Commune de

THEZAC

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Pièce n°1
RAPPORT DE PRESENTATION



	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	Le 30.01.2023

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : 30 janvier 2023

Le Maire : Louisette Rolland

B.E. PERNET

Aménagement et Urbanisme

Sommaire général

Sommaire complet page 126

Première partie
Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

Deuxième partie
Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement p. 7

Troisième partie :
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis p. 67

Quatrième partie :
Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan p.73

Cinquième partie
Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 111

Sixième partie
Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 114

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif

CHAPITRE 1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU **p. 4**

CHAPITRE 2. Procédure et cadre législatif **p. 4**

1. LES GRANDES LOIS D'AMENAGEMENT QUI DEFINISSENT LE CHAMP D'ACTION DU PLU p. 4
2. RAPPELS DES PRINCIPALES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME p. 4
3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE p. 5
4. LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE p. 5
5. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME p. 6
6. SITUATION INTERCOMMUNALE ET ORGANE PORTEUR DU SCOT p. 6
7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX p. 6

CHAPITRE 1

Les objectifs généraux de la révision du PLU de Thézac

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 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.

CHAPITRE 2

Procédure et cadre législatif

1. LES GRANDES LOIS D'AMENAGEMENT QUI DEFINISSENT LE CHAMP D'ACTION DU PLU

L'élaboration du PLU entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,

- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,

- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « **Grenelle 2** » du 12 juillet 2010,

- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « **ALUR** » du 24 mars 2014

Ces lois ont été récemment modifiées par :

- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014

- la loi pour **la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, dite loi « Macron » du 6 aout 2015

- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

- la **loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN »** du 23 novembre 2018.

- la **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « Climat et Résilience »** du 22 août 2021.

2. RAPPELS DES PRINCIPALES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit respecter les principes fondamentaux du **Code de l'Urbanisme** définis dans les articles L.101-1 et L.101-2 et est défini par les articles **L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 pour son contenu ainsi que les articles R.153-1 à R.153-22 pour son élaboration, modification, révision et mise à jour**.

3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE

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, agraire 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 aout 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.

4. LA PROCEDURE D'EVALUATION 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.

Article R104-11
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6
I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

5. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME

Le **décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2016, à l'exception des dispositions transitoires prévues à ses articles 11 et 12.

Outre la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, ce décret intègre une réforme modernisant le contenu des plans locaux d'urbanisme afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS), devenues inadaptées pour traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme.

Cette réforme met en oeuvre les évolutions législatives récentes et en particulier la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et s'appuie sur les résultats d'une large concertation menée par le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité pendant près d'un an.

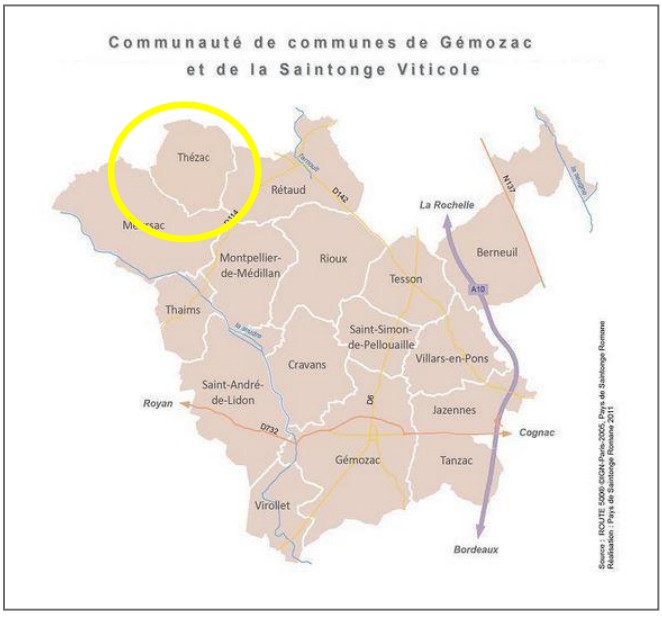
6. SITUATION INTERCOMMUNALE ET ORGANE PORTEUR DU SCOT

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 aout 2017.**





7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le projet élaboré par la collectivité devra être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire auquel elle appartient et plus particulièrement :

- **Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de la Saintonge Romane approuvé le 11 juillet 2016. Le SCOT est exécutoire depuis le 6 aout 2017.**
- **Le Schéma Directeur de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne** pour la période 2016-2021
- **Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) Seudre, Charente.
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes** a été adopté par arrêté le 3 novembre 2015 (SRCE). Un nouveau SRCE vient d'être prescrit à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine.
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.**

Deuxième partie

Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement

CHAPITRE 1. Etat initial de l'environnement **p. 10**

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE **p. 10**

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL **p. 12**
2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers p. 12
2.2. Géologie et pédologie p. 13
2.3. Topographie et hydrographie p. 14
2.4. Les risques naturels et majeurs p. 15
2.5. Les mesures de protection et de gestion environnementales p. 17
2.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne p. 17
2.5.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre p. 17
2.5.3. La proximité de la commune par rapport aux Sites Natura 2000 p. 20
2.5.4. La trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) p. 21

3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS **p. 22**
3.1. Les entités naturelles et agraires p. 24
3.1.1. La plaine agricole de polyculture à dominante viticole p. 24
3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE p. 25
3.1.3. Le vallon humide du ruisseau de l'Ombrail p. 26
3.1.4 Synthèse des espaces écologiques de la commune p. 27
3.2. Les entités paysagères et naturelles p. 28
3.2.1. Le bourg de Thézac p. 28
3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus p. 30

4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS **p. 37**
4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée p. 37
4.2. Recommandations en matière de restauration p. 37

5. HISTOIRE ET PATRIMOINE **p. 39**
5.1. Histoire de la commune p. 39
5.2. Patrimoine protégé p. 39
5.3. Patrimoine remarquable et rural p. 39
5.3.1. Les ensembles bâtis remarquables non protégés (châteaux, logis) p. 39
5.3.2. Les moulins à vent et les autres éléments de petit patrimoine p. 41
5.3.3. Les arbres remarquables p. 42

