer quelques terrains à bâtir. Le PLU fixe des conditions d'aménagement propices à assurer une densité minimale et à permettre l'intégration paysagère du site situé en entrée de bourg dans un paysage ouvert.

Mis à part ces deux secteurs urbanisables sous forme de petites opérations foncières, les possibilités de confortement du bourg se limitent à quelques terrains libres ou quelques jardins pouvant éventuellement être divisés en vue de leur construction.

Les hameaux :

Conformément aux orientations du SCOT, aucun village isolé ne fait l'objet d'extensions au-delà des périmètres actuellement urbanisés.

Seuls quelques villages offrent encore quelques possibilités de confortement à l'intérieur des enveloppes bâties. Il s'agit principalement ;

- du hameau de Fonrouil,
- du hameau de Laleu,
- du hameau de Grande Cabane,
- du hameau de Monchamp
- du hameau de Chez Dubois.

La préservation et l'évolution du patrimoine bâti constituent un des objectifs du PLU. Ce dernier permet les opérations de réhabilitations, d'extensions mesurées et de constructions d'annexes. Ces évolutions font l'objet

d'un encadrement réglementaire destiné à préserver les grandes caractéristiques du bâti ancien et à favoriser des adaptations cohérentes.

Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles ou dépendances sont autorisés suivant un repérage spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette disposition permet de restaurer des bâtiments anciens qui pourraient tomber en désuétude.

Le bilan des potentialités de création de nouveaux logements :

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 ha conformément aux prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).

La densité envisagée dans la zone AU et dans les secteurs Uo est de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

Cette capacité répond donc aux besoins de la commune. La viabilisation du lotissement privé permettra la création de 11 nouveaux logements. Deux autres lots privés sont à vendre en partie sud du bourg. Les autres constructions potentielles sont moins certaines et dépendront de la dynamique des propriétaires fonciers.

Le total du nombre de logements qui seront potentiellement créés s'élève donc à 40 logements (dont 7 en réhabilitation).

La potentialité de création de 40 logements reste très théorique et doit être bien considérée comme une potentialité et non comme une consommation foncière prévisible (puisque la plupart de ces terrains ou bâtiments sont déjà constructibles et transformables depuis de nombreuses années).

La révision du PLU engendre le déclassement de 7,98 ha de zones anciennement classées comme constructibles ou aménageables.

Conséquences éventuelles sur l'environnement : aucune conséquence notable sur l'environnement

Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles du PLU en termes de gestion économe des terrains urbanisables.

Absence d'impact paysager ; les zones constructibles classées en zone U (bourg comme hameaux) sont très limitées et groupées et ne présentent pas d'impact paysager. Les espaces situés en extension par rapport aux enveloppes urbaines font l'objet d'OAP destinées à intégrer les futures constructions (prescriptions en matière de plantations...).

La zone AU ne présente pas d'impact environnemental spécifique.

Les potentiels impacts paysagers liés à un contexte paysager très ouvert ont été anticipés et pris en compte par la plantation d'une future frange paysagère à l'emprise conséquente (d'une largeur de 10 m environ) afin de planter une haie bocagère de grand développement comprenant une strate arbustive et arborée. Outre l'intégration paysagère, il s'agit de former une protection face aux vents dominants et limiter les impacts collatéraux avec les espaces cultivés attenants.

L'emprise de la haie à planter a également été définie en « espace à planter » en application de l'article L. 151-23 du CU identifié sur le plan de zonage.

La zone AU est située en zone d'assainissement non collectif comme l'ensemble du bourg.

La gestion des eaux de pluie sera effectuée à l'échelle de chaque parcelle.

Incidence sur le site Natura 2000 : Aucune

Les zones constructibles ne sont pas situées en continuité directes avec une zone Natura 2000.

Elles ne contiennent pas d'essences végétales ni d'habitats d'intérêt communautaire.

Prise en compte par le PLU :

- Règlementation sur les dispositions architecturales qui distinguent les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales.

- Règlementation sur l'implantation des constructions neuves devant respecter les implantations traditionnelles d'intérêt architectural dans le centre historique : article 2.1.

- Servitude de protection des Monuments Historiques préservant la qualité architecturale du bourg.
- Protection de la vallée de l'Ombrail en application de l'article L.151-23 du CU.
- Protection des abords de l'église classée (zone Ud, emplacements réservés, zone naturelle).
- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies (article 9 des dispositions générales).
- Institution d'un coefficient de pleine terre de 20% minimum dans les zones urbaines (article 6.1).
- Définition d'OAP spécifiques sur la zone AU. L'emprise de la haie à planter a également été définie en « espace à planter » en application de l'article L. 151-23 du CU identifié sur le plan de zonage.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : Sans objet

2. Le confortement des équipements publics et la préservation du cadre de vie / La préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune / Orientations 2 et 4 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité marqué par son patrimoine bâti (le bourg et son église, les hameaux, les demeures remarquables) et la diversité de ses paysages, notamment sur les franges boisées situées en partie Est de la commune.

Les massifs boisés de Grands Bois participent à un vaste corridor écologique (trame verte) connecté aux boisements situés sur les communes voisines.

La vallée de l'Ombrail constitue la seule vallée humide de la commune et constitue un corridor écologique local formant la « trame bleue » de la commune. Une zone humide, identifiée par le SAGE de la Seudre, est présente à hauteur du Logis de l'Ombrail en partie Sud de la commune.

La plaine agricole, à dominante viticole, relève d'un paysage beaucoup plus ouvert au centre de la commune, qui permet d'apprécier l'église comme un vrai point de repère.

Le PLU permet le maintien et le confortement des équipements publics du bourg et la préservation des abords de l'église par la définition d'un secteur spécifique Ud et par le maintien d'emplacements réservés autour de l'église (dont l'objet est d'assurer la maîtrise des terrains libres situés aux abords directs de l'édifice).

Le PLU met en place un outil de protection de la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg afin d'éviter l'artificialisation de cette coulée verte.

Le PLU entend préserver la qualité du patrimoine bâti de la commune, qu'il s'agisse du bâti vernaculaire comme du bâti remarquable (logis, château, maisons de maître) par des outils règlementaires spécifiques.

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Effets positifs liés à la préservation des éléments naturels, paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie.

Incidence sur le site Natura 2000 : Aucune

Prise en compte par le PLU :

- Règlementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales du règlement.
- Prescriptions paysagères du règlement visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Protection des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du CU
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle N.
- Protection des haies, arbres remarquables et des boisements alluviaux de la vallée de l'Ombrail en application de l'article L. 151-23 du CU.

- Identification de mesures de gestion spécifiques de la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Identification de la zone humide de la vallée de l'Ombrail.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : Sans objet

3. Le maintien des activités économiques de la commune / La protection des terres et des exploitations agricoles (zones A) / Orientation 3 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

Le recensement des activités agricoles fait état de **14 sièges d'exploitations** dont quelques activités qui ne sont pas pérennes (départ en retraite proche ou activité complémentaire), ainsi que **du centre équestre de Grand Bois**.

La commune présente la particularité de comprendre deux anciennes exploitations avicoles aujourd'hui en cessation d'activité. L'exploitation située à La Laurendrie a pu céder le bâtiment d'élevage à un autre exploitant. L'exploitation de Chez Morinaud n'a pas trouvé repreneur et envisage la reconversion des 3 anciens bâtiments d'élevage à des fins de stockage et d'artisanat, d'où l'intégration d'un **secteur Aed destiné spécifiquement à cette activité**. Le PLU met en œuvre des prescriptions spécifiques destinées à bien encadrer les potentielles activités qui y seront accueillies.

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole par un classement de l'ensemble des terres cultivées en zone A et plus localement en zone N (vallée de l'Ombrail).

Les zones constructibles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Le PLU identifie trois STECAL qui permettent des possibilités de construction très limitées, puisqu'ils concernent plutôt des possibilités de changements de destinations (**secteur Ae de Chez Merlet** pour permettre le maintien d'une menuiserie, et **secteur Aed de Chez Morinaud**).

Un STECAL At a été défini en marge du centre équestre de Grand Bois en vue de conforter la présence d'hébergements touristiques sous forme de constructions en bois type chalets ou cabanes dans les arbres. Le secteur est très limité et bénéficie d'un cadre paysager très boisé.

Le classement du silo en zone Ux répond à l'orientation 3 du PADD qui vise à préserver les activités économiques de la commune. Cet équipement relevant d'une activité commerciale, son classement en zone U est nécessaire en cas de demande d'extension ou de construction. L'emprise de la zone Ux est limitée à l'équipement actuel et aux parties utilisées.

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Les conséquences environnementales éventuelles dépendent plus de l'activité agricole (mises aux normes, épandages, intrants phyto sanitaires, gestion de la trame bocagère...) et son panel réglementaire.

Attention cependant aux projets de hangars photovoltaïques qui fleurissent en campagne. La situation de ces éventuels bâtiments ne doit pas porter atteinte aux abords du bourg et de son église.

Aucune zone constructible ne porte atteinte à une exploitation agricole.

Les 3 STECAL identifiés ont des possibilités de constructions très réduites qui ne portent pas atteinte à l'environnement.

Incidence sur le site Natura 2000 : aucune en ce qui concerne le PLU

Prise en compte par le PLU :

- Protection des terres agricoles et des exploitations agricoles en zone A.
- Règlementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
- STECAL limités en nombre et aux périmètres réduits.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : sans objet

Synthèse de l'évaluation environnementale sur la partie agglomérée

Maintien d'une zone 1AU en entrée de bourg sur un projet de lotissement privé de 11 lots en cours d'aménagement en 2022.

Plantation d'une frange paysagère en vue de limiter l'impact paysager et d'assurer une protection contre les vents dominants.

Définition d'OAP

Déclassement de nombreuses surfaces anciennement urbanisables (zones AU et 1AU du PLU précédent).

Définition d'un secteur Ud permettant la préservation des abords de l'église et le maintien des équipements collectifs du bourg

Définition d'un secteur d'urbanisation Uo soumis à une densité minimale et à des principes d'accès (OAP). Destruction projetée du bâtiment métallique

Définition d'OAP sur le traitement paysager



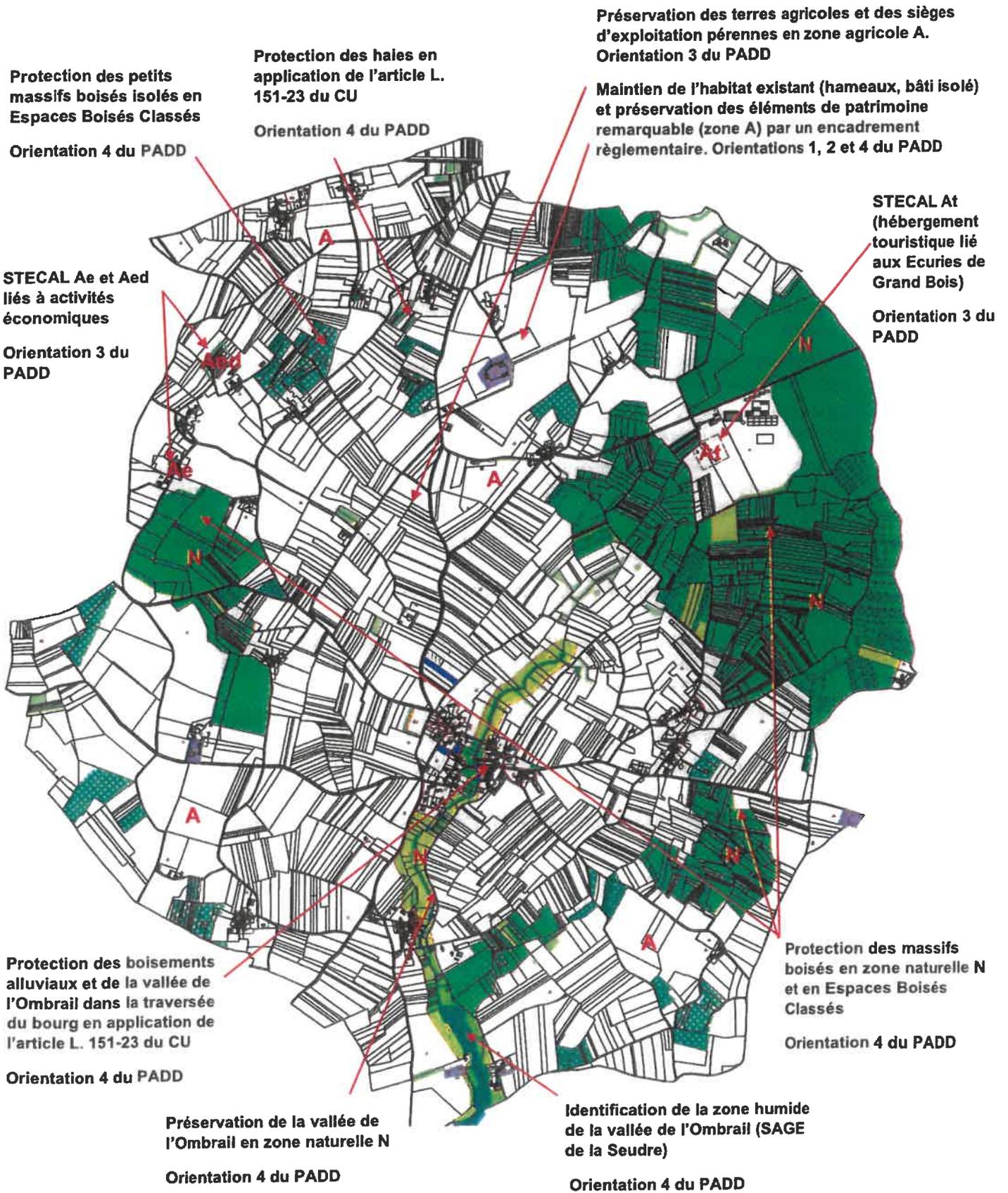
Maintien de deux emplacements réservés destinés à valoriser les abords de l'église (n°2) et aménager d'un parking (n°1)

Maintien d'une zone urbaine U autour du centre bourg uniquement sur les parties actuellement urbanisées

Préservation de la vallée naturelle du ruisseau de l'Ombraill. Prescriptions paysagères spécifiques destinées à valoriser la coulée verte dans sa traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU

Classement des trois exploitations agricoles du bourg en zone A

Synthèse de l'évaluation environnementale sur les zones A et N du PLU



Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :

La révision n°1 du PLU de Thézac engendre une importante réduction des surfaces urbanisables de la commune (7,98 ha), par le reclassement en zone agricole d'anciennes zones 1AU ou 2AU, et également d'anciens secteurs isolés constructibles (hameaux).

