

# MAIRIE DE THEZAC

8. Rue Jacques de Thézac

17600 THEZAC

Tel : 05.46.94.82.37

@ : mairie@thezac17.fr



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de la Charente  
Maritime

## Procès-verbal de la séance du conseil municipal Du 30 janvier 2023 – 20h00

L'an deux mil vingt-trois, le trente janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Thézac, dûment convoqué le 24 janvier 2023, 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, Mme Isabelle GELISSE, M. Pierre BRIDIER, M. Stéphane FLEURET ; M. Bruno BETELAUD, M. Jean-Luc RENOU, M. Christophe TETARD ; M. Marc BIESSE

**Excusé(e-s) sans pouvoir :**

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :** M. Alain GOURBIL (Pouvoir à Mme Louissette ROLLAND)

**Absent(e-s) :**

**Secrétaire de séance :** M. Bruno BETELAUD

**Nombre de conseillers municipaux en exercice :** 11

**Nombre de conseillers présents :** 10

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire ayant ouvert la séance, elle a procédé en conformité avec l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. M. Bruno BETELAUD est désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) accepte.

### **Approbation du Procès-Verbal de la séance du 05 décembre 2022**

Il est demandé au conseil municipal de se prononcer sur le compte rendu de la séance du 05 décembre 2022.

Aucune observation n'étant formulée sur le Procès-Verbal, celui-ci est adopté à l'unanimité étant entendu que les conseillers absents lors de la séance du 05 décembre 2022 n'ont pas pris part au vote

### **Ordre du jour :**

- **Instauration de la déclaration préalable pour les clôtures**
- **Approbation révision du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)**
- **Institution du droit de préemption urbain**
- **Questions diverses**

## **INSTAURATION DE LA DECLARATION PREALABLE POUR LES CLOTURES**

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

VU le décret n° 2007-18 du 5 Janvier 2007 pris en application de l'ordonnance n° 2005-15527 susvisée,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 421.1 et suivants,

VU l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme issu du décret du 5 Janvier 2007 qui dispose que :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2023

**Considérant** qu'il est nécessaire d'assurer une cohérence en matière d'urbanisme et d'aménagement, Madame le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de délibérer afin d'instituer un régime de déclaration préalable à la réalisation d'une clôture.

**Le conseil municipal** après en avoir délibéré **décide à l'unanimité** :

### **ARTICLE 1 :**

D'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la réalisation de clôture.

### **ARTICLE 2 :**

Que l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la réalisation de clôture est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

---

## **APPROBATION 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.

Elle rappelle que le PLU a été arrêté le 4 avril 2022 et a recueilli un avis favorable avec réserves de la part de la Préfecture en date du 26 juillet 2022, ainsi que de la part d'autres personnes publiques associées.

Des réponses ont été apportées à ces réserves afin d'être prises en compte dans le dossier approuvé présenté ce jour.

Une synthèse présentant les observations des personnes publiques associées et les réponses apportées a été jointe au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du vendredi 18 novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022.

Le commissaire enquêteur a ensuite transmis à la mairie un procès-verbal sur les différentes requêtes le 22 décembre 2022.

La mairie a apporté des réponses motivées à ce procès-verbal afin de donner un avis argumenté sur chaque requête.

Le Commissaire enquêteur a ensuite donné un avis favorable sans réserve en date du 17 janvier 2023.

Le projet de PLU, dans sa version approuvée, a donc fait l'objet des adaptations demandées par les personnes publiques associées et celle mineure faisant suite à l'enquête publique.

**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, la délibération en date du 4 avril 2022, arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

VU, l'avis favorable avec réserves en date du 26 juillet 2022 émis par le représentant de l'État ;

VU, les avis simples de la CDPENAF du délivré le 23 mai 2022 (commission du 19 mai 2022) au titre des articles ; L.112-2-1 du code rural et de la pêche maritime, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme ;

VU, la saisine de l'Autorité environnementale et l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine rendu le 12 juillet 2022 ;

VU, l'avis favorable émis le 21 juillet 2022 par l'établissement public de coopération intercommunale porteur du SCOT ;

VU, les avis des autres personnes publiques associées (avis mis à enquête publique) ;

VU, les réponses apportées aux observations des différentes personnes publiques associées présentées dans une note de synthèse du 14 novembre 2022 et mise à enquête publique.