CHAPITRE 2. Diagnostic socio-économique **p. 43**

1. Etude démographique **p. 43**

2. Activités économiques **p. 44**
2.1. Population active p. 44
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal p. 44
2.3. L'activité agricole p. 45

3. Equipements et services publics **p. 53**
3.1. Les équipements communaux p. 53
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres p. 54
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux p. 54
3.3.1. La gestion des ordures ménagères p. 54
3.3.2. Le réseau électrique, les énergies renouvelables et la couverture numérique p. 54
3.3.3. La gestion du réseau pluvial p. 53
3.3.4. Le réseau d'eau potable p. 53
3.4. La défense incendie p. 55
3.5. Assainissement autonome des eaux usées p. 56

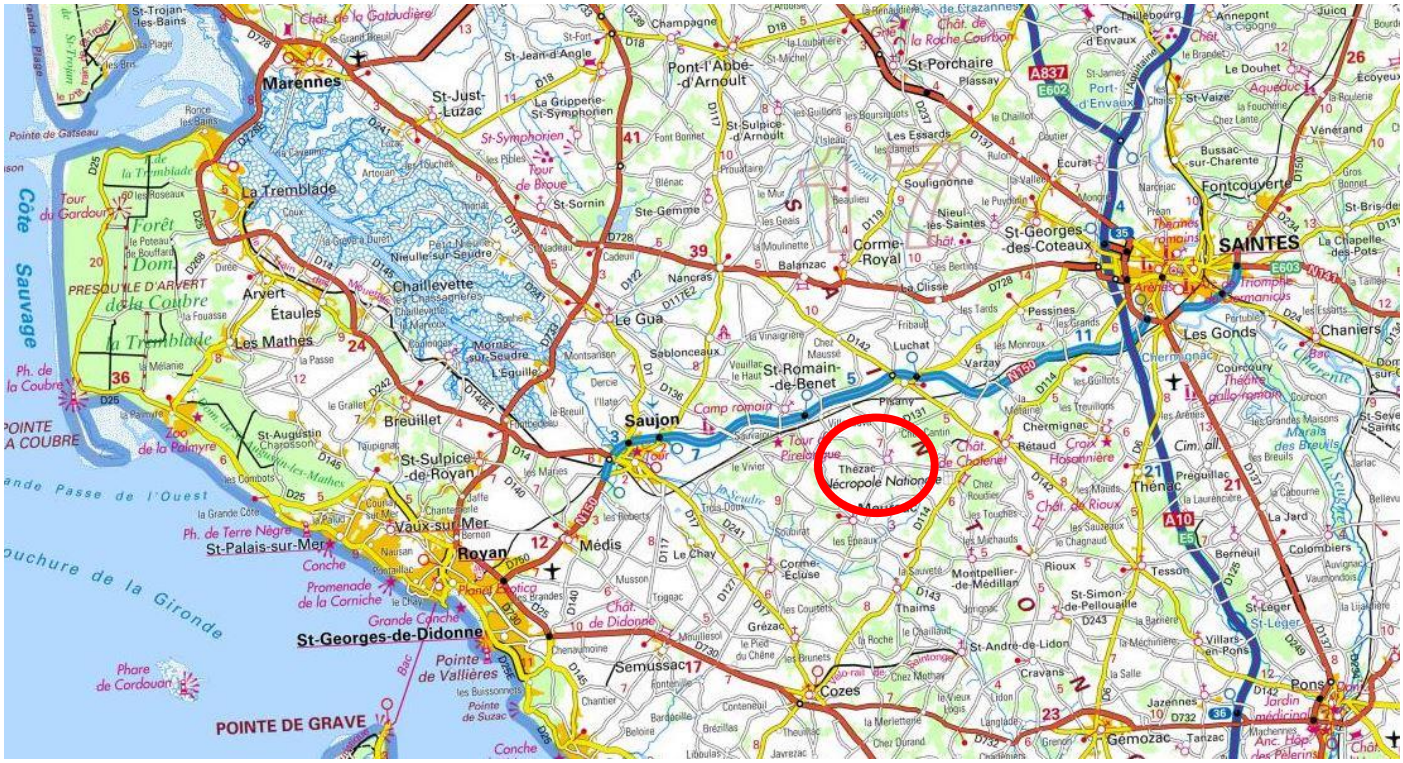
4. Le parc de logements **p. 57**
4.1. Données statistiques p. 57
4.2. Les logements vacants et les possibilités de mutation du bâti p. 58

5. Prévisions démographiques et besoins en matière d'habitat **p. 60**
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière p. 60
5.2. Calcul du point mort p. 62
5.3. Prévision des besoins en logements au regard des objectifs démographiques p. 63
5.4. Bilan des besoins en logements dans les dix prochaines années p. 63

6. Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années **p. 64**
6.1. Analyse des permis de construire des 10 dernières années (habitations neuves) p. 64
6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT p. 65

CHAPITRE 1.
Etat initial de l'environnement

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE



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.

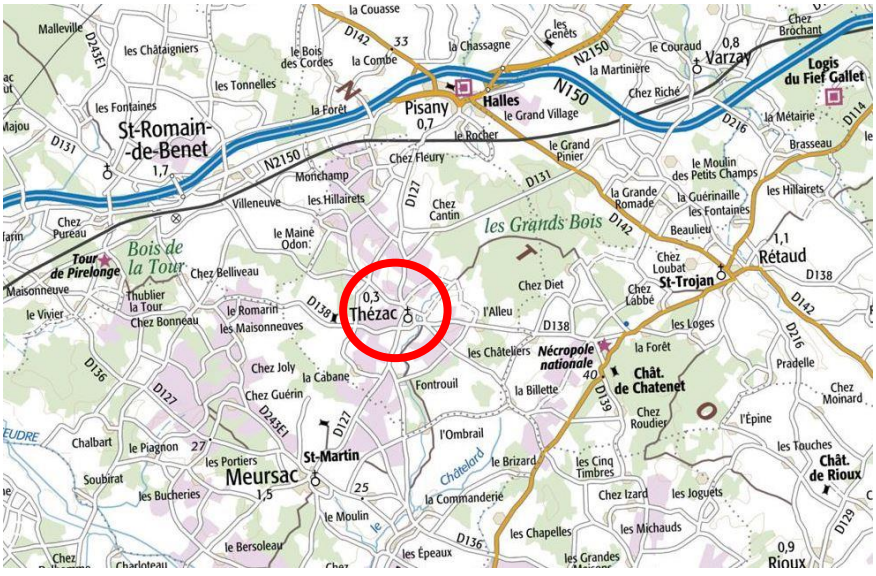
D'un point de vue administratif, la commune appartient **au canton de Thénac** qui regroupe 25 communes et à **l'arrondissement de Saintes**.