Les secteurs constructibles maintenus se concentrent principalement autour du bourg, tout en préservant un écrin inconstructible ou maîtrisé par la commune autour de l'église. Des emplacements réservés ont été maintenus à cet effet.

La vallée de l'Ombraïl qui traverse le bourg a été maintenue en zone naturelle N et fait l'objet de mesures de gestion spécifiques destinées à éviter son artificialisation.

La seule extension notable de l'urbanisation se situe au niveau du lotissement privé de 11 lots en cours d'aménagement à l'heure de l'arrêt du PLU. Cette extension, classée en zone AU et située en entrée Nord du bourg, prend place dans un paysage agricole ouvert. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances collatérales liées à la proximité des terres cultivées, la commune a fait l'acquisition d'une emprise foncière qui permettra la plantation d'une réelle frange bocagère sur les pourtours agricoles de la zone AU.

Concernant les hameaux, les secteurs constructibles restent très limités à quelques terrains situés au cours des enveloppes urbaines existantes.

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 ha conformément aux prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).

La densité envisagée dans la zone AU et dans les secteurs Uo est de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

La révision du PLU maintient la préservation de la trame boisée par la protection des boisements en Espaces Boisés Classés.

L'ensemble de la vallée de l'Ombraïl est classé en zone inconstructible N. Les boisements alluviaux y sont protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La zone humide identifiée par le SAGE de la Seudre est identifiée sur le plan de zonage.

Le PLU permet donc la protection des corridors écologiques de la commune que sont la vallée de l'Ombraïl, les massifs boisés et les principales haies (trame verte et bleue).

Aucun projet ne porte atteinte à l'environnement, ni aux zones Natura 2000 les plus proches.

Il peut donc être conclu à une absence d'incidence environnementale sur les sites Natura 2000

Pièce jointe n° 11

Commune de

THEZAC

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Pièce n°2

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 10.05.2004	Le 14.11.2007	Le 29.09.2008
Révision n°1	Le 30.07.2018	Le 04.04.2022	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 4 avril 2022

Le Maire : Louissette Rolland



B.E. PERNET
Aménagement et Urbanisme



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Thézac

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Thézac

Orientation 1 :

Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg

1.1. Maintenir un dynamisme démographique modéré par le renouvellement et l'accueil de population

Au 1^{er} janvier 2022, la commune de Thézac comptait 325 habitants.

La commune a enregistré un taux de variation annuelle de 0,1 % entre les recensements de 2013 à 2018 témoignant d'une faible croissance de sa population.

En tant que commune rurale, Thézac entend maintenir une croissance démographique modérée permettant un renouvellement de sa population, le maintien de ses équipements et de son parc bâti.

Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 342 habitants en 2031.

La commune souhaite maintenir une offre diversifiée de logements afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.

Pour cela, elle entend s'appuyer en priorité sur la rénovation de son parc bâti ancien (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges...) et également des possibilités mesurées de constructions neuves situées majoritairement dans le bourg.

1.2. Conforter en priorité les parties urbanisées du bourg tout en permettant quelques extensions dans sa continuité

Le PLU de Thézac entend respecter les dispositions du SCOT du Pays Saintonge Romane qui impose en priorité une mobilisation du foncier non bâti situé à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du bourg. De façon plus limitée, le PLU permet quelques extensions urbaines situées en continuité du bourg qui doivent être gérées de façon qualitative.

En effet, la commune souhaite préserver les abords et les vues sur l'église, Monument Historique qui constitue un repère fort dans le paysage. Un écrin inconstructible est donc préservé par le PLU aux abords de l'église afin de maintenir des vues ouvertes et qualitatives autour de l'édifice. Le PLU permet également d'assurer la préservation du vallon de l'Ombraïl, petite vallée humide qui apporte une respiration au tissu bâti du bourg et qui offre de belles vues sur l'église.

Deux principaux axes de développement du bourg sont définis par le PLU :

Un premier axe de développement est maintenu en entrée Nord-Ouest du bourg sous la forme de l'aménagement d'une petite opération d'aménagement à vocation d'habitat (lotissement privé de 12 lots ayant fait l'objet de la délivrance d'un Permis d'Aménager en octobre 2021). Afin de garantir une insertion paysagère harmonieuse et créer une réelle zone tampon avec les terres agricoles adjacentes, la mairie plantera une haie bocagère aux pourtours du futur quartier.

Le deuxième axe de développement se situe à la sortie Est du bourg dans le secteur du Grand Quéreux. Un délaissé agricole situé entre deux voies pourrait permettre de proposer quelques terrains à bâtir. Le PLU fixe des conditions d'aménagement propices à assurer une densité minimale et à permettre l'intégration paysagère du site situé en entrée de bourg dans un paysage ouvert.

Mis à part ces deux secteurs urbanisables sous forme de petites opérations foncières, les possibilités de confortement du bourg se limitent à quelques terrains libres ou quelques jardins pouvant éventuellement être divisés en vue de leur construction.

Quelques ensembles bâtis vacants restent à restaurer dans le bourg.

1.3. Conforter de manière mineure les gros hameaux principalement par le maintien des capacités de renouvellement du bâti

Conformément aux orientations du SCOT, aucun village isolé ne fait l'objet d'extensions au-delà des périmètres actuellement urbanisés.

Seuls quelques villages offrent encore quelques possibilités de confortement à l'intérieur des enveloppes bâties. Il s'agit principalement ;

- du hameau de Fonrouil,
- du hameau de Laleu,
- du hameau de Grande Cabane,
- du hameau de Monchamp
- du hameau de Chez Dubois.

La préservation et l'évolution du patrimoine bâti constituent un des objectifs du PLU. Ce dernier permet les opérations de réhabilitations, d'extensions mesurées et de constructions d'annexes. Ces évolutions font l'objet d'un encadrement réglementaire destiné à préserver les grandes caractéristiques du bâti ancien et à favoriser des adaptations cohérentes.

Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles ou dépendances sont autorisés suivant un repérage spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette disposition permet de restaurer des bâtiments anciens qui pourraient tomber en désuétude.

1.4. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune de Thézac a connu une faible consommation foncière dans les 10 dernières années, et une consommation quasi nulle depuis 2016. Seules 9 habitations nouvelles ont été édifiées depuis 2012 représentant une surface de 1,16 ha en grande majorité situés dans le bourg. La commune entend poursuivre un rythme très modéré de constructions nouvelles à l'échelle des 10 prochaines années. Il est à prévoir une augmentation des constructions neuves liées à l'aménagement du lotissement privé de 11 lots, puis un net ralentissement à l'issue de la vente de ces lots.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'affichent à travers les orientations suivantes :

- La densification des parties agglomérées du bourg et de ses zones d'extensions à travers un objectif chiffré d'une densité avoisinant les 14 logements par hectare dans les opérations d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions du SCOT (alors que la densité moyenne des constructions neuves dans les 10 dernières années était de 7 logements / ha tous secteurs confondus).
 - une consommation foncière de maximum 1,7 ha situés en extension par rapport aux enveloppes bâties existantes du bourg et des hameaux.
 - La limitation à 70 % maximum des constructions nouvelles réalisées en extension par rapport au tissu bâti existant conformément aux prescriptions du SCOT.
 - Le recentrage de l'urbanisation à travers le comblement prioritaire des dents creuses et la réduction d'anciennes zones constructibles du PLU d'origine, notamment en partie Nord-Ouest du bourg.
- La réduction de ces espaces permet une réelle économie de terrains agricoles et naturels à hauteur d'environ 7,9 ha.

Orientation 2 :

Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie

2.1. Assurer la préservation du pôle d'équipements publics du bourg

Les principaux équipements publics sont regroupés dans un pôle situé au cœur du bourg aux abords de la mairie.

L'école a cessé son fonctionnement à la rentrée 2019 pour laisser place à une Maison d'Assistants Maternelles qui bénéficie des locaux de l'ancienne école.

La mairie a aménagé cinq logements locatifs municipaux dans son centre bourg.

Le PLU entend simplement appuyer le confortement de ces équipements publics par un classement spécifique du pôle englobant la mairie, la MAM et les logements attenants. Cet espace permettra si besoin de renforcer les équipements présents et accueillir, le cas échéant, de nouveaux logements locatifs.

2.2. Préserver les abords de l'église

Comme il est déjà mentionné, la commune souhaite préserver les abords et les vues sur l'église, Monument Historique qui constitue un repère fort dans le paysage.

Un écrin inconstructible est donc préservé par le PLU aux abords de l'église afin de maintenir des vues ouvertes et qualitatives autour de l'édifice.

La commune envisage d'aménager un espace vert et un parking en partie Sud du monument.

2.3. Poursuivre la valorisation du bourg et de la coulée verte du ruisseau de l'Ombraïl

Le bourg de Thézac abrite un patrimoine de grande qualité marqué par son église classée, son presbytère et une typologie de « village rue » formée par de belles maisons de bourg (dont la mairie).

Cette qualité architecturale est accompagnée par quelques espaces paysagers de qualité comme la place de l'église plantée de tilleuls, les potagers qui se situent à l'arrière de son chevet et la vallée de l'Ombraïl qui souligne l'arrière du bourg.

Certains riverains fleurissent leurs devantures de maisons apportant une touche fleurie très appréciable dans la traversée du bourg.

La mairie souhaite poursuivre ses acquisitions foncières dans la continuité de l'église afin d'assurer la préservation des abords de l'édifice.

Une requalification de la traversée du bourg permettrait de ralentir les vitesses de circulation, de laisser plus de place au piéton, de mieux gérer la dangerosité du virage à 90 ° et de mieux valoriser les alignements de façades notamment par des bandes fleuries en pied de mur. Un passage alterné pourrait être une réponse à ces problématiques.

Autre axe de valorisation souhaité ; la vallée de l'Ombraïl dans la traversée du bourg pourrait bénéficier d'une attention particulière en matière de gestion afin d'améliorer la qualité paysagère et écologique de cette coulée verte et d'éviter certains écueils (clôtures ou terrassements non souhaités, désherbage chimique, invasion de ronciers...).

2.4. Éviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère

Sans être trop contraignant et restrictif, le PLU entend gérer les opérations de constructions neuves en agissant de manière prioritaire sur les éléments ayant un impact visible comme par exemple ; les couleurs d'enduit, le traitement des abords des constructions et la clôture...

La gestion attentive de la clôture est un enjeu primordial dans le sens où c'est elle qui borde l'espace public et constitue ainsi la première façade. Bien traitée, elle contribue à une bonne intégration des constructions. Mal traitée, elle peut entraîner une banalisation du paysage et des références identitaires de la commune.

2.5. Développer les communications numériques

Le déploiement de la fibre optique est prévu en 2021.

Les aménagements récents et futurs intègrent le passage de fourreaux de fibres optiques.

2.6. Poursuivre la politique en matière de transports collectifs et de déplacements doux

La commune est desservie par le réseau de transport du Conseil Régional qui assure notamment le transport scolaire.

La commune souhaite favoriser les déplacements doux dans ses espaces bâtis notamment à travers les liaisons entre les équipements publics et les différents quartiers.

Elle envisage également de sécuriser la traversée du bourg au niveau du virage à 90°.

La commune est traversée par le GR 360.

Orientation 3 :

Maintenir les activités économiques de la commune

3.1. Préserver l'activité agricole

L'activité agricole est prépondérante sur la commune de Thézac qui compte une quinzaine de sièges d'exploitations à dominante de polyculture vigne et céréales.

Ces exploitations sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU entend préserver les terres agricoles ainsi que les exploitations agricoles et leurs abords afin de permettre leur maintien et leur éventuel développement.

Le PLU identifie la coopérative agricole (silo) par un classement spécifique afin de permettre le maintien et le confortement de cette activité.

3.2. Favoriser le maintien et le développement du tissu artisanal

La commune de Thézac compte quelques artisans (maçons, menuisiers) qui sont implantés dans des hameaux isolés.

Le PLU entend permettre le maintien et le confortement de ces activités si toutefois elles restent compatibles avec la configuration des villages (en termes de desserte notamment) et de proximité de riverains (en termes de nuisances et de risques).

3.3. Permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements et d'activités agro-touristiques

La commune compte quelques gîtes et chambres d'hôtes.

Le PLU entend accompagner le développement de telles structures qu'elles soient directement liées ou non à des exploitations agricoles. Pour cela, le PLU favorise la possibilité de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (granges, chais) qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles.

3.4. Accompagner un développement intégré des activités des Ecuries de Grand Bois

Les Ecuries de Grand Bois, situées au cœur du massif boisé de Grand Bois, abritent plusieurs activités équestres ; entraînement de chevaux aux concours de sauts d'obstacles (activité principale), pensions pour chevaux et club équestre (activité secondaire). Le PLU permet le confortement de cette activité qui entre dans la catégorie des activités agricoles.