VU, l'arrêté municipal en date du 17 octobre 2022 mettant à enquête publique le projet de PLU.

VU, l'enquête publique qui s'est tenue du 18 novembre 2022 au lundi 19 décembre 2022 et l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur en date du 17 janvier 2023.

**Entendu** les conclusions du commissaire enquêteur ;

**Considérant** que les résultats de ladite enquête publique nécessitent seulement une modification mineure du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

○ Précision sur l'interprétation de la règle de hauteur sur le secteur At à l'article 4.1.2 page 36 du Règlement (hauteur maximale)

**Considérant** que les modifications demandées dans leurs avis par les personnes publiques consultées ont été prises en considération dans le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que ces modifications figurent dans un document de synthèse joint en annexe à la présente délibération et que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet ;

**Considérant** que le projet de révision tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément au Code de l'Urbanisme ;

**Et après en avoir délibéré**, le conseil municipal **décide à l'unanimité d'approuver** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie et d'une mention dans un journal local diffusé dans le Département.

- Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération, accompagnée du dossier de révision du PLU approuvé, sera transmise en Préfecture au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visée ci-dessus.

Le plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

---

## **INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

**Madame le Maire rappelle** que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme confère aux communes dotées d'un PLU rendu public ou approuvé, la possibilité d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones U et AU délimitées.

Cette faculté a pour but de permettre aux communes concernées d'acquérir par priorité sur tout autre candidat, les biens immobiliers bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires.

Ceux-ci sont tenus à cette occasion de déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner mentionnant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

La commune doit alors dans un délai de deux mois faire connaître aux intéressés sa décision de préempter ou non en précisant l'objet pour lequel le droit est éventuellement exercé.

Les immeubles ainsi acquis doivent être utilisés à des fins précises telles qu'énumérées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu cet exposé, il s'ensuit un débat quant à l'opportunité d'exercer un tel contrôle sur certains secteurs de la commune.

Il en ressort que, compte tenu des perspectives de développement à court et moyen terme du territoire communal telles qu'elles ressortent du PLU, il serait utile de permettre à la commune d'intervenir sur le marché foncier afin d'acquiescer le moment venu les immeubles qu'elle jugera nécessaire pour ses besoins immédiats ou futurs.

Ce droit de préemption permettra notamment d'exercer une préemption sur les secteurs stratégiques de développement de la commune.

### **Après avoir entendu l'exposé du Maire ;**

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22, 15° ;

**VU**, le Code de l'urbanisme et notamment les articles [L 210-1](#), [L.211-1 et suivants](#), l'article [L 300-1](#) et les articles [R.211-1 et suivants](#) ;

**VU**, le plan local d'urbanisme approuvé en date du 30 janvier 2023.

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

- **d'instituer** le "droit de préemption urbain" (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) tel qu'elles figurent sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du Plan Local d'Urbanisme; Cette décision fera l'objet d'une mention dans les 2 journaux ci-après désignés :

-Sud-ouest

-Haute Saintonge

et donnera lieu dès ce jour à l'ouverture en mairie d'un registre paraphé sur lequel seront reportées au fur et à mesure les acquisitions effectuées et leur objet.

Une copie de la présente délibération sera adressée :

**Au** directeur des finances publiques ;

**À** la chambre départementale des notaires ;

**Au** barreau du Tribunal de Grande Instance de Saintes ;

**Au** greffe du TGI.

---

## **QUESTIONS DIVERSES**

Date des commissions : Voiries - Chemins - Bâtiments / 04 février 2023

Date commission : Impôts / 06 mars

L'ordre du jour étant épuisé, Madame le Maire lève la séance à 21h45

Le secrétaire de séance

M. Bruno BETELAUD

Le Maire

Louissette ROLLAND