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.

La commune est limitrophe des communes de : Pisany, Saint Romain de Benet, Meursac, Rétaud et Varzay.



Carte IGN de la commune de Thézac

<u>La commune en quelques chiffres</u> :

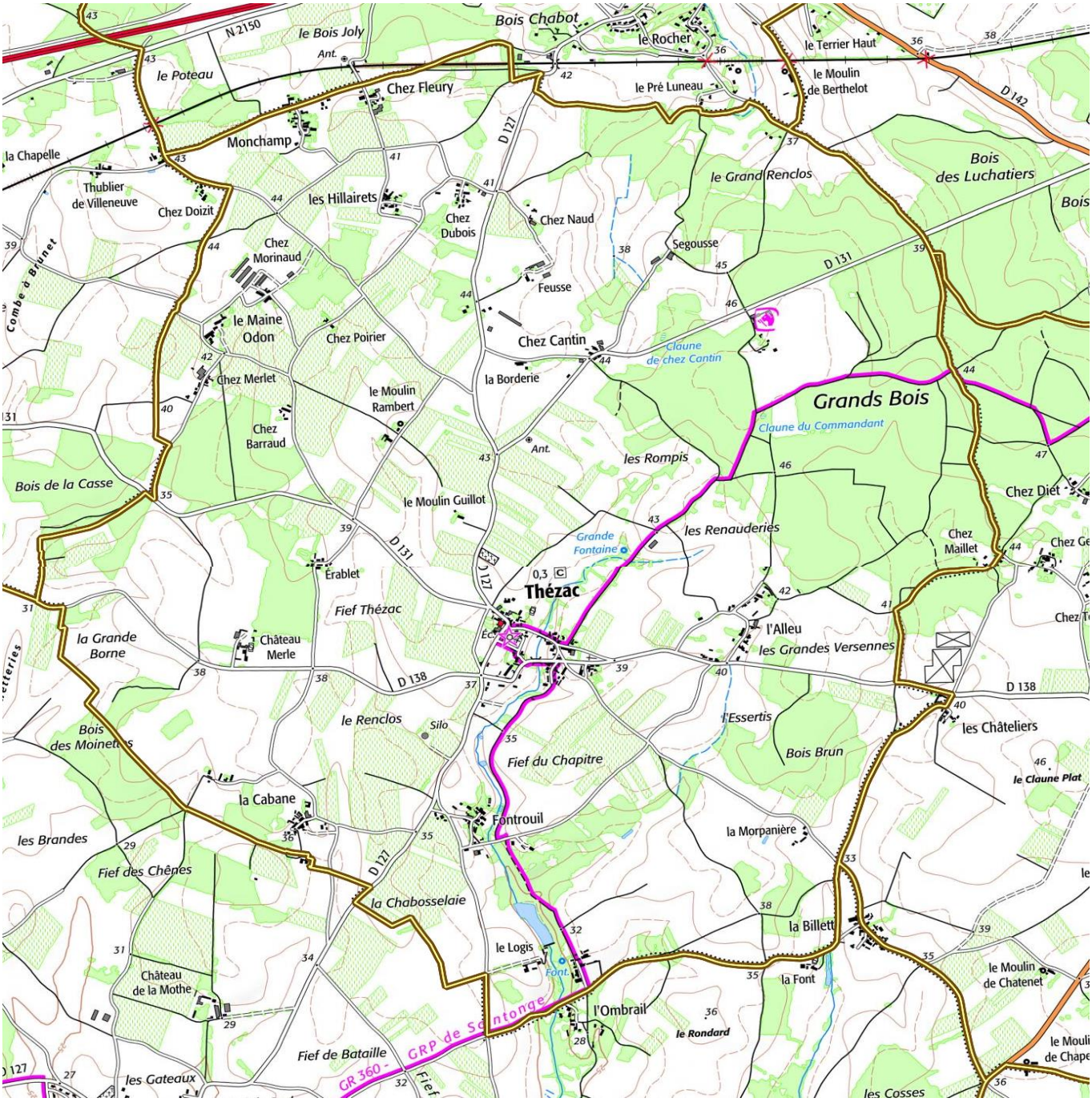
Population en 2022 : 325 habitants

Superficie : 1242 ha

Densité de population 2018 : 26,2 hab / km2

Surface Agricole Utile (ha) 2010 : 1051 ha

Nombre d'exploitants agricoles : 15



2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers

Atlas des Paysages de Poitou Charentes



Les entités paysagères

Les plaines vallonnées et boisées :

206 : La campagne de Pont l'Abbé / Gémozac

Les terres boisées :