Le site abrite également quelques gîtes sous forme de chalets en bois et hébergement insolite type « cabane » en bois. Ces gîtes ont une vocation touristique et permettent également l'accueil des clients des écuries qui souhaitent séjourner sur le site.

La construction de nouveaux gîtes dans un esprit écologique (maisons bois, cabane dans les arbres) est envisagée dans la continuité de ceux existants.

Le PLU entend là aussi accompagner un développement modéré et intégré de cette activité d'hébergements touristiques dans un espace dédié défini par le document d'urbanisme (et sous réserve du respect des réglementations en vigueur en termes sanitaires, d'urbanisme, et de défense incendie).

Orientation 4 :

Préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL

4.1. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune

La commune souhaite préserver la grande qualité patrimoniale et architecturale de son patrimoine bâti (bâti ancien en général).

Le PLU y contribue à travers l'élaboration de règles spécifiques permettant la gestion de ce patrimoine.

4.2. Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

Certains ensembles bâtis se distinguent par une valeur patrimoniale remarquable (demeures, logis, anciens grands domaines viticoles) qui font l'objet d'une identification et d'une protection particulière.

Parmi ces éléments, on dénombre principalement :

- Le Logis de Feusse
- Le Logis de l'Ombraïl et ses abords boisés ainsi qu'une belle maison de maître située dans le hameau de l'Ombraïl
- Le Château Merle, ancien grand domaine viticole.
- Le logis des Châteliers.

Les puits et anciens moulins à vent de la commune (Moulin Guillot et Moulin Rambert) sont également identifiés afin d'être préservés.

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS

4.3. Préserver les boisements de la commune

La commune compte deux ceintures boisées situées à l'Est (massif de Grands Bois) et à l'Ouest de son territoire. Ces ensembles boisés constituent des corridors écologiques importants à préserver et des ensembles paysagers de grande qualité.

La commune souhaite maintenir la protection des massifs boisés et éléments boisés isolés (haies, arbres isolés) par des mesures réglementaires appropriées (Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, identification par le PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

4.4. Préserver le vallon humide de l'Ombraïl

Le vallon du ruisseau de l'Ombraïl constitue une zone naturelle et un corridor écologique important à préserver.

Le ruisseau est bordé d'un cordon boisé qui présente un intérêt paysager et écologique.

Une zone humide a été inventoriée par la SAGE de la Seudre au niveau de l'étang de l'Ombraïl et la partie aval du ruisseau en limite communale.

Le vallon forme une coulée verte de qualité au cœur du bourg qu'il convient de préserver et de valoriser.

Le PLU entend protéger cette vallée humide par un classement en zone naturelle et par une protection du cordon boisé qui y est associé.

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées faisant suite à l'arrêt de la révision n°1 PLU de Thézac

Synthèse des réponses apportées et des modifications prévues dans le cadre du PLU approuvé

Synthèse rédigée le 14 novembre 2022

Les modifications qui seront apportées à la rédaction du dossier arrêté dans le cadre de l'approbation sont mentionnées ci-dessous en jaune.

Abréviations :

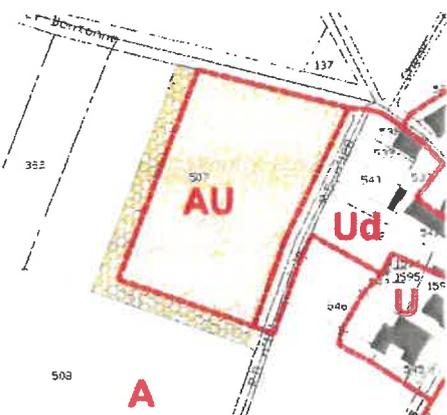
RP : Rapport de Présentation

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmatons

STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

1. Avis de la Sous-Préfecture délivré le 26 juillet 2022

Avis favorable avec réserves

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
PADD ; compléter le PADD des éléments figurant dans le RP	A voir avec DDTM.
Maîtrise du développement urbain : compléter le RP sur la différence entre les chiffres de l'INSEE et le recensement communal concernant le nombre de logements vacants	Le recensement de l'INSEE date de 2018. Il n'est donc plus d'actualité. Les données peuvent être faussées si les logements n'étaient pas occupés au moment du recensement. Certains logements peuvent être comptabilisés comme étant « vacant » alors que dans les faits ils ne le sont pas car occupés très occasionnellement. Le recensement effectué dans le cadre du PLU s'est attaché à recenser les logements réellement inoccupés depuis longtemps. Cet exposé sera ajouté page 58 du RP.
Maîtrise du développement urbain : étendre le zonage Ud sur l'ensemble de l'alignement d'arbres	Le zonage Ud sera étendu comme suit : 

Maîtrise du développement urbain :
Demande de suppression du secteur Uo
du Grand Querreu et de la partie non bâtie
de la parcelle 833

L'avis de la Préfecture précise bien que document est bien compatible avec le SCOT.

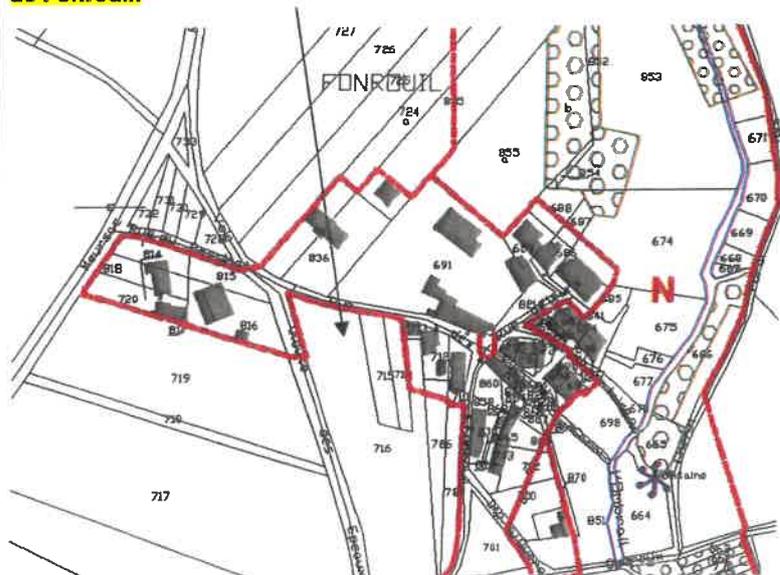
Le bilan des logements qui peuvent être réalisés reste une estimation globale théorique qui représente une potentialité. La plupart des espaces situés dans les espaces urbanisés sont déjà constructibles depuis de nombreuses années et ne font pas forcément tous l'objet de projets de constructions. Le bilan est donc de fait sur-évalué par rapport aux projets qui seront réellement réalisés. Il est fort probable que les lots divisés s'urbaniseront dans les prochaines années, ce qui n'est pas le cas des grands jardins ou terrains n'ayant pas été spécifiquement divisés en vue de leur vente.

Il est proposé de réduire les secteurs constructibles suivants :

Parcelle 833 pour une surface de 2414 m² (Terre du Quéreau au sud du bourg) :



Les parcelles 716p, 715p, 714p pour une surface de 1247 m² dans le hameau de Fonrouil.



Soit un total de 3661 m² de surfaces constructibles réduites.

Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Règlement des annexes :

- l'emprise cumulée ne doit pas dépasser m²
- la distance doit être précisée.

Page 34, le paragraphe sur les annexes sera reformulé ainsi :

Les annexes aux constructions (dont la destination n'est pas interdite), sont autorisés sous réserve :

- de ne pas dépasser au total ; 60 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU,

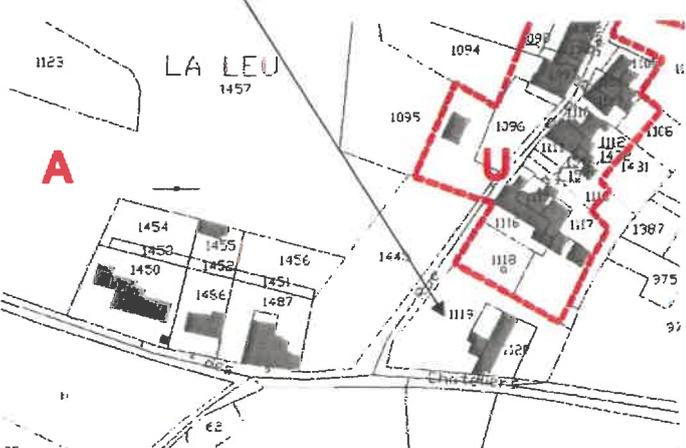
	<ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis, - d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 40 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).
<p><u>Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</u> STECAL Ae de Chez Merlet : limiter le zonage à l'activité artisanale</p>	<p>Le zonage Ae sera réduit comme suit :</p>  <p>Le plan cadastral illustre le zonage Ae (en rouge) autour d'un bâtiment principal à Chez Merlet. Les parcelles sont numérotées (870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000).</p>
<p><u>Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</u> STECAL Aed de Chez Morinaud : le RP ne démontre pas qu'il y ait un besoin d'accueil local</p>	<p>Le rapport de présentation exposera les besoins locaux.</p>
<p><u>Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</u> STECAL At : compléter le règlement par les conditions d'implantation et de densité. La hauteur de 4,5 m paraît très élevée</p>	<p>Le règlement sera reformulé ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 35, la règle sur l'emprise au sol sera formulée comme suit : « Dans le secteur At uniquement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 20 % de la surface du secteur At » - Page 36, la hauteur sera limitée à 3,5 m à l'égout du toit au lieu de 4,5 m
<p><u>Sécurité publique :</u> La liste des arrêtés de catastrophes naturelles sera ajoutée</p>	<p>La liste mentionnée sera ajoutée page 15 du RP.</p>
<p><u>Défense incendie :</u> Les données doivent être réactualisées</p>	<p>Les données mentionnées page 55 seront réactualisées.</p>
<p><u>Règlement :</u> Définir le terme « discret »</p> <p>Page 35, erreur de renvoi</p>	<p>Page 11 des dispositions générales concernant les clôtures, le terme « discret » sera précisé comme suit : « Les clôtures doivent restées discrètes ; c'est-à-dire sans élément proéminent ou artificiel ayant pour effet de nuire aux paysages environnants. »</p> <p>Page 35, il s'agit de l'article 9 et non 5</p>

2. Avis de la CDPENAF délivré le 23 mai 2022 (commission du 19 mai 2022)

Avis défavorables et favorables sous réserve :

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).

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
Hameau de Laleu : il est regrettable que la maison du maraicher soit en zone U	<p>L'habitation sera remise en zone agricole A.</p>  <p>Le plan cadastral illustre le hameau de Laleu avec des parcelles numérotées (1123, 1457, 1094, 1095, 1096, 1110, 1112, 1114, 1116, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500). Les zones A et U sont indiquées en rouge sur le plan.</p>
STECAL Ae	Réduction du zonage à la seule activité / Voir avis DDTM
STECAL Aed : une reprise agricole devrait être encouragée, sinon les bâtiments démantelés	A l'heure de la finalisation du PLU, un porteur de projet agricole s'est manifesté pour le rachat du site en vue d'y développer un élevage de canards. Si la vente agricole se concrétise, le STECAL pourra être supprimé en phase d'approbation du PLU.
STECAL At : précision des conditions de densité	Voir avis DDTM
Observation sur les annexes :	<p>Page 34, le paragraphe sur les annexes sera reformulé ainsi :</p> <p>Les annexes aux constructions (dont la destination n'est pas interdite), sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas dépasser au total ; 60 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU, - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis, - d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 40 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).

