

Commune de
Thézac

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 :

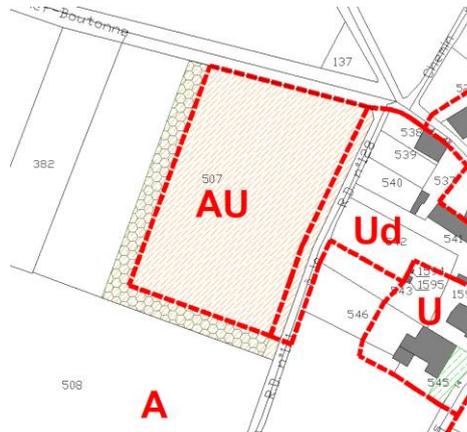
RP : Rapport de Présentation

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmations

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 : 

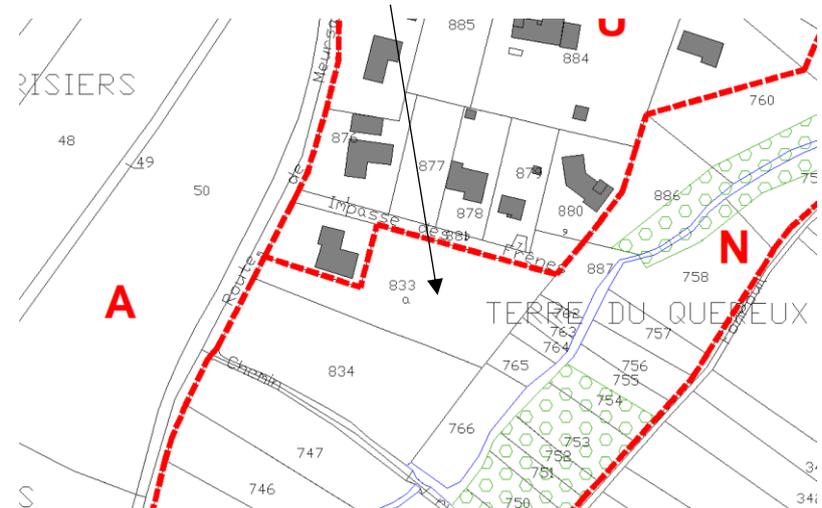
Maîtrise du développement urbain :
Demande de suppression du secteur Uo
du Grand Querreu et de la partie non bâtie
de la parcelle 833

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

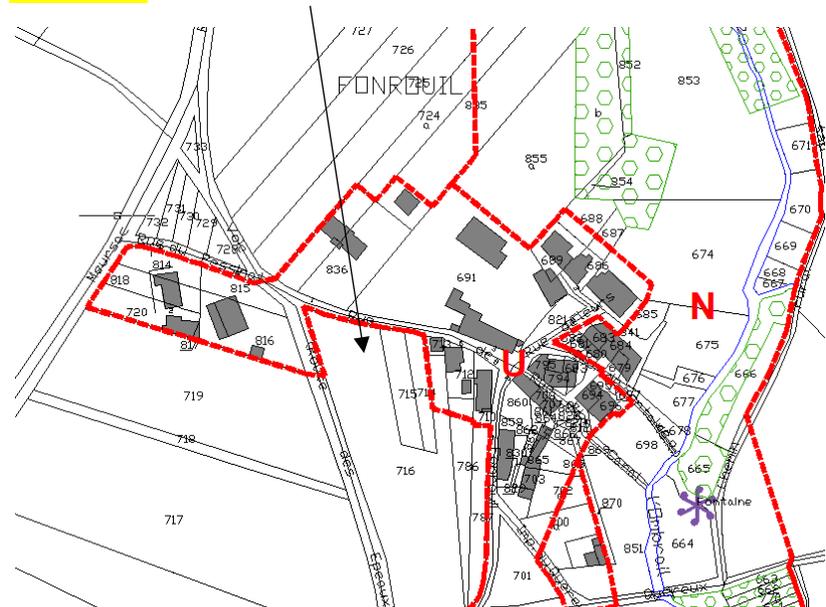
Le bilan des logements qui peuvent être réalisés reste une estimation globale théorique qui représente une potentialité. La plupart des espaces situés dans les espaces urbanisés sont déjà constructibles depuis de nombreuses années et ne font pas forcément tous l'objet de projets de constructions. Le 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.

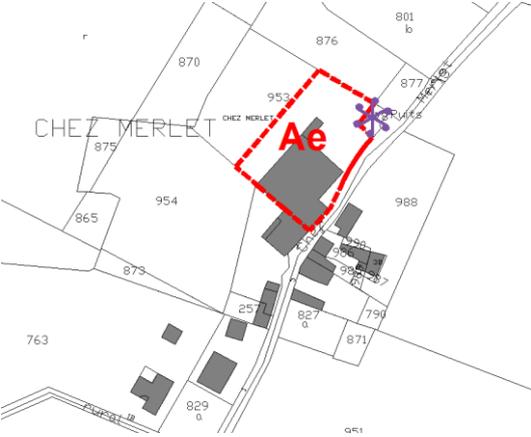
Il est proposé de réduire les secteurs constructibles suivants :

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.



	<p>- 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,</p> <p>- 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>
<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>Détail du plan cadastral de Chez Merlet. Le zonage Ae est délimité par une ligne rouge en pointillés. Le plan montre plusieurs parcelles numérotées (870, 876, 801 b, 877, 953, 954, 988, 865, 875, 879, 763, 829 a, 827 a, 871, 825, 826, 827 b, 828, 829 b, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 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). Le zonage Ae est centré sur une parcelle principale (953) et s'étend à ses alentours immédiats.</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 » 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> 
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