508 : Les Bois et forêt de la Lande

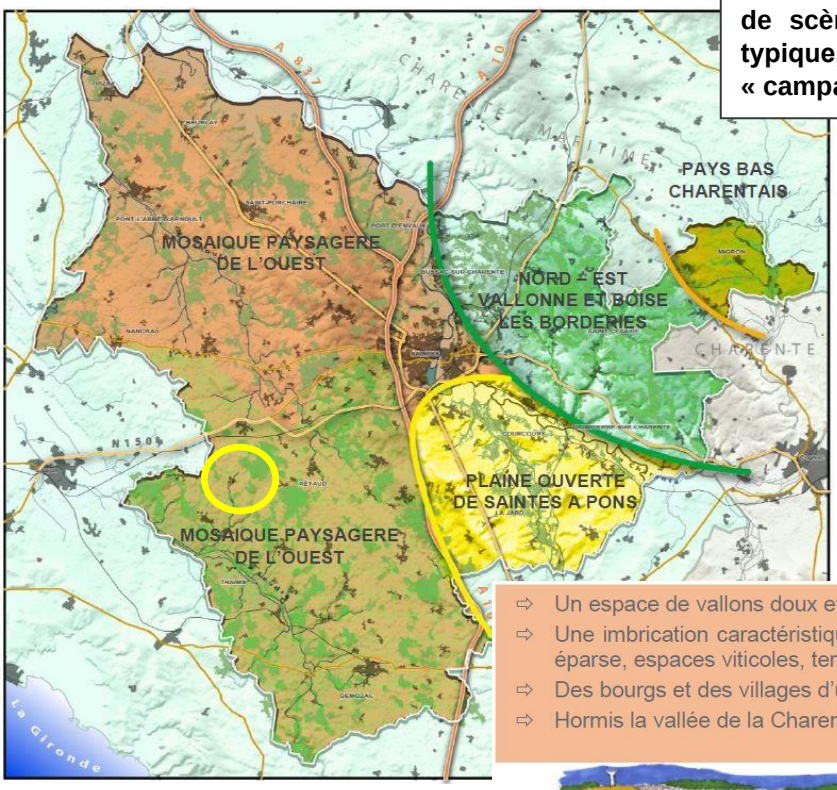
712 : La vallée de la Seudre

D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites **par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes**, la commune appartient à celle de « **La campagne de Pont l'Abbé Gémozac** » comprise dans les vastes entités des « Plaines vallonnées et boisées ».

Dans les « Plaines vallonnées et boisées », les vallonnements ou les boisements, parfois les deux, créent des organisations spatiales spécifiques qui ne relèvent ni de la plaine de champs ouverts, ni du bocage.

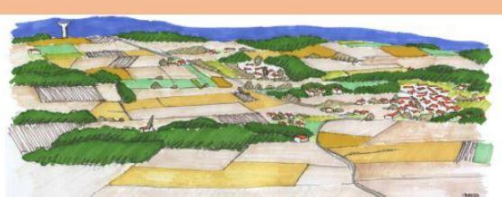
Ces régions proposent d'autres structures paysagères dont la diversité est source de richesse. Leur identification souffre d'un déficit de représentations : il n'y a pas de « clichés » immédiatement reconnus. **Pourtant, une découverte approfondie révèle un grand nombre de scènes pittoresques composant avec un bâti typique, qui renvoient bien souvent à l'idée d'une « campagne idéale ».**

Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane



La Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane localise la commune de Thézac dans l'ensemble « mosaïque paysagère de l'Ouest » composé de vallonnements doux et boisés et de villages ayant un grand intérêt architectural.

- ⇨ Un espace de vallons doux et un réseau dense de surfaces boisées,
- ⇨ Une imbrication caractéristique associant des motifs paysages : bâti traditionnellement éparse, espaces viticoles, terres agricoles et boisements,
- ⇨ Des bourgs et des villages d'un grand intérêt architectural, souvent bien préservés,
- ⇨ Hormis la vallée de la Charente et de l'Arnoult, des paysages d'eau discrets.



Mosaïque paysagère de l'Ouest

2.2. Géologie et pédologie

Le sous-sol de la Charente-Maritime appartient à la bordure Nord du bassin aquitain.

Le sous-sol de la commune de Thézac est composé de roches sédimentaires du crétacé. Une pointe de Cénomanien inférieur (facies argilo-sableux) apparait à l'ouest de la commune, tandis que le restant du territoire est issu du Cénomanien supérieur et moyen (calcaires). Ces deux couches sont aquifères et renferment une très vaste nappe qui s'étend sur une direction Nord-Ouest / Sud-Est depuis Saujon jusqu'à Jonzac et dont les résurgences sont nombreuses. La nappe du Cénomanien supérieur est vulnérable aux pollutions superficielles.

La carte géologique du BRGM identifie les formations suivantes :

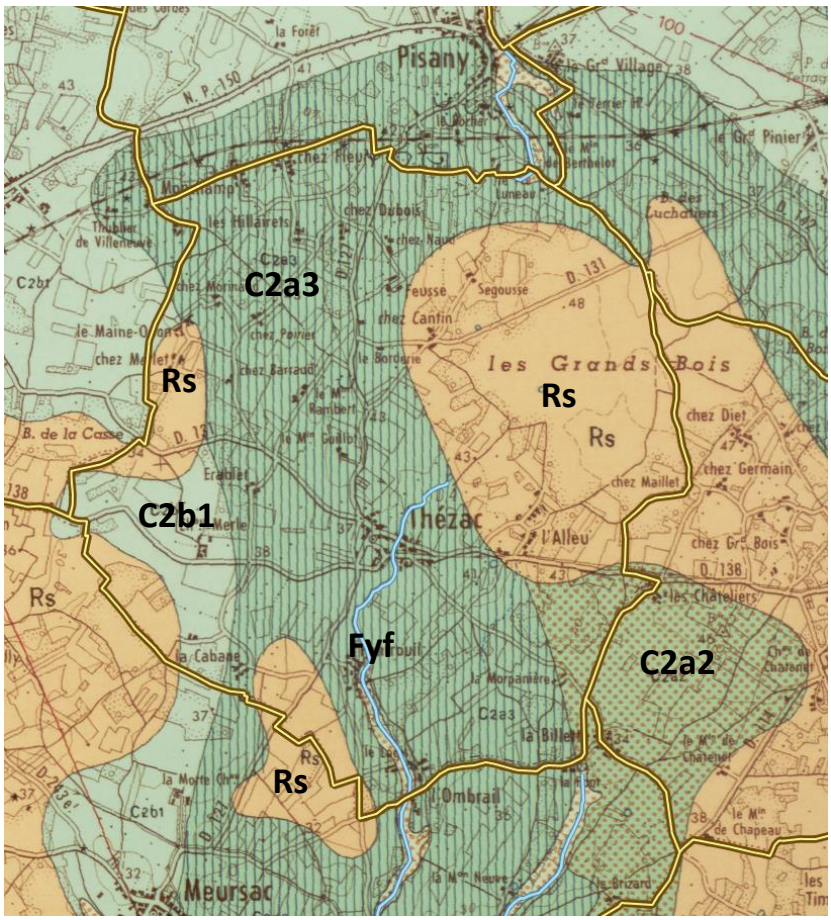
Rs : Formations superficielles : sables, limons, argile à silex