3. Avis de la MRAE délivré le 12 juillet 2022

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
<p>Remarques générales :</p> <p>La MRAE recommande d'améliorer le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, en précisant l'état initial des données, les objectifs à atteindre et une fréquence de suivi adaptée.</p>	<p>L'état initial des données sera apporté lorsque cela est possible en fonction des indicateurs</p>
<p>Démographie et logements :</p> <p>La MRAE recommande d'approfondir les investigations afin d'expliquer dans le dossier le différentiel du nombre de logements vacants entre celui de l'INSEE et celui du recensement réalisé en 2022.</p>	<p>Le recensement de l'INSEE date de 2018. Il n'est donc plus d'actualité. Les données peuvent être faussées si les logements n'étaient pas occupés au moment du recensement. Certains logements peuvent être comptabilisés comme étant « vacant » alors que dans les faits ils ne le sont pas car occupés très occasionnellement. Le recensement effectué dans le cadre du PLU s'est attaché à recenser les logements réellement inoccupés depuis longtemps. Cet exposé sera ajouté page 58 du RP.</p>
<p>Équipements et activités :</p> <p>La MRAE recommande de préciser le dossier pour faire état de la situation la plus récente des exploitations agricoles non pérennes et du devenir des terres.</p>	<p>Le recensement des activités agricoles a été réactualisé tout au long des études et évolue constamment. Les données plus récentes du recensement agricole n'ont pas été transmises dans le PAC. Les données formulées par la CDPENAF seront reprises dans le RP page 46.</p>
<p>Ressource en eau :</p> <p>La MRAE demande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif) pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement. Elle recommande de développer les informations relatives à la gestion des eaux pluviales et les enjeux éventuels sur cette thématique pour permettre leur prise en compte dans l'élaboration du projet communal.</p>	<p>Le rapport de gestion des ANC sera demandé au gestionnaire EAU 17.</p> <p>Aucune étude technique spécifique n'est disponible concernant la gestion pluviale à l'échelle de la commune. La problématique a été traitée dans le cadre de l'aménagement du lotissement privé où la création de noues engazonnées et de haies aux pourtours de l'opération ont été prévues afin de tamponner les écoulements en provenance de la plaine agricole. Le lotissement impose une gestion à la parcelle.</p>
<p>Milieux naturels :</p> <p>La MRAE recommande de fournir des cartographies plus précises (échelles et légendes) des enjeux des milieux naturels sur le territoire communal.</p>	<p>Les cartes page 27 et 98 repèrent l'ensemble des éléments naturels et paysagers à préserver.</p>
<p>Risques et nuisances :</p> <p>La MRAE considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations plus précises sur le calendrier d'implantation des citernes et de joindre une carte permettant de localiser les équipements de défense incendie du territoire communal afin de justifier d'une bonne prise en compte de la sécurité des populations.</p>	<p>La réglementation sur défense incendie est en cours d'évolution et risque de modifier les prévisions de la commune. Le diagnostic des installations récemment réalisées et projetée sera réactualisé.</p>
<p>Accueil de population et construction de logements :</p> <p>La MRAE remarque que l'objectif de croissance choisi est supérieur à la croissance observée sur la période 2013-2018, sans que soit apportée de justification sur la pertinence de ces projections. Elle recommande de clarifier le choix de croissance démographique à l'horizon 2032 en cohérence avec la période précédente et pas seulement au vu du maximum autorisé par le SCoT approuvé en 2017.</p>	<p>L'objectif de croissance reste une approche théorique difficilement maîtrisable. La commune a connu un développement très modéré compte tenu d'une absence d'offre de logements et de terrains à bâtir. La viabilisation du lotissement va sans doute engendrer une croissance démographiques ces prochaines années, qui risque ensuite de ralentir.</p> <p>La période du Covid a redynamisé l'attractivité des territoires ruraux proches du littoral. La période d'inflation va sans doute tendre à freiner cette forte dynamique. Le contexte économique très incertain ne permet pas de garantir la justesse de scénarios démographiques. L'enjeu du PLU est de prévoir un développement cohérent en fonction des caractéristiques et équipements de la commune.</p>
<p>Capacités de densification et consommation d'espaces :</p> <p>La MRAE demande de construire le projet communal sur la base d'un scénario de croissance crédible par</p>	<p>La commune n'a connu aucun projet de développement significatif ces 10 dernières années avec une faible consommation foncière (1,16 ha).</p>

rapport à la période précédente dans l'optique de réduire la consommation d'espaces, sans automatiquement consommer la totalité de ce que le SCoT autorise si ce n'est pas nécessaire. Elle recommande <i>a minima</i> de prioriser les secteurs à urbaniser en permettant une ouverture à l'urbanisation de certains secteurs seulement à long terme.	Les secteurs qui sont ouverts ou maintenus à l'urbanisation par la révision du PLU (zone AU en cours d'aménagement et secteur Uo) sont des projets d'aménagement en cours ou à court terme. Il n'y a pas d'autres secteurs prévus à moyen ou long terme. Les autres terrains constructibles correspondent uniquement à des « dents creuses » de faible superficie qui sont insérées dans les enveloppes urbaines des villages.
La MRAe rappelle que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, prévoit une diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce l'engagement des PLU dans la lutte contre l'artificialisation des sols. La MRAe recommande de réexaminer les besoins en foncier induit par le projet communal afin de réduire sa prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif régional.	Voir réponse avis Préfecture sur la réduction des surfaces constructibles.
La MRAe recommande de mieux justifier la prise en compte, par le projet, de toutes les sources de production de logements, en réinvestissement, en densification urbaine et en résorption des habitats vacants.	Ces données ont été étudiées au cas par cas afin d'évaluer au mieux quels bâtis sont susceptibles d'évoluer. Ces prospections restent cependant très théoriques et dépendent des volontés de leurs propriétaires.
Préservation des milieux, trame verte et bleue : La MRAe considère que les différentes protections réglementaires mises en oeuvre dans le projet de révision du PLU reflètent une prise en compte proportionnée des enjeux écologiques. La MRAe recommande cependant de préciser les données environnementales sur le territoire de Thézac par une campagne de terrain ou des analyses actualisées permettant de s'assurer des enjeux de biodiversité à prendre en compte pour conforter la trame verte et bleue et le dispositif de suivi.	Le PLU permet d'instaurer des outils de protection des espaces naturels et boisés qui restent cependant de portée très limitée, le PLU n'étant pas un outil de gestion. Les enjeux écologiques sur la commune sont assez ciblés, notamment sur la problématique de gestion forestière qui ne dépend pas directement du PLU. Les EBC permettent d'éviter les défrichements mais ne garantissent pas une gestion harmonieuse des coupes qui seront réalisées. Le CNPF dans son avis est d'ailleurs très opposé à de tels classements et souhaite laisser toute liberté aux propriétaires pour gérer leurs bois. Le PLU permet simplement d'affirmer que la commune souhaite la préservation de ses magnifiques bois de feuillus qui ont une immense valeur écologique et paysagère. Leur remplacement par des bois de résineux serait très regrettable, quoi qu'en dise le CNPF.
Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation : La MRAe considère que le diagnostic environnemental des secteurs d'extension de l'urbanisation (zonage U et AU) devrait être complété d'investigations de terrain permettant de préciser les enjeux écologiques en présence, afin de mener jusqu'à son terme la démarche d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement à travers l'instauration de mesures réglementaires prescriptives dans le PLU.	Aucun enjeu écologique spécifique n'a été repéré sur les zones d'extension du PLU. Aucun signe de zone humide n'est détectable sur ces terrains. Ces espaces ne disposent pas non plus d'éléments paysagers significatifs.
Risques : La MRAe considère que les éléments graphiques permettant une meilleure appréhension du risque feux de forêt dans le PLU devraient apparaître dans le plan de zonage.	Aucun élément cartographique spécifique à ce risque n'a été transmis dans le PAC. Mis à part le secteur At, le PLU ne conforte aucun espace bâti susceptible d'être directement affecté par le risque feux de forêt.

4. Avis du Pays Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022

Avis favorable avec recommandations (avis technique uniquement)

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
Observation sur la règle des implantations en bordure des voies	La règle fixée par le PLU est très souple afin de tenir compte des différentes orientations des terrains. Dans la servitude de protection de l'église, les bâtiments de France imposeront certainement des implantations à l'alignement des rues.

	Pour les autres secteurs, un recul important peut être nécessaire pour les terrains orientés au Nord et nécessitant une implantation en fond de terrain afin d'ouvrir le bâti côté Sud.
PADD ; ajouter une mention sur les circuits court et la vente directe	Une mention sera ajoutée dans le PADD sur la partie agricole.
Besoin en logements sur-estimé	Même réponse que la DDTM : Le bilan des logements qui peuvent être réalisés reste une estimation globale théorique qui représente une potentialité. La plupart des espaces situés dans les espaces urbanisés sont déjà constructibles depuis de nombreuses années et ne font pas forcément tous l'objet de projets de constructions. Le bilan est donc de fait sur-évalué par rapport aux projets qui seront réellement réalisés. Il est fort probable que les lots divisés s'urbaniseront dans les prochaines années, ce qui n'est pas le cas des grands jardins ou terrains n'ayant pas été spécifiquement divisés en vue de leur vente.
Objectif de soutien aux ENR	Le PADD doit en théorie faire l'objet de retranscriptions réglementaires, donc il n'a pas paru nécessaire de sur-ajouté des objectifs de fait très généraux. La commune ne souhaite pas connaître de développement éolien sur son territoire. La commune connaît beaucoup de projet de hangars agricoles photovoltaïque. Le règlement ne s'oppose à aucune utilisation d'ENR.
STECAL Aed : enveloppe économique consommée à l'échelle de la CDC. Problématique de desserte.	Les bâtiments étant existants, il ne s'agit pas d'une consommation foncière. Au contraire, la réutilisation de ces bâtiments permet une économie foncière sur d'autres sites. Concernant l'accès, il est effectivement nécessaire que cette activité concerne principalement du stockage ne générant pas un important trafic.
Erreur matériel page 54 du RP	La correction sera effectuée dans le PADD (date déploiement de la fibre)
Erreur page 86 du RP	La correction sera effectuée
Avis favorable sous réserve de phaser le secteur du Grand Querreux	Le porteur de projet souhaite viabiliser à court terme.
Avis favorable sous réserve de supprimer le secteur Aed ou règlement plus restrictif	A l'heure de la finalisation du PLU, un porteur de projet agricole s'est manifesté pour le rachat du site en vue d'y développer un élevage de canards. Si la vente agricole se concrétise, le STECAL pourra être supprimé en phase d'approbation du PLU. Si le STECAL est maintenu, le règlement pourra intégrer des prescriptions plus restrictives ; par exemple en enlevant la destination artisanale pour uniquement avoir la destination entrepôt

4. Avis de l'INAO délivré le 7 juin 2022

Avis favorable

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
Détail des données agricoles concernant les appellations	Ces données seront ajoutées au RP dans la partie agricole
Avis général sur la consommation foncière qui pourrait être plus limitée	Le projet de lotissement privé consomme effectivement des terres arables. Les autres secteurs de développement ne concernent pas de terres agricoles remembrées ou ayant une forte valeur agricole. On été privilégiés les espaces difficiles à cultiver.

5. Avis du CNPF délivré le 14 juin 2022

Avis défavorable du 14 juin 2022

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
Conseil d'éviter la sur protection des boisements. Classer en priorité les boisements de moins de 1 ha et les éléments isolés (haies, arbres isolés).	Les éléments isolés sont identifiés et protégés en application de l'article L. 151-23 du CU.

	La protection des bois en EBC a été reconduite car il est très difficile d'identifier quels sont les bois de moins de 1 ha (quels critères sont utilisés pour cela ?).
P103 demande de suppression de ce chapitre	Les bois de la commune sont à préserver pour leur valeur écologique et paysagère. La commune souhaite préserver la qualité de ses boisements : la replantation de ces bois en résineux serait une énorme atteinte écologique et paysagère qu'il s'agit d'éviter à tout prix.
OAP page 15 il est nécessaire de prévoir des clôtures anti cervidés de 2 m pour la protection des plantations forestières	Les clôtures agricoles ne sont pas interdites en zone agricole et naturelle. Cette problématique n'a jamais été rencontrée sur la commune.

6. Avis du Département délivré le 20 juin 2022

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
OAP : demande de modification du trait bleu concernant la sortie sur la RD 131	Les OAP seront corrigées.
Recommandations de prescriptions concernant le règlement	La prescription sur les portails à aménager en retrait de 5 m hors agglomération pourra être ajoutée au règlement. Cependant, cette disposition ne doit pas porter atteinte aux portails anciens existants.
Zonage : demande de retrait de la protection par les EBC de 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies de 3 ^{ème} catégorie (RD 127, 131 et 138)	Cette prescription sera prise en compte.

7. Avis favorable de la Chambre d'Agriculture délivré le 6 septembre 2022 (hors délais)

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Réponses apportées et modifications prévues dans le dossier approuvé
Réserves sur certains changements de destination et sur le secteur Aed de Chez Morinaud.	A l'heure de la finalisation du PLU, un porteur de projet agricole s'est manifesté pour le rachat du site en vue d'y développer un élevage de canards. Si la vente agricole se concrétise, le STECAL pourra être supprimé en phase d'approbation du PLU. Si le STECAL est maintenu, le règlement pourra intégrer des prescriptions plus restrictives ; par exemple en enlevant la destination artisanale pour uniquement avoir la destination entrepôt

PLU DE THEZAC

Proposition de rédaction de la règle sur les annexes en zones A et N :

Les annexes aux constructions (dont la destination n'est pas interdite), sont autorisés sous réserve :

- de ne pas dépasser (en dehors des piscines) ; 50 m² d'emprise au sol maximum au total à compter de la date d'approbation du PLU,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis,
- d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 40 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).

Proposition de règlement concernant le STECAL Aed de Chez Morinaud :

Suite à l'abandon de la vente à des fins agricoles, il est proposé d'autoriser uniquement (en plus de la destination agricole), la destination d'entrepôt

La destination artisanale initialement envisagée est donc supprimée :

Dans le secteur Aed uniquement :

Dans le secteur Aed sont seuls autorisés **les destinations (ou sous-destination) et les changements de destination** à vocation :

- D'exploitation agricole et forestière (en dehors de toute habitation).
- ~~D'activités artisanales (destination ; « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception des activités à caractère industrielle).~~
- D'entrepôt.

Les activités d'entrepôt sont également autorisées uniquement sous conditions :

- de n'engendrer aucune extension des bâtiments d'origine à la date d'approbation du PLU,
- d'être adaptées à la structure du bâti (bâtiments en structure légère démontable).
- de rester compatibles avec le voisinage et les conditions de desserte du site (en réseaux et voirie),
- de respecter les normes de sécurité (défense incendie notamment) et de préservation de l'environnement (~~assainissement des eaux usées notamment~~) spécifiques à l'activité.

Seules sont autorisées ; la rénovation des structures existantes et les modifications d'ouvertures sous réserve de respecter le volume d'origine.

Les adaptations des bâtiments à des fins d'activités agricoles sont ~~cependant~~ autorisées.

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUÊTE PUBLIQUE
du vendredi 18 Novembre 2022 au lundi 19
décembre 2022

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Thézac



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr Jean-Yves CARON

Sommaire

Préambule.....	p 3
1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p 3
2 - CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p 3
2.1 Avant l'enquête publique	
2.2 Pendant l'enquête publique	
2.3 Après l'enquête publique	
3 - RELEVÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	p 5
3.1- Observations générales liées au déroulement de l'enquête publique	
3.2- Observations d'organismes ou collectivités	
3.3- Observations du public	
3.4- Questions ou observations du commissaire enquêteur	

PREAMBULE

A la demande du conseil municipal de la commune de THEZAC, il a été procédé à la nomination du commissaire enquêteur conformément à la décision N° E22000100/86 du 13 septembre 2022 du Tribunal Administratif de Poitiers, afin de procéder à une enquête publique unique relative au projet de :

➤ Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cette enquête publique, effectuée au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, s'est déroulée du **vendredi 18 novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022 inclus**, dans les conditions définies à l'arrêté municipal n° 21/2022 en date du 17 octobre 2022.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de THEZAC, place de l'Hôtel de Ville, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- les lundi, mardi et vendredi de 13h00 à 17h00,
- le jeudi de 9h00 à 12h00 et 13h à 17h.