C2a3 : Cénomanien inférieur : calcaires graveleux

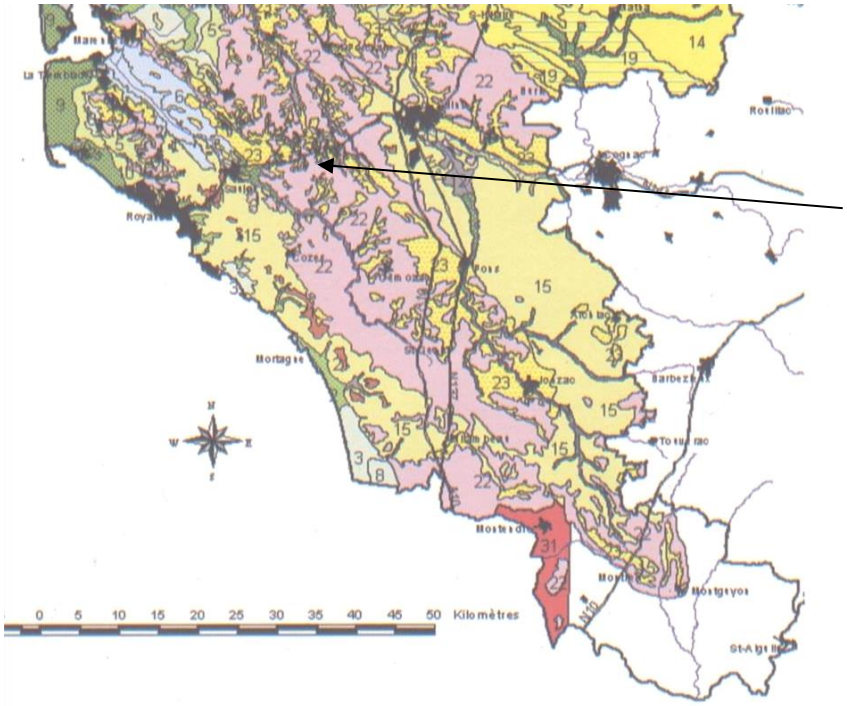
C2b1 : Cénomanien supérieur : calcaires argileux

C2a2 : Cénomanien inférieur : grès et marnes glaconieux, calcaires graveleux

Fyf : Alluvions fluviatiles

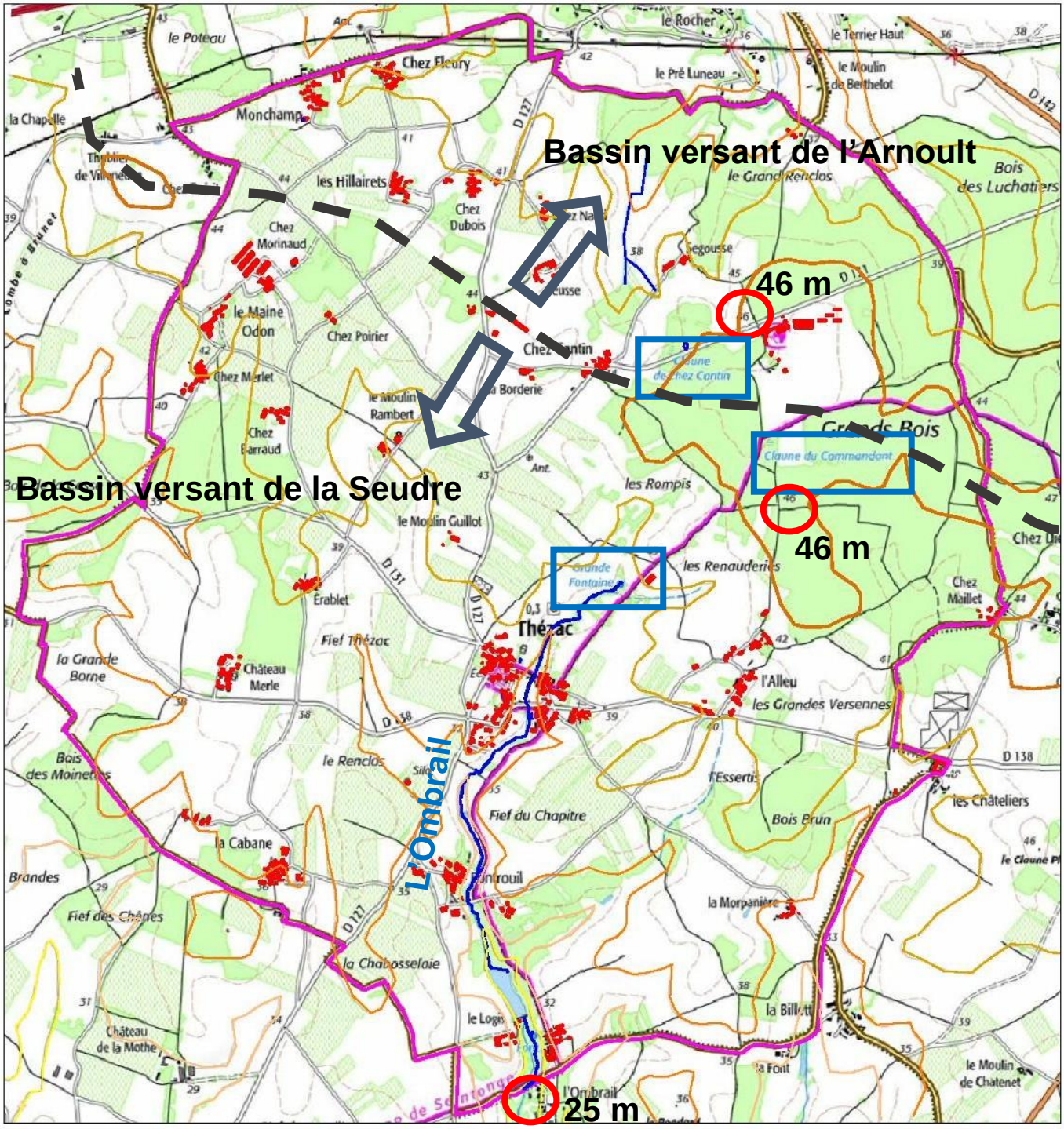


Carte pédologique



D'un point de vue pédologique, la commune se situe sur des « **Doucins sableux, doucins limoneux et doucins argileux** » ; sols sablo-limoneux, limono-sableux ou argilo-sableux en surface, plus ou moins épais, plus ou moins hydromorphes sur plancher argileux imperméables.

2.3. Topographie et hydrographie



La commune de Thézac a une topographie très douce et peu marquée comprise entre 25 m d'altitude au Sud au niveau de la vallée de l'Ombrail pour culminer à 46 m dans le secteur de Grand Bois en partie Nord-Est du territoire.

La commune est composée de deux bassins versants :

- la partie Nord décline doucement vers la vallée de l'Arnoult située à quelques kilomètres plus au Nord,

- la partie centrale et la partie sud déclinent vers la Seudre, notamment par le vallon de l'Ombrail, petit ruisseau partiellement canalisé qui rejoint la Seudre quelques kilomètres plus au sud sur la commune de Meursac.

Le vallon de l'Ombrail revêt un relief légèrement plus prononcé avec la présence de quelques coteaux notamment sur son versant Nord.

L'Ombrail traverse le bourg sous forme canalisée (dénommée Canal de Saint Macou). Il prend sa source en partie Nord du bourg au niveau d'une fontaine dénommée « **Grande Fontaine** ». Plus au sud, un étang a été aménagé sur son lit au niveau du Logis de l'Ombrail datant du XVIIIème siècle. On y trouve également une jolie fontaine maçonnée.

La commune ne compte pas d'autre réseau hydrographique permanent. Un petit fossé draine la partie Nord de la commune et rejoint un vallon sur la commune de Pisany qui rejoint l'Arnoult plus au Nord.

A noter la présence de **deux clônes** (étangs) situés dans les bois de Grands Bois en partie Nord-Est de la commune ; le Clône du Commandant et le Clône de Chez Cantin.

2.4. Les risques naturels et majeurs

2 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l'état :

- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

- Transport de marchandises dangereuses.

Risque sismique ;

Le risque sismique sur la commune est faible car elle se trouve dans une zone de **sismicité de 2 sur 5**.

Risque lié à la présence d'une canalisation de matières dangereuses :

La partie Nord de la commune est traversée par une canalisation de gaz qui génère une servitude d'éloignement (voir plan des servitudes d'utilités publiques en annexe).



Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

Produits chimiques

Hydrocarbures

Gaz naturel

VOIR DETAILS SUR LE SITE : http://www.georisques.gouv.fr

Constats de catastrophe naturelle :

La commune a fait l'objet de 7 arrêtés de catastrophes naturelles.

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	27/02/2010	02/03/2010
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/12/1999	30/12/1999
Sécheresse	01/06/1989	12/06/1991
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/07/1983	18/11/1983
Grêle	25/07/1983	01/12/1983
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/07/1983	08/10/1983
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

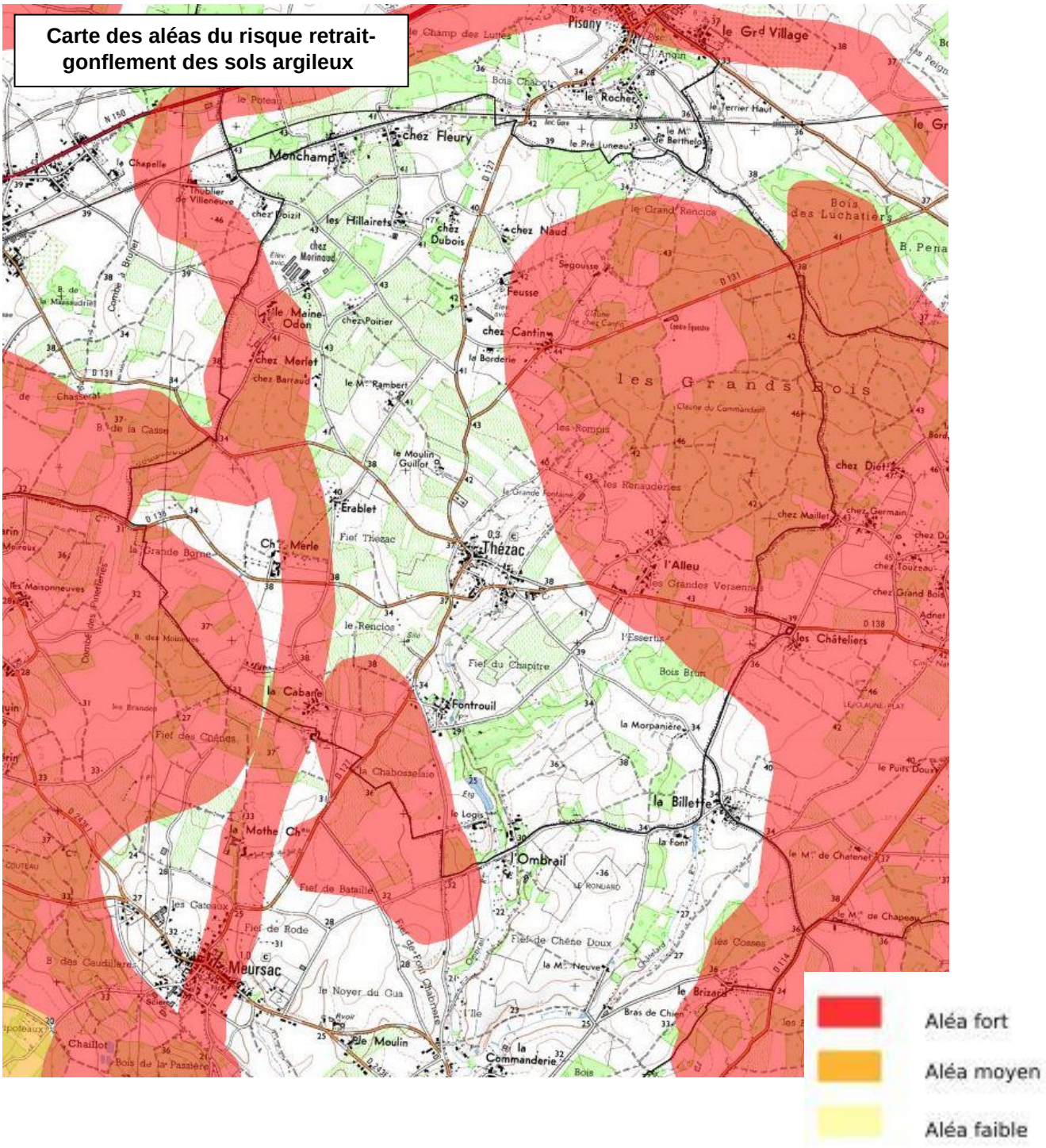
La commune n'est sujet à aucun risque inondation mais elle est concernée par le programme de prévention (PAPI) de la Seudre.