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête publique concerne la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Thézac.

2 - CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Avant l'enquête publique

Plusieurs échanges et réunion ont eu lieu en octobre dans le cadre de la prise de connaissance du dossier et de l'élaboration du calendrier de l'enquête.

- **13 septembre 2022** - désignation par le TA de Poitiers du commissaire enquêteur après échange avec la mairie concernant les grandes lignes du calendrier de l'enquête (mi-novembre/mi-décembre)
- **4 octobre 2022** - réception des éléments du dossier lié à la révision du PLU par voie électronique.
- **Du 4 au 10 octobre 2022** – Pré examen des documents et élaboration du calendrier de la procédure d'enquête publique en vue de la réunion du 10 octobre en mairie.
- **10 octobre 2022** – Réunion de travail avec les représentants de la mairie en présence de Mme le Maire afin de caler les modalités et les dates de l'enquête publique (dont les dates et heures des permanences). Remise du dossier papier lié à l'enquête publique par la mairie.

Cette réunion a permis de me présenter et identifier les locaux pour les permanences et caler les modalités pratiques d'organisation de l'enquête en elle-même et de l'après enquête. Cet échange a permis de faire le point sur l'ensemble du dossier et de valider le calendrier définitif.

- **10 octobre 2022** – Visite de la commune avec Mr Pierre BRIDIER adjoint au maire. Cette visite a permis d'identifier les zones à enjeux, en particulier les « Zonages STECAL » (Secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLU – Zones A et N – pour lesquels certaines constructions ou installations ont été autorisées de manière dérogatoire.) (art L151-13 du code de l'Urbanisme)
- **17 octobre 2022** Arrêté de Mme le Maire portant ouverture de l'enquête publique unique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- **28 octobre 2022** : Information au public sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ayant fait l'objet :
 - d'une mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la mairie de Thézac créé dans le cadre de cette procédure.
 - d'une parution de l'avis d'enquête publique dans la presse locale le 28 octobre (Sud Ouest et La Haute Saintonge) ;
 - d'un affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur le territoire de la commune sur les principaux axes routiers conformément à la carte d'implantation visée en pièce jointe No 8.
- **17 novembre 2022** : Un échange téléphonique préalable avec la mairie a permis de constater que les documents du dossier d'enquête publique étaient prêts en mairie. À ce stade aucune personne n'est venue avant le 18 novembre prendre connaissance du dossier.
- **18 novembre 2022** : Ouverture de l'enquête publique et 1^{ère} permanence en mairie (13h30 à 16h30). Le dossier d'enquête et le registre des observations ont été paraphés

2.2 Pendant l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 18 novembre (13h30) au 19 décembre 2022 (16h30).

L'information au public a fait l'objet d'une nouvelle parution dans les journaux Sud Ouest et La Haute Saintonge en date du 25 novembre 2022. (Pièce jointe No 7-2)

Le registre des réclamations a été ouvert dès l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Pendant les 32 jours que dura l'enquête :

- le dossier d'enquête et le registre des réclamations ont été mis à la disposition du public aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie de Thézac (siège de l'enquête - Article 5 de l'AOEP-Arrêté du maire du 17 octobre 2022)

- le public a eu la possibilité de faire part de ses observations ou de ses réclamations au commissaire enquêteur soit sur le registre, soit par courrier (adresse postale de la mairie), soit par courriel via une adresse dédiée à l'enquête publique et mise en place par la mairie de Thézac (Article 4 de l'Arrêté Ouvrant Enquête Publique)

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en :

MAIRIE de THEZAC, salle du Conseil Municipal les :

- **18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30**
- **29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **09 décembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30**

2 .3 Après l'enquête publique

Le registre des réclamations a été clos et signé dès la fin de l'enquête publique le 19 décembre 2022 par le commissaire enquêteur conformément à l'article 7 de l'arrêté du Maire d'Ouverture de l'Enquête Publique en date du 17 octobre 2022.

Un certificat d'affichage a été établi par la mairie de Thézac. (Pièce jointe No 9-1)
Un certificat d'affichage ou constat a été établi et signé par le commissaire enquêteur pour constater le dispositif d'affichage mis en œuvre sur les principaux sites dès le démarrage de l'enquête publique. (Pièce jointe No 9-2)

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement :

- **le 22 décembre 2022** et après l'avoir co-signé, le commissaire enquêteur a remis au porteur du projet, la mairie de Thézac en la personne de Mme Le Maire le procès-verbal de synthèse dans lequel sont précisées les demandes du public (**4 observations**) et les observations du commissaire enquêteur.

- **avant le 6 janvier 2022**, le porteur du projet fera parvenir par courriel au commissaire enquêteur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

3- RELEVÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 – Observations générales liées au déroulement de l'enquête publique

Pendant les permanences le commissaire enquêteur a reçu 5 visiteurs qui ont demandé des explications et exposé puis déposé leurs observations pour 4 d'entre eux.

- 1^{ère} permanence :
2 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Mais une seule a déposé une observation.
- 2^{ème} permanence :
2 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Mais une seule a déposé une observation.
- 3^{ème} permanence :
1 personne est venue s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

1 lettre remise en main propre au commissaire enquêteur, datée par la mairie, numérotée, signée et intégrée au registre par le commissaire enquêteur.
- 4^{ème} Permanence :
personne n'est venue s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Le nombre de personnes ayant consulté le dossier sur le site internet n'est pas connu, la commune n'ayant pas mis de registre dématérialisé en place.

Climat de l'enquête :

Les permanences ont été peu fréquentées

L'ambiance a été conviviale sans attente pour voir le commissaire enquêteur.

Difficultés rencontrées pendant les permanences :

Sans objet.

Autres difficultés :

Sans objet.

Remarques principales :

- L'aménagement futur de bâtiment
- La constructibilité d'une parcelle alignée avec d'autres habitations,
- La demande de précisions concernant un point du règlement
- Le maintien de la constructibilité d'une parcelle en zone U0

3.2- Observations d'organismes ou collectivités

Sans Objet

Aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête publique.

3.3- Observations du public

Codification selon le support d'expression :

- Registre papier : R
- Courriel : C
- Lettre postale : L

Le public s'est déplacé pour apporter sa contribution à l'enquête.

Il n'a pas émis de remarque par l'intermédiaire de l'adresse courriel mis à sa disposition (article 4 de l'Arrêté de Madame le Maire du 17 octobre 2022) ou par courrier postal conformément à l'article 2 du même arrêté et rappelé sur l'avis d'enquête publique

L'enquête publique a donné lieu à :

- 3 observations consignées dans le registre d'enquête,
- 0 courriel transmis dans la boîte mails dédiée à l'enquête.
- 1 lettre adressée et remise en main propre au commissaire enquêteur, intégrée au registre.
- 2 visites lors des permanences sans remise d'observation écrite.

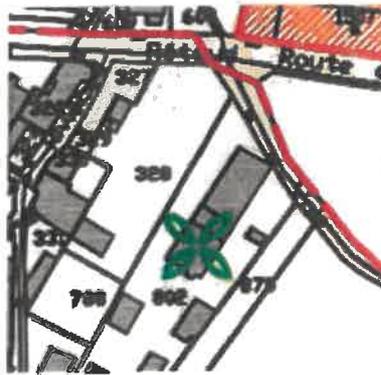
3.3.1 Observations consignées dans le registre d'enquête (Codifiées R1 à R3)

1^{ère} Permanence du 18 Novembre 2022

Observation R1 : Mme ROUX Jacqueline

Concerne deux questions :

- *L'une concernant la parcelle B 802 située au 18 rue Saint MACOU : m'assurer que les bâtiments attenants à la maison d'habitation actuelle ont bien la possibilité d'être aménagés par la suite (Observation R1-a)*



Zonage Observation R1 -a

- *L'autre sur la parcelle B 304 située route de Rétaud intégrée dans la coulée verte : pourrait-elle un jour être constructible dans sa partie haute, en alignement des constructions déjà existantes (Observation R1-b)*



Zonage Observation R1 - b

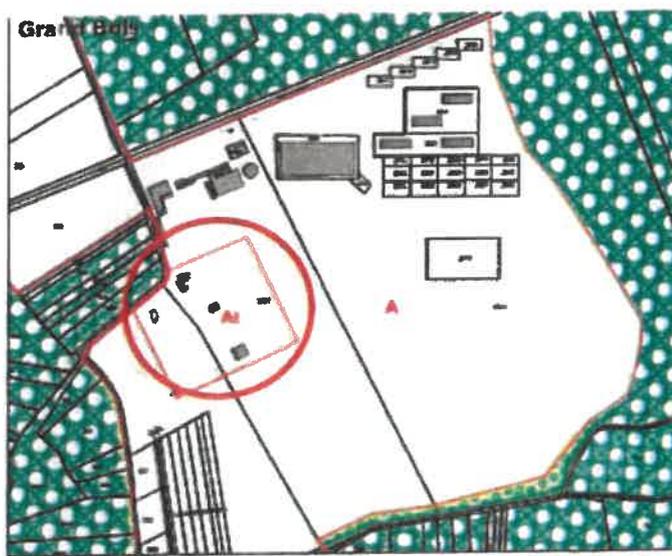
2^{ème} Permanence du 29 Novembre 2022

Observation R2 : Mr Pierre PIJOLLET

Mr Pijollet relève la désignation en Zone At et sa définition concernant les constructions possibles page 36 en haut de page en gras :

- *« Dans le secteur At uniquement : La hauteur des constructions sera limitée à 4,5m à l'égout du toit. Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres ». »*

Peut-on spécifier que le « plancher » constitue la base du volume habitable et que cet ensemble peut être surélevé à la hauteur à définir pour en constituer l'aspect insolite au milieu des branchages ?

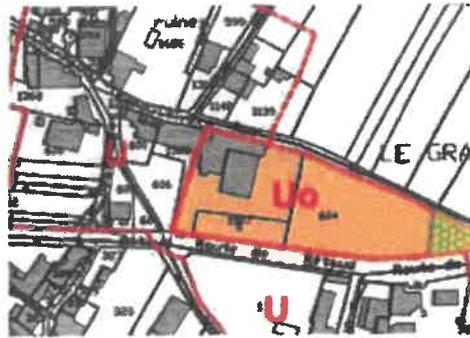


Zonage Observation R 2

3^{ème} Permanence du 9 décembre 2022

Observation R3 : Mme Jocelyne COUMAILLAUD

Habitant au 17 rue St Macou à Thézac, propriétaire de la zone UO parcelles 1507a, aimerais savoir si, après démolition des parties agricoles (hangar métallique, chais, écuries) , cet espace nu reste en zone constructible ?



Zonage observation R3

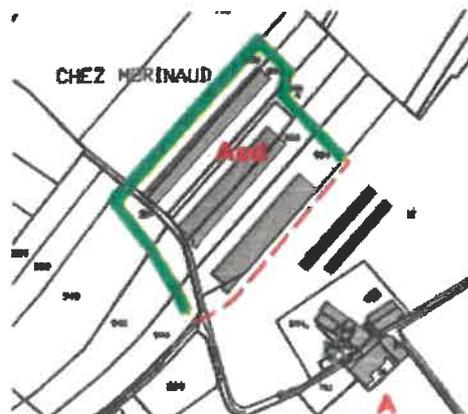
3.3.2 Observations reçues par courriel (Codifiées C..)

Aucune observation transmise par le biais de l'adresse dédiée pour l'enquête publique.

3.3.3 Observations reçues par lettre (Codifiée L1)

Observation L1 : Mr Patrick LEFEBVRE

Monsieur Lefebvre était venu lors de l'une des premières permanences évoquer le sujet, il a déposé le courrier lors de la 3^{ème} permanence du 9 décembre. Courrier daté par la mairie et intégré au registre d'enquête publique par le commissaire enquêteur. Sa demande concerne le changement d'attribution de ses bâtiments soulignant le une forte demande d'entrepôts de stockage.



Zonage observation L1

3.4- Questions ou observations du commissaire enquêteur

Nota : Afin de faciliter la recherche des éléments, les titres des sous§ du présent chapitre sont liés soit au libellé d'une autre partie du rapport soit à un document spécifique du dossier mis à l'enquête publique, soit un document mis à disposition du commissaire enquêteur facilitant la lecture et la compréhension du dossier.

3.4.1- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022

Observation N° 1 du CE

Page 8 de son avis, le service d'aménagement territorial Est précise l'obligation des communes « de rendre leurs documents d'urbanisme accessible en ligne »
Cette remarque n'est pas reprise dans la synthèse du 14 novembre.
Comment la commune envisage-t-elle de respecter cette ordonnance ?

3.4.2- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022

Observation N° 2 du CE

Préciser les éléments du Rapport de Présentation qui complèteront le PADD.
Donner les besoins locaux concernant le STECAL Aed de chez Morinaud
Défense incendie : le document est-il mis à jour ?