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
16DREAL20180001 - PAPI complet Charente	Inondation	12/07/2012		
86DREAL20130007 - PAPI intention et complet Seudre	Inondation - Par submersion marine	12/10/2017		

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune de Thézac est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne principalement les parties hautes et boisées situées en partie Nord-Est du territoire (risque fort). Le hameau de L'Alleu est concerné par le risque en aléa fort. Le bourg de Thézac n'est pas concerné par le risque.

Carte des aléas du risque retrait-gonflement des sols argileux



2.5. Les mesures de protection et de gestion environnementales

2.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne

La commune appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE).**
Un nouveau SDAGE Adour-Garonne a été approuvé et adopté le 01/12/2015.
Il remplace ainsi le précédent SDAGE 2009-2015.
Ce nouveau SDAGE 2016-2021 fixe un certain nombre de grandes orientations et dispositions :

ORIENTATION A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE
Les enjeux de l'eau doivent être mieux intégrés dans la politique de tous les partenaires de l'urbanisme afin de proposer des formes urbaines respectueuses des objectifs environnementaux du SDAGE. Pour cela, le SDAGE met en avant quatre grands axes :
o Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ;
o Mieux connaître, pour mieux gérer ;
o Développer l'analyse économique dans le SDAGE ;
o Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire ;

ORIENTATION B : Réduire les pollutions
L'amélioration de la qualité de l'eau est indispensable à l'atteinte du bon état des eaux d'une part, d'autre part à la mise en conformité vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, de la baignade et des loisirs nautiques, de la pêche et de la production aquacole et conchylicole. Pour cela, le SDAGE présente d'agir sur quatre axes :
o Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants ;
o Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
o Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;
o Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels ;

ORIENTATION C : Améliorer la gestion quantitative
Le bassin Adour-Garonne est soumis à des étiages sévères et fréquents. La gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau est donc un enjeu majeur. Pour restaurer durablement l'équilibre quantitatif en période d'étiage, les axes suivants sont identifiés :
o Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer ;
o Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ;
o Gérer la crise ;

ORIENTATION D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques
L'enjeu pour le nouveau SDAGE 2016-2021 est de réduire les problèmes de dégradation physique de milieux dans le but d'atteindre le bon état ou le bon potentiel écologique. Il s'agit d'accentuer les efforts selon quatre axes :
o Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
o Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
o Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
o Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

2.5.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre

Les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** traduisent les orientations des SDAGE à une échelle plus locale.

La commune appartient au bassin hydrographique de **La Seudre** et donc au **SAGE de Seudre** (voir chapitre suivant).

Seule la partie Nord de la commune appartient au bassin **versant de la Charente**, cependant la commune n'est pas intégrée au périmètre du SAGE de la Charente.



A. Définition

Voir le site du SAGE de la Seudre : http://www.sageseudre.fr

SAGE est l'acronyme pour Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
Introduit par la loi sur l'eau de 1992 et repris par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 (LEMA), le SAGE est un document de planification établi de façon concertée sur un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
La concertation aboutissant à la construction collective d'un SAGE se fait au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE), quelques fois appelée parlement local de l'eau. Instituée par arrêté préfectoral en 2009, elle regroupe : représentants de l'Etat, collectivités territoriales et usagers. La fréquence des réunions de la CLE est variable, néanmoins elle se réunit au moins une fois par an. Cette instance de concertation dispose, pour l'élaboration du SAGE, du soutien technique du Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre (SMASS).

Un SAGE est constitué de deux documents principaux

- **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable** (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il est opposable aux décisions administratives. Il fixe les objectifs, leurs priorités et les dispositions pour les atteindre.
- **Le Règlement**. Opposable aux tiers, il reprend certains points du PAGD pour les renforcer juridiquement. Le non-respect du règlement peut conduire à des sanctions pénales. Le SAGE est de ce fait soumis à enquête publique avant son adoption.

La structure porteuse du SAGE est le **Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre (SMASS)** créé par arrêté préfectoral du 10 juillet 2007. Le SAGE concerne aujourd'hui quatre intercommunalités : L'agglomération Royan atlantique ; La CDC du bassin de Marennes ; La CDC de Gémozac et de la Saintonge viticole ; La CDC de la Haute-Saintonge.