3.4.3- Avis du Pays de Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022

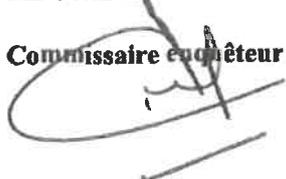
Observation N° 3 du CE

Le Pays de Saintonge souligne le manque d'objectif de soutien au déploiement des énergies renouvelables intégré au PADD.
Le SCOT dans son § 3-4 pages 41 et 42 développe ce sujet.
La réponse proposée par la commune page 7 dans le document « Synthèse des réponses apportées aux PPA du 14 novembre – Pièce jointe N°12 » apporte des éléments sans préciser les documents dans lesquels elle souhaite intégrer ces remarques.
Comment et où la commune prévoit-elle de les inclure ?

Fait en trois exemplaires. Remis en mains propres à Thézac, le 22 décembre 2022,

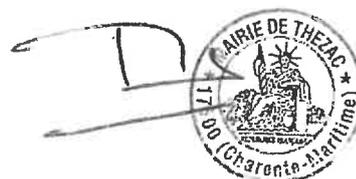
Mr Jean-Yves CARON

Commissaire enquêteur



Mme ROLLAND Louise

Maire de la commune de Thézac



COMMUNE DE THEZAC
REVISION DU PLAN D'URBANISME LOCAL

ENQUÊTE PUBLIQUE
 du vendredi 18 Novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022

**OBSERVATIONS SUR LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ETABLI PAR LE
 COMMISSAIRE ENQUETEUR LE 2 JANVIER 2023**

Document établi le :

Observations / demandes formulées par des particuliers lors de l'enquête publique	Observations de la mairie
Observations consignées dans le registre d'enquête (Codifiées R1 à R3)	
<p>Observation R1 : Mme ROUX Jacqueline <i>Concerne deux questions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'une concernant la parcelle B 802 située au 18 rue Saint MACOU : m'assurer que les bâtiments attenants à la maison d'habitation actuelle ont bien la possibilité d'être aménagés par la suite (Observation R1-a)</i> 	<p>Les bâtiments attenants sont aménageables dans les conditions fixées par le règlement des zones agricoles (A) / voir article A2 page 33 du règlement du PLU. Ils peuvent également faire l'objet d'un changement de destination tel que mentionné sur le plan de zonage (notamment en cas de division foncière).</p>
<p>Observation R1 : Mme ROUX Jacqueline</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'autre sur la parcelle B 304 située route de Rétaud intégrée dans la coulée verte : pourrait-elle un jour être constructible dans sa partie haute, en alignement des constructions déjà existantes (Observation R1-b)</i> 	<p>Ce terrain, constructible partiellement dans le précédent PLU, a été déclassé compte tenu de la rétention foncière qui s'y exerce. Il a été planté en verger, ce qui valorise le cadre paysager de la coulée verte. Si la rétention foncière est levée, ce terrain pourrait éventuellement en partie redevenir constructible dans la continuité de l'habitation voisine (sur une largeur limitée afin de ne pas dénaturer le cadre paysager).</p>
<p>Observation R2 : Mr Pierre PIJOLLET <i>Mr Pijollet relève la désignation en Zone At et sa définition concernant les constructions possibles page 36 en haut de page en gras :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>« Dans le secteur At uniquement : La hauteur des constructions sera limitée à 4,5m à l'égout du toit.</i> <p><i>Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres ». »</i> <i>Peut-on spécifier que le « plancher » constitue la base du volume habitable et que cet ensemble peut être surélevé à la hauteur à définir pour en constituer l'aspect insolite au milieu des branchages ?</i></p>	<p>La hauteur de 4,5 m est déjà très importante pour ce type d'habitat, qu'il s'agit de « cabanes insolites » comme de de chalets. Les conditions d'urbanisation du secteur At seront précisées et mieux encadrées suite à la demande de la DDTM (voir synthèse des avis des personnes publiques). Les adaptations du règlement prévues sont les suivantes :</p> <p>Le règlement sera reformulé ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 35, la règle sur l'emprise au sol sera formulée comme suit : « Dans le secteur At uniquement, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 20 % de la surface du secteur At » - Page 36, la hauteur sera limitée à 3,5 m à l'égout du toit au lieu de 4,5 m. <p>La précision suivante (en jaune) sera apportée : Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher (et non par rapport au terrain naturel) pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres.</p>

<p>Observation R3 : Mme Jocelyne COUMAILLAUD <i>Habitant au 17 rue St Macou à Thézac, propriétaire de la zone UO parcelles 1507a, aimerais savoir si, après démolition des parties agricoles (hangar métallique, chais, écuries) , cet espace nu reste en zone constructible ?</i></p>	<p>Le secteur Uo reste bien constructible dans les conditions fixées par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent les conditions d'aménagement de ce secteur et sa densité.</p>
<p>Observations reçues par lettre (Codifiée L1)</p>	
<p>Observation L1 : Mr Patrick LEFEBVRE <i>Monsieur Lefebvre était venu lors de l'une des premières permanences évoquer le sujet, il a déposé le courrier lors de la 3ème permanence du 9 décembre. Courrier daté par la mairie et intégré au registre d'enquête publique par le commissaire enquêteur. Sa demande concerne le changement d'attribution de ses bâtiments soulignant une forte demande d'entrepôts de stockage.</i></p>	<p>La sous destination d'entrepôt est prévue d'être maintenue pour le secteur Aed. Les arguments présentés appuient la justification d'offrir la possibilité d'affecter ces bâtiments pour des activités d'entrepôt. Aucune activité artisanale n'y sera autorisée.</p>
<p>Questions ou observations du commissaire enquêteur</p>	
<p>3.4.1- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022 Observation No 1 du CE : Page 8 de son avis, le service d'aménagement territorial Est précise l'obligation des communes « de rendre leurs documents d'urbanisme accessible en ligne » Cette remarque n'est pas reprise dans la synthèse du 14 novembre. Comment la commune envisage-t-elle de respecter cette ordonnance ?</p>	<p>Le PLU approuvé sera versé sur le géoportail de l'urbanisme (obligation légale)</p>
<p>3.4.2- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022 Observation No 2 du CE : Préciser les éléments du Rapport de Présentation qui compléteront le PADD. Donner les besoins locaux concernant le STECAL Aed de chez Morinaud Défense incendie : le document est-il mis à jour ?</p>	<p>Tous ces éléments seront pris en compte en phase approbation</p>
<p>Observation No 3 du CE : Le Pays de Saintonge souligne le manque d'objectif de soutien au déploiement des énergies renouvelables intégré au PADD. Le SCOT dans son § 3-4 pages 41 et 42 développe ce sujet. La réponse proposée par la commune page 7 dans le document « Synthèse des réponses apportées aux PPA du 14 novembre – Pièce jointe No12 » apporte des éléments sans préciser les documents dans lesquels elle souhaite intégrer ces remarques. Comment et où la commune prévoit-elle de les inclure ?</p>	<p>La réponse apportée dans la synthèse est maintenue : « Le PADD doit en théorie faire l'objet de retranscriptions réglementaires, donc il n'est pas paru nécessaire de sur-ajouté des objectifs de fait très généraux. La commune ne souhaite pas connaître de développement éolien sur son territoire. La commune connaît beaucoup de projet de hangars agricoles photovoltaïque. Le règlement ne s'oppose à aucune utilisation d'ENR. »</p>

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUÊTE PUBLIQUE
du vendredi 18 Novembre 2022 au lundi 19
décembre 2022

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Thézac



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr Jean-Yves CARON

Sommaire

Préambule.....	p 3
1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p 3
2 - CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	p 3
2.1 Avant l'enquête publique	
2.2 Pendant l'enquête publique	
2.3 Après l'enquête publique	
3 - RELEVÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	p 5
3.1- Observations générales liées au déroulement de l'enquête publique	
3.2- Observations d'organismes ou collectivités	
3.3- Observations du public	
3.4- Questions ou observations du commissaire enquêteur	

PREAMBULE

A la demande du conseil municipal de la commune de THEZAC, il a été procédé à la nomination du commissaire enquêteur conformément à la décision N° E22000100/86 du 13 septembre 2022 du Tribunal Administratif de Poitiers, afin de procéder à une enquête publique unique relative au projet de :

➤ Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cette enquête publique, effectuée au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, s'est déroulée du **vendredi 18 novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022 inclus**, dans les conditions définies à l'arrêté municipal n° 21/2022 en date du 17 octobre 2022.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de THEZAC, place de l'Hôtel de Ville, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- les lundi, mardi et vendredi de 13h00 à 17h00,
- le jeudi de 9h00 à 12h00 et 13h à 17h.

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête publique concerne la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Thézac.

2 - CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Avant l'enquête publique

Plusieurs échanges et réunion ont eu lieu en octobre dans le cadre de la prise de connaissance du dossier et de l'élaboration du calendrier de l'enquête.

- **13 septembre 2022** - désignation par le TA de Poitiers du commissaire enquêteur après échange avec la mairie concernant les grandes lignes du calendrier de l'enquête (mi-novembre/mi-décembre)
- **4 octobre 2022** - réception des éléments du dossier lié à la révision du PLU par voie électronique.
- **Du 4 au 10 octobre 2022** – Pré examen des documents et élaboration du calendrier de la procédure d'enquête publique en vue de la réunion du 10 octobre en mairie.
- **10 octobre 2022** – Réunion de travail avec les représentants de la mairie en présence de Mme le Maire afin de caler les modalités et les dates de l'enquête publique (dont les dates et heures des permanences). Remise du dossier papier lié à l'enquête publique par la mairie.

Cette réunion a permis de me présenter et identifier les locaux pour les permanences et caler les modalités pratiques d'organisation de l'enquête en elle-même et de l'après enquête. Cet échange a permis de faire le point sur l'ensemble du dossier et de valider le calendrier définitif.

- **10 octobre 2022** – Visite de la commune avec Mr Pierre BRIDIER adjoint au maire. Cette visite a permis d'identifier les zones à enjeux, en particulier les « Zonages STECAL » (Secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLU – Zones A et N – pour lesquels certaines constructions ou installations ont été autorisées de manière dérogatoire.) (art L151-13 du code de l'Urbanisme)
- **17 octobre 2022** Arrêté de Mme le Maire portant ouverture de l'enquête publique unique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- **28 octobre 2022** : Information au public sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ayant fait l'objet :
 - d'une mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la mairie de Thézac créé dans le cadre de cette procédure.
 - d'une parution de l'avis d'enquête publique dans la presse locale le 28 octobre (Sud Ouest et La Haute Saintonge) ;
 - d'un affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur le territoire de la commune sur les principaux axes routiers conformément à la carte d'implantation visée en pièce jointe No 8.
- **17 novembre 2022** : Un échange téléphonique préalable avec la mairie a permis de constater que les documents du dossier d'enquête publique étaient prêts en mairie. À ce stade aucune personne n'est venue avant le 18 novembre prendre connaissance du dossier.
- **18 novembre 2022** : Ouverture de l'enquête publique et 1^{ère} permanence en mairie (13h30 à 16h30). Le dossier d'enquête et le registre des observations ont été paraphés

2.2 Pendant l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 18 novembre (13h30) au 19 décembre 2022 (16h30).

L'information au public a fait l'objet d'une nouvelle parution dans les journaux Sud Ouest et La Haute Saintonge en date du 25 novembre 2022. (Pièce jointe No 7-2)

Le registre des réclamations a été ouvert dès l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

Pendant les 32 jours que dura l'enquête :

- le dossier d'enquête et le registre des réclamations ont été mis à la disposition du public aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie de Thézac (siège de l'enquête - Article 5 de l'AOEP-Arrêté du maire du 17 octobre 2022)

- le public a eu la possibilité de faire part de ses observations ou de ses réclamations au commissaire enquêteur soit sur le registre, soit par courrier (adresse postale de la mairie), soit par courriel via une adresse dédiée à l'enquête publique et mise en place par la mairie de Thézac (Article 4 de l'Arrêté Ouvrant Enquête Publique)

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en :

MAIRIE de THEZAC, salle du Conseil Municipal les :

- **18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30**
- **29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **09 décembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30**

2.3 Après l'enquête publique

Le registre des réclamations a été clos et signé dès la fin de l'enquête publique le 19 décembre 2022 par le commissaire enquêteur conformément à l'article 7 de l'arrêté du Maire d'Ouverture de l'Enquête Publique en date du 17 octobre 2022.

Un certificat d'affichage a été établi par la mairie de Thézac. (Pièce jointe No 9-1)
Un certificat d'affichage ou constat a été établi et signé par le commissaire enquêteur pour constater le dispositif d'affichage mis en œuvre sur les principaux sites dès le démarrage de l'enquête publique. (Pièce jointe No 9-2)

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement :

- **le 22 décembre 2022** et après l'avoir co-signé, le commissaire enquêteur a remis au porteur du projet, la mairie de Thézac en la personne de Mme Le Maire le procès-verbal de synthèse dans lequel sont précisées les demandes du public (**4 observations**) et les observations du commissaire enquêteur.

- **avant le 6 janvier 2022**, le porteur du projet fera parvenir par courriel au commissaire enquêteur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

3- RELEVÉ DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 – Observations générales liées au déroulement de l'enquête publique

Pendant les permanences le commissaire enquêteur a reçu 5 visiteurs qui ont demandé des explications et exposé puis déposé leurs observations pour 4 d'entre eux.

- 1^{ère} permanence :
2 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Mais une seule a déposé une observation.
- 2^{ème} permanence :
2 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Mais une seule a déposé une observation.
- 3^{ème} permanence :
1 personne est venue s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

1 lettre remise en main propre au commissaire enquêteur, datée par la mairie, numérotée, signée et intégrée au registre par le commissaire enquêteur.
- 4^{ème} Permanence :
personne n'est venue s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Le nombre de personnes ayant consulté le dossier sur le site internet n'est pas connu, la commune n'ayant pas mis de registre dématérialisé en place.

Climat de l'enquête :

Les permanences ont été peu fréquentées

L'ambiance a été conviviale sans attente pour voir le commissaire enquêteur.

Difficultés rencontrées pendant les permanences :

Sans objet.

Autres difficultés :

Sans objet.

Remarques principales :

- L'aménagement futur de bâtiment
- La constructibilité d'une parcelle alignée avec d'autres habitations,
- La demande de précisions concernant un point du règlement
- Le maintien de la constructibilité d'une parcelle en zone U0

3.2- Observations d'organismes ou collectivités

Sans Objet

Aucune observation n'a été formulée pendant l'enquête publique.

3.3- Observations du public

Codification selon le support d'expression :

- Registre papier : R
- Courriel : C
- Lettre postale : L

Le public s'est déplacé pour apporter sa contribution à l'enquête.

Il n'a pas émis de remarque par l'intermédiaire de l'adresse courriel mis à sa disposition (article 4 de l'Arrêté de Madame le Maire du 17 octobre 2022) ou par courrier postal conformément à l'article 2 du même arrêté et rappelé sur l'avis d'enquête publique

L'enquête publique a donné lieu à :

- 3 observations consignées dans le registre d'enquête,
- 0 courriel transmis dans la boîte mails dédiée à l'enquête.
- 1 lettre adressée et remise en main propre au commissaire enquêteur, intégrée au registre.
- 2 visites lors des permanences sans remise d'observation écrite.

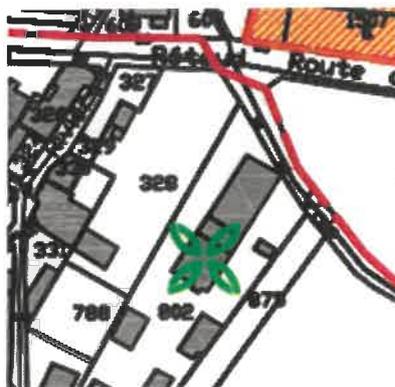
3.3.1 Observations consignées dans le registre d'enquête (Codifiées R1 à R3)

1^{ère} Permanence du 18 Novembre 2022

Observation R1 : Mme ROUX Jacqueline

Concerne deux questions :

- *L'une concernant la parcelle B 802 située au 18 rue Saint MACOU : m'assurer que les bâtiments attenants à la maison d'habitation actuelle ont bien la possibilité d'être aménagés par la suite (Observation R1-a)*



Zonage Observation R1 -a

- *L'autre sur la parcelle B 304 située route de Rétaud intégrée dans la coulée verte : pourrait-elle un jour être constructible dans sa partie haute, en alignement des constructions déjà existantes (Observation R1-b)*



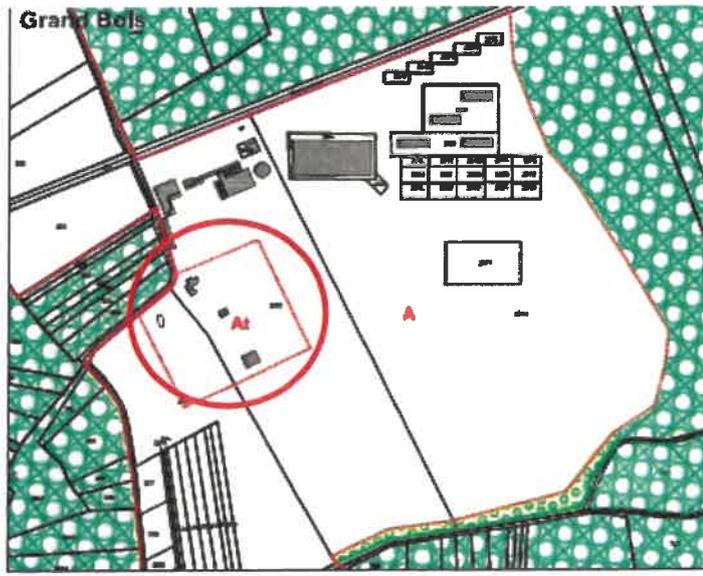
Zonage Observation R1 - b

2^{ème} Permanence du 29 Novembre 2022

Observation R2 : Mr Pierre PIJOLLET

Mr Pijollet relève la désignation en Zone At et sa définition concernant les constructions possibles page 36 en haut de page en gras :

- *« Dans le secteur At uniquement : La hauteur des constructions sera limitée à 4,5m à l'égout du toit. Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher pour les habitations insolites de type « cabanes dans les arbres ». »
Peut-on spécifier que le « plancher » constitue la base du volume habitable et que cet ensemble peut être surélevé à la hauteur à définir pour en constituer l'aspect insolite au milieu des branchages ?*

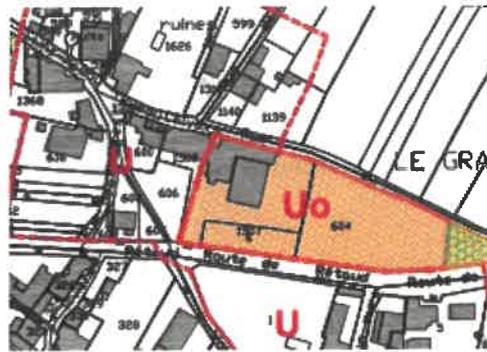


Zonage Observation R 2

3^{ème} Permanence du 9 décembre 2022

Observation R3 : Mme Jocelyne COUMAILLAUD

Habitant au 17 rue St Macou à Thézac, propriétaire de la zone UO parcelles 1507a, aimerais savoir si, après démolition des parties agricoles (hangar métallique, chais, écuries) , cet espace nu reste en zone constructible ?



Zonage observation R3

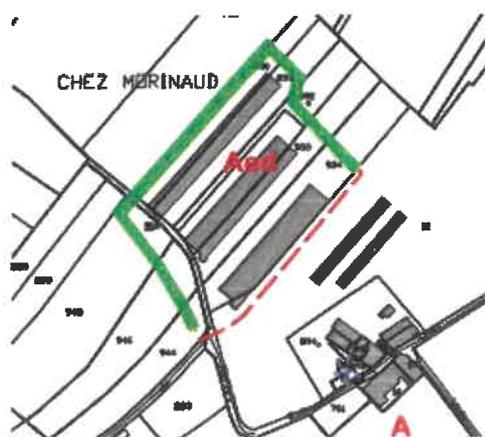
3.3.2 Observations reçues par courriel (Codifiées C..)

Aucune observation transmise par le biais de l'adresse dédiée pour l'enquête publique.

3.3.3 Observations reçues par lettre (Codifiée L1)

Observation L1 : Mr Patrick LEFEBVRE

Monsieur Lefebvre était venu lors de l'une des premières permanences évoquer le sujet, il a déposé le courrier lors de la 3^{ème} permanence du 9 décembre. Courrier daté par la mairie et intégré au registre d'enquête publique par le commissaire enquêteur. Sa demande concerne le changement d'attribution de ses bâtiments soulignant le une forte demande d'entrepôts de stockage.



Zonage observation L1

3.4- Questions ou observations du commissaire enquêteur

Nota : Afin de faciliter la recherche des éléments, les titres des sous§ du présent chapitre sont liés soit au libellé d'une autre partie du rapport soit à un document spécifique du dossier mis à l'enquête publique, soit un document mis à disposition du commissaire enquêteur facilitant la lecture et la compréhension du dossier.

3.4.1- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022

Observation No 1 du CE

Page 8 de son avis, le service d'aménagement territorial Est précise l'obligation des communes « de rendre leurs documents d'urbanisme accessible en ligne »

Cette remarque n'est pas reprise dans la synthèse du 14 novembre.
Comment la commune envisage-t-elle de respecter cette ordonnance ?

3.4.2- Avis de la Sous-préfecture du 26 juillet 2022

Observation No 2 du CE

Préciser les éléments du Rapport de Présentation qui compléteront le PADD.

Donner les besoins locaux concernant le STECAL Aed de chez Morinaud
Défense incendie : le document est-il mis à jour ?

3.4.3- Avis du Pays de Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022

Observation No 3 du CE

Le Pays de Saintonge souligne le manque d'objectif de soutien au déploiement des énergies renouvelables intégré au PADD.

Le SCOT dans son § 3-4 pages 41 et 42 développe ce sujet.

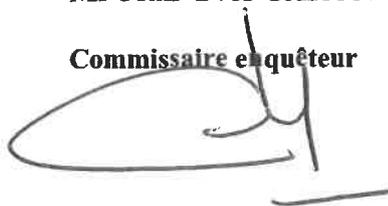
La réponse proposée par la commune page 7 dans le document « Synthèse des réponses apportées aux PPA du 14 novembre – Pièce jointe No12 » apporte des éléments sans préciser les documents dans lesquels elle souhaite intégrer ces remarques.

Comment et où la commune prévoit-elle de les inclure ?

Fait en trois exemplaires. Remis en mains propres à Thézac, le 22 décembre 2022,

Mr Jean-Yves CARON

Commissaire enquêteur



Mme ROLLAND Louissette

Maire de la commune de Thézac



DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

ENQUÊTE PUBLIQUE du vendredi 18 Novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thézac



CONCLUSIONS

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr Jean-Yves CARON

PREAMBULE

A la demande du conseil municipal de la commune de THEZAC, il a été procédé à la nomination du commissaire enquêteur conformément à la décision N° E22000100/86 du 13 septembre 2022 du Tribunal Administratif de Poitiers, afin de procéder à une enquête publique unique relative au projet de :

➤ Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Cette enquête publique, effectuée au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, s'est déroulée du vendredi 18 novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022 inclus, dans les conditions définies à l'arrêté municipal n° 21/2022 en date du 17 octobre 2022.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de THEZAC, place de l'Hôtel de Ville, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- les lundi, mardi et vendredi de 13h00 à 17h00,
- le jeudi de 9h00 à 12h00 et 13h à 17h.

1. Objet de l'enquête publique et caractéristiques du projet

1.1 Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique concerne la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Thézac

1.2 Caractéristiques du projet

Cette révision du PLU a été prescrite afin de répondre aux objectifs suivants :

- La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
- Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- Le besoin de maîtriser les espaces pour le développement de la commune en harmonie avec son environnement ;
- La prise en compte du développement des activités de la commune.
- Se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences et les échéances fixées par les lois du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, la loi du 24 mars 2014 dite ALUR, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 dite LAAF, la loi ELAN du 23 novembre 2018, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021.

2. Chronologie de l'enquête publique

2.1 Avant l'enquête publique

Plusieurs échanges et réunion ont eu lieu en octobre dans le cadre de la prise de connaissance du dossier et de l'élaboration du calendrier de l'enquête.

- **13 septembre 2022** - désignation par le TA de Poitiers du commissaire enquêteur après échange avec la mairie concernant les grandes lignes du calendrier de l'enquête (mi-novembre/mi-décembre)
- **4 octobre 2022** - réception des éléments du dossier lié à la révision du PLU par voie électronique.
- **Du 4 au 10 octobre 2022** – Pré examen des documents et élaboration du calendrier de la procédure d'enquête publique en vue de la réunion du 10 octobre en mairie.
- **10 octobre 2022** – Réunion de travail avec les représentants de la mairie en présence de Madame le Maire afin d'arrêter les modalités de l'enquête publique (dont les dates et heures des permanences). À cette occasion j'ai reçu le dossier papier lié à l'enquête publique.
Cette réunion a permis de me présenter et d'identifier les locaux pour les permanences et mettre au point les modalités pratiques d'organisation de l'enquête en elle-même et de l'après enquête. Cet échange a permis de faire le point sur l'ensemble du dossier et de valider le calendrier définitif.
- **10 octobre 2022** – Visite de la commune avec Mr Pierre BRIDIER adjoint au maire. Cette visite a permis d'identifier les zones à enjeux, en particulier les « Zonages STECAL » (Secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLU – Zones A et N – pour lesquels certaines constructions ou installations ont été autorisées de manière dérogatoire.)(art L151-13 du code de l'Urbanisme)
- **17 octobre 2022** Arrêté de Madame le Maire portant ouverture de l'enquête publique unique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- **28 octobre 2022** : Information au public sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ayant fait l'objet :
 - d'une mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la mairie de Thézac créé dans le cadre de cette procédure.
 - d'une parution de l'avis d'enquête publique dans la presse locale le 28 octobre (Sud-Ouest et La Haute Saintonge) ;
 - d'un affichage de l'avis d'enquête publique en mairie et sur le territoire de la commune sur les principaux axes routiers conformément à la carte d'implantation visée en pièce jointe No 8.
- **17 novembre 2022** : Un échange téléphonique préalable avec la mairie a permis de constater que les documents du dossier d'enquête publique étaient bien en mairie. À ce stade aucune personne n'est venue avant le 18 novembre prendre connaissance du dossier

- **18 novembre 2022** : Ouverture de l'enquête publique et 1^{ère} permanence en mairie (13h30 à 16h30). Le dossier d'enquête et le registre des observations ont été paraphés

2.2 Pendant l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 18 novembre (13h30) au 19 décembre 2022 (16h30).

L'information au public a fait l'objet d'une nouvelle parution dans les journaux Sud Ouest et La Haute Saintonge en date du **25 novembre 2022**.

J'ai ouvert le registre des réclamations dès l'ouverture de l'enquête publique.

Pendant les 32 jours que dura l'enquête :

- le dossier d'enquête et le registre des réclamations ont été mis à la disposition du public aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie de Thézac (siège de l'enquête - Article 5 de l'Arrêté de Mme le maire portant ouverture de l'enquête publique)
- le public a eu la possibilité de faire part de ses observations ou de ses réclamations au commissaire enquêteur soit sur le registre, soit par courrier (adresse postale de la mairie), soit par courriel via une adresse dédiée à l'enquête publique et mise en place par la mairie de Thézac (Article 4 de l'Arrêté Ouvrant Enquête Publique)

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en :

MAIRIE de THEZAC, salle du Conseil Municipal les :

- **18 novembre 2022 de 13h30 à 16h30**
- **29 novembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **09 décembre 2022 de 09h00 à 12h00**
- **19 décembre 2022 de 13h30 à 16h30**

2.3 Après l'enquête publique

Le registre des réclamations a été clos et signé dès la fin de l'enquête publique le 19 décembre 2022 par le commissaire enquêteur conformément à l'article 7 de l'arrêté du Maire d'Ouverture de l'Enquête Publique en date du 17 octobre 2022.

Un certificat d'affichage ou constat a été établi et signé par le commissaire enquêteur pour constater le dispositif d'affichage mis en œuvre dès le démarrage de l'enquête publique.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement :

- **le 22 décembre 2022** et après l'avoir co-signé, le commissaire enquêteur a remis au porteur du projet, soit Madame le Maire le procès-verbal de synthèse dans lequel sont précisées les **4 observations** du public et les observations du commissaire enquêteur.

- **le 3 janvier 2023**, le porteur du projet, soit la mairie de Thézac a fait parvenir **par courriel** au commissaire enquêteur le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans le délai imparti.

3. Relevé des observations du public et du commissaire enquêteur.

Le public s'est déplacé pour apporter sa contribution à l'enquête.

Il n'a pas émis de remarque par l'intermédiaire de l'adresse courriel mis à sa disposition (article 4 de l'Arrêté de Madame le Maire du 17 octobre 2022) ou par courrier postal conformément à l'article 2 du même arrêté et rappelé sur l'avis d'enquête publique

L'enquête publique a donné lieu à :

- 3 observations consignées dans le registre d'enquête,
- 0 courriel transmis dans la boîte mails dédiée à l'enquête.
- 1 lettre adressée au commissaire enquêteur,
- 2 visites lors des permanences sans remise d'observation écrite

Aucun organisme n'a émis de remarques à ce stade de la procédure ni pendant l'enquête publique.

Cependant :

- le commissaire enquêteur a demandé des précisions concernant 4 (quatre) points du dossier qui ont été notifiés au porteur de projet lors de **l'échange du 22 décembre 2022 en mairie de Thézac (4 observations)**.

4. Constat et fondement de l'avis

Toutes les observations, les questions du commissaire enquêteur, les réponses du maître d'ouvrage, les commentaires du commissaire enquêteur figurent dans le rapport joint et ses annexes. (**Pièces jointes – PJ No 14 et 15**)

Seuls sont repris ci-dessous les thèmes particulièrement récurrents ou faisant l'objet d'une remarque ou d'une réserve de la part du commissaire enquêteur

4.1 Sur la démarche générale

La délibération du 20 juillet 2018 prescrivait la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixait **les principaux objectifs**

- La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
- Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la Commune ;
- Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- Une volonté de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de mettre en valeur le patrimoine de la commune ;
- La prise en compte le développement des activités sur la commune

Le dossier soumis à l'enquête publique, en particulier dans son rapport de présentation, permet de constater le respect des objectifs fixés. Cette révision préserve un « écrin inconstructible ou maîtrisé » autour de l'église et maintient la préservation de la trame boisée.

La concertation mise en œuvre dans le cadre de la révision est bien ressortie au travers des échanges car aucune opposition n'a pu être constatée pendant l'enquête publique.

4.2 Sur la conformité au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le schéma de cohérence territoriale ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire qui vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat et de développement urbain, d'économie et d'organisation du territoire, de mobilités et de services, d'environnement et de développement durable.

La compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT est évaluée dans un premier temps au regard du différentiel de consommation foncière résidentielle pouvant exister entre les documents d'urbanisme en vigueur et les objectifs moyens du SCoT. Le différentiel de consommation foncière résidentielle a été estimé autour de 12 hectares pour la commune de Thézac, selon le PLU en vigueur publiée sur le SIG Web du Pays.

Les 4 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Thézac respectent les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saintonge et plus particulièrement vis à vis de ses objectifs pivots liés à l'accueil de la population, la maîtrise des développements d'un point de vue environnemental.

Au regard de ces éléments, le projet de révision du PLU de la commune de Thézac est conforme aux attentes et orientations du SCoT.

4.3 Sur la légalité de l'enquête

Le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Thézac aux dates et heures d'ouverture au public durant toute la durée de l'enquête.

Toutes les informations nécessaires étaient en ligne sur le site de la mairie.

La publicité sur les panneaux d'affichage et par voie de presse a été effectuée conformément à la réglementation en vigueur.

Le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences pendant la période couvrant l'enquête. Le public a donc pu s'exprimer librement *soit par courrier, soit par mail, soit en déposant des observations sur le registre* mis à sa disposition durant toute la durée de l'enquête, soit en déposant oralement auprès du commissaire-enquêteur.

Cette enquête s'est donc déroulée réglementairement.

4.4 Sur le dossier et les documents de synthèse

Le dossier est clair et compréhensible.
Les documents de synthèse élaborés par le cabinet PERNET en charge de la révision pour le compte de la commune ont facilité la lecture et la compréhension du dossier.

Ainsi le dossier présenté est conforme à la réglementation.

4.5 Sur les avis des différents organismes et conseil municipal de Thézac.

Les différents organismes consultés et concernés par la présente enquête qui ont délibéré à ce jour, **ont émis 11 avis dont 8 avis favorables et 3 avis défavorables.**

Synthèse des avis des organismes et services associés

(Numérotation liée au rapport)

Nom des services associés	Favorable	Défavorable	Réserves
3.1 Avis de la Sous-préfecture délivré le 26 juillet 2022	un avis Favorable		Réserves concernant 6 thèmes
3.2 Avis de la CDPENAF délivré le 23 mai 2022 (commission du 19 mai 2022)	trois avis favorables au titre du code rural, de la pêche maritime et de l'urbanisme	deux avis défavorables au titre du code de l'urbanisme liés aux STECALs	Réserves et recommandations
3.3 Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAE) délivré le 12 juillet 2022 – Région Nouvelle Aquitaine.	Non précisé	Non précisé	15 observations
3.4 Avis du Pays Saintonge Romane délivré le 21 juillet 2022	Avis favorable		Recommandations
3.5 Avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité délivré le 7 juin 2022	Avis favorable		« l'INAO n'a pas d'objection à formuler.... »
3.6 Avis du CNPF (Centre Régional de la Propriété Forestière – Nouvelle Aquitaine) délivré le 14 juin 2022		Avis défavorable	Apport de précisions

3.7 Avis du Département (Direction de l'Environnement et la Mobilité) délivré le 20 juin 2022	Avis favorable		Observations liées à la voirie départementale
3.8 Avis de la Chambre d'Agriculture délivré le 6 septembre 2022 (hors délais)	Avis favorable		Demande de changements de destination pour certains secteurs

La mairie de Thézac apporte une réponse circonstanciée et détaillée pour chaque organisme, on peut noter l'effort de synthèse facilitant la lecture des documents et la volonté d'échanger avec les Personnes Publiques Associées afin de trouver la meilleure adaptation possible du dossier.

4.6 Sur les impacts sur l'environnement

Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :

Importante réduction des surfaces urbanisables

La révision n°1 du PLU de Thézac engendre une importante réduction des surfaces urbanisables de la commune (7,98 ha), par le reclassement en zone agricole d'anciennes zones 1AU ou 2AU, et également d'anciens secteurs isolés constructibles (hameaux).

Les secteurs constructibles maintenus se concentrent principalement autour du bourg, tout en préservant un écrin inconstructible ou maîtrisé par la commune autour de l'église. Des emplacements réservés ont été maintenus à cet effet.

Une volonté de la commune à maintenir un paysage agricole ouvert

La vallée de l'Ombrail qui traverse le bourg a été maintenue en zone naturelle N et fait l'objet de mesures de gestion spécifiques destinées à éviter son artificialisation.

La seule extension notable de l'urbanisation se situe au niveau du lotissement privé de 11 lots en cours d'aménagement à l'heure de l'arrêt du PLU. Cette extension, classée en zone AU et située en entrée Nord du bourg, prend place dans un paysage agricole ouvert. Afin de limiter les impacts paysagers et les nuisances collatérales liées à la proximité des terres cultivées, la commune a fait l'acquisition d'une emprise foncière qui permettra la plantation d'une réelle frange bocagère sur les pourtours agricoles de la zone AU.

Limitation des secteurs constructibles dans les hameaux

Concernant les hameaux, les secteurs constructibles restent très limités à quelques terrains situés au cours des enveloppes urbaines existantes.

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 ha conformément aux prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).

La densité envisagée dans la zone AU et dans les secteurs Uo est de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

🌳 Préservation de la trame boisée et protection des corridors écologiques

La révision du PLU maintient la préservation de la trame boisée par la protection des boisements en Espaces Boisés Classés.

L'ensemble de la vallée de l'Ombrail est classé en zone inconstructible N. Les boisements alluviaux y sont protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La zone humide identifiée par le SAGE de la Seudre est identifiée sur le plan de zonage.

Le PLU permet donc la protection des corridors écologiques de la commune que sont la vallée de l'Ombrail, les massifs boisés et les principales haies (trame verte et bleue).

Ainsi, on peut retenir les points forts de la démarche :

- Une importante réduction des surfaces urbanisables de la commune (7,98 ha)
- La vallée de l'Ombrail qui traverse le bourg a été maintenue en zone naturelle N
- Les secteurs constructibles dans les hameaux restent très limités à quelques terrains situés au cours des enveloppes urbaines existantes.
- la préservation de la trame boisée par la protection des boisements en Espaces Boisés Classés.
- la protection des corridors écologiques de la commune

Aucun projet ne porte atteinte à l'environnement, ni aux zones Natura 2000 les plus proches.

Il peut donc être conclu à une absence d'incidence environnementale sur les sites Natura 2000

4.7 Sur la sécurité

La Préfecture, dans son avis du 26 juillet 2022, précise la liste des arrêtés dans 6 domaines :

- Chocs mécaniques liés à l'action des vagues (2 arrêtés)
- Grêle (1 arrêté)
- Inondations et/ou coulées de boue (6 arrêtés)
- Mouvement de terrain (3 arrêtés)
- Sécheresse (1 arrêté)
- Tempête (1 arrêté)

Cette liste des catastrophes naturelles sera annexée au dossier de révision.

4.8 Sur les réponses apportées aux observations du public

Les observations concernent principalement les points suivants :

- Constructibilité actuelle pour une habitation
- Constructibilité future pour deux parcelles
- Aménagement d'habitations
- Demande de précisions liées aux règles de construction pour des habitations insolites de type « cabanes dans les arbres »

Aux quatre (4) observations reçues, la mairie apporte des réponses claires à chacune d'entre elles.

Celles-ci n'appellent pas de demande de précisions complémentaires.

4.9 Sur les réponses apportées aux observations du commissaire enquêteur

Trois questions ou demandes de précision étaient posées à la commune concernant les thèmes suivants :

- L'accessibilité des documents d'urbanisme en ligne
- Sur différents points du rapport de présentation en lien avec le PADD
- Déploiement des énergies renouvelables sur la commune

Commentaire général :

La mairie apporte une réponse satisfaisante à ce stade de la procédure à chacune des observations.

Celles-ci n'appellent pas de demande de précisions complémentaires.

5. Conclusions motivées du commissaire enquêteur et avis

S'agissant du contexte général et particulier :

Ayant constaté :

- que la procédure de révision du Plan local d'Urbanisme a été clairement appréhendée depuis 2018 , date du conseil municipal du 30 juillet de lancement du processus .
- que le projet de révision est conforme aux orientations du SCoT
- que le projet de révision permet le développement de l'activité économique dans la commune en assurant le maintien et le développement d'emplois locaux.
- que le projet ne porte pas atteinte à l'environnement
- une volonté de la commune de présenter des documents synthétiques facilitant une lecture et une bonne compréhension du dossier.

S'agissant du dossier porté à l'Enquête publique et du déroulement de celle-ci

Après avoir :

- Procédé à l'analyse du dossier d'enquête et vérifié qu'il était complet.
- Constaté que l'information du public a été réalisée de manière réglementaire et dans les délais.
- Tenu les 4 permanences prévues dans l'arrêté du maire d'Ouverture de l'Enquête Publique du 17 octobre 2022.
- Rencontré le porteur de projet, soit les élus de la commune et la secrétaire générale, pour apprécier sur place sa portée et ses implications.
- Obtenu des précisions de la mairie de Thézac et du cabinet PERNET qui accompagne la commune dans la démarche de révision chaque fois qu'il était nécessaire et avoir pu mesurer leur réactivité.

Comme il ressort :

- Qu'aucune observation orale ou écrite opposée à la révision du PLU n'a été présentée
- Que le dossier est conforme à l'environnement, en soulignant une volonté forte de la commune de réduire les surfaces urbanisables et de préserver les zones Naturelles et la trame boisée.
- Qu'aucun projet ne porte atteinte à l'environnement ni aux zones Natura 2000 les plus proches.
- Que le conseil municipal de la commune de Thézac a émis un avis favorable pour le projet de révision à l'unanimité à chacune des décisions liées aux différentes phases de la procédure de révision du PLU.
- La volonté de la commune d'intégrer les remarques et observations des organismes et services associés chaque fois qu'il sera possible en maintenant le dialogue.

Au regard de ces conclusions,

**J'émetts un avis favorable
À la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thézac**

Fait à Saint Palais Sur Mer, le 17 janvier 2023

**Commissaire Enquêteur
Jean-Yves CARON**