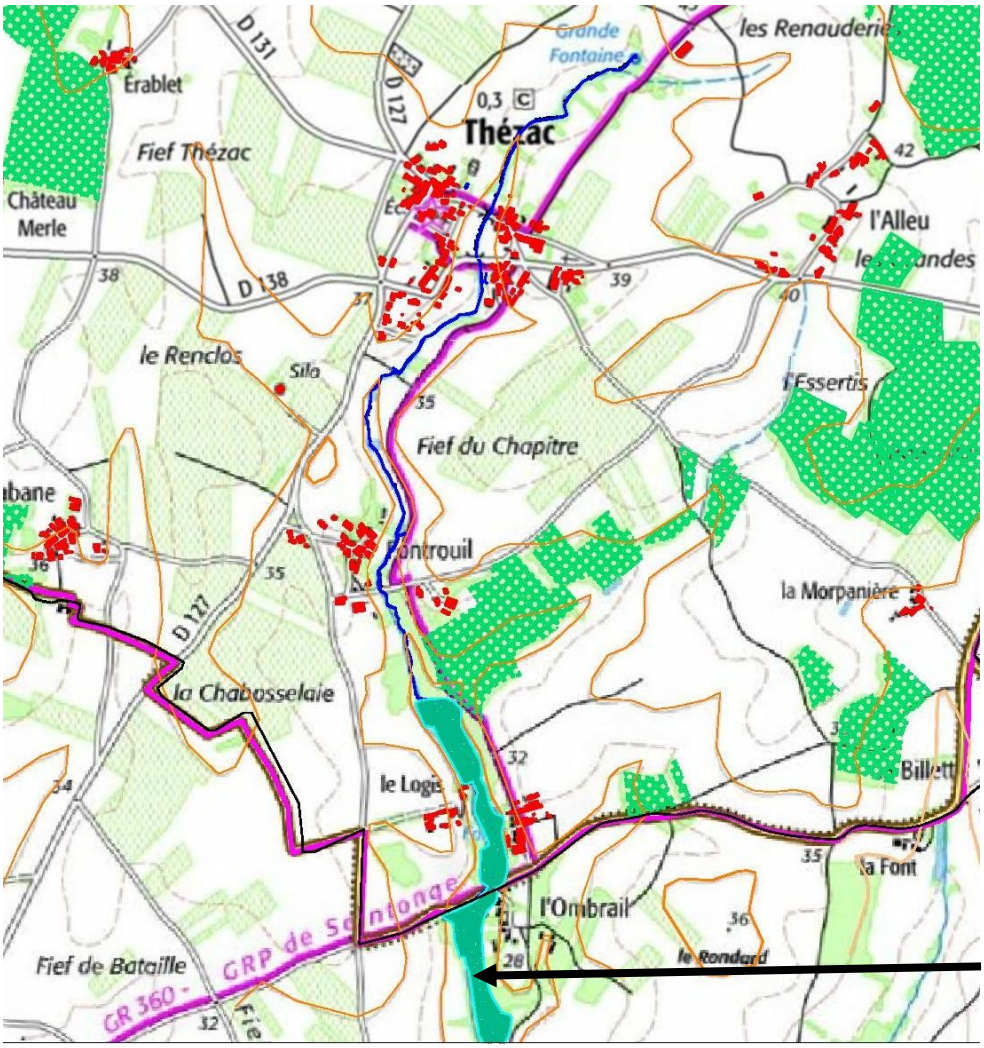
Etape 4 - Les marais de la Seudre continentale

Les marais alluviaux de la Seudre continentale ont fait l'objet d'importants aménagements depuis le début du XIXe siècle. En effet, au XIXe siècle, l'influence de la marée se faisait ressentir sur la Seudre jusqu'à Corme-Ecluse, entraînant la stagnation des eaux douces et provoquant d'importantes épidémies de typhoïde. En 1838, le premier Syndicat des Marais fut créé dans le but d'assainir la vallée et de mettre en culture les terres basses. A cette fin, les marais alluviaux de la Seudre continentale furent drainés, la Seudre recalibrée, rectifiée et canalisée, de façon à évacuer le plus rapidement possible vers l'aval les eaux des nappes affleurantes. Ces travaux combinés à la mise en place d'un réseau d'ouvrages ont permis la mise en culture des "marais". Cet usage induit aujourd'hui une régulation des niveaux d'eau visant un dessèchement précoce des terres.



B. La protection des zones humides

Le Comité Syndicat réalisé l'inventaire des zones humides du bassin versant de la Seudre en 2013. Cet inventaire a notamment permis de déterminer les **zones humides prioritaires** qui présentent à la fois une fonctionnalité hydraulique et une fonctionnalité écologique. Ces zones représentent une surface de 11 453 hectares.

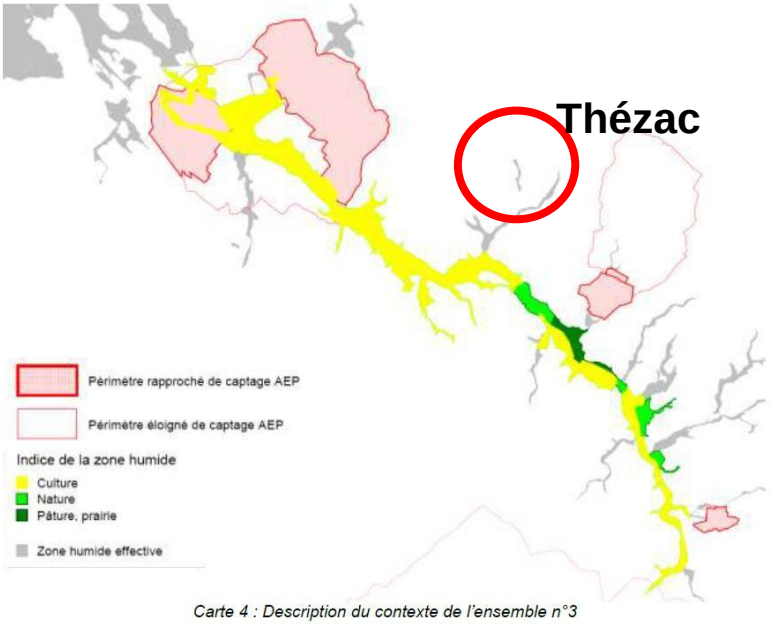


La zone humide de Thézac se situe en partie Sud de la commune et correspond à l'étang du Logis de l'Ombrail et au cours de l'Ombrail dans sa partie aval.

Cette zone humide, située bien en amont de la Seudre, est isolée par rapport aux zones humides connectées directement à la Seudre.

Elle ne présente pas de fonctionnalité spécifique

La partie amont de la vallée de la Seudre appartient à un ensemble dont les zones humides prioritaires relèvent des caractéristiques suivantes :
Il s'agit d'un vaste marais doux cultivé à plus de 80 % (*Cf.* Carte 4) ; en amont de la ville de Saujon. Son intérêt réside dans sa fonctionnalité hydraulique de stockage d'eau. En effet, il s'agit d'un marais en partie tourbeux capable de retenir une certaine quantité d'eau en période hivernale et de la restituer progressivement en régime de basses-eaux.
Par ailleurs cette zone présente une fonctionnalité écologique car la Seudre et son réseau de fossés servent de corridor écologique. Certaines parties non cultivées de cet ensemble présentent également une fonctionnalité d'habitats pour les espèces. Elles sont surtout situées à l'amont de la zone.



Carte 4 : Description du contexte de l'ensemble n°3

2.5.3. La proximité de la commune par rapport aux Sites Natura 2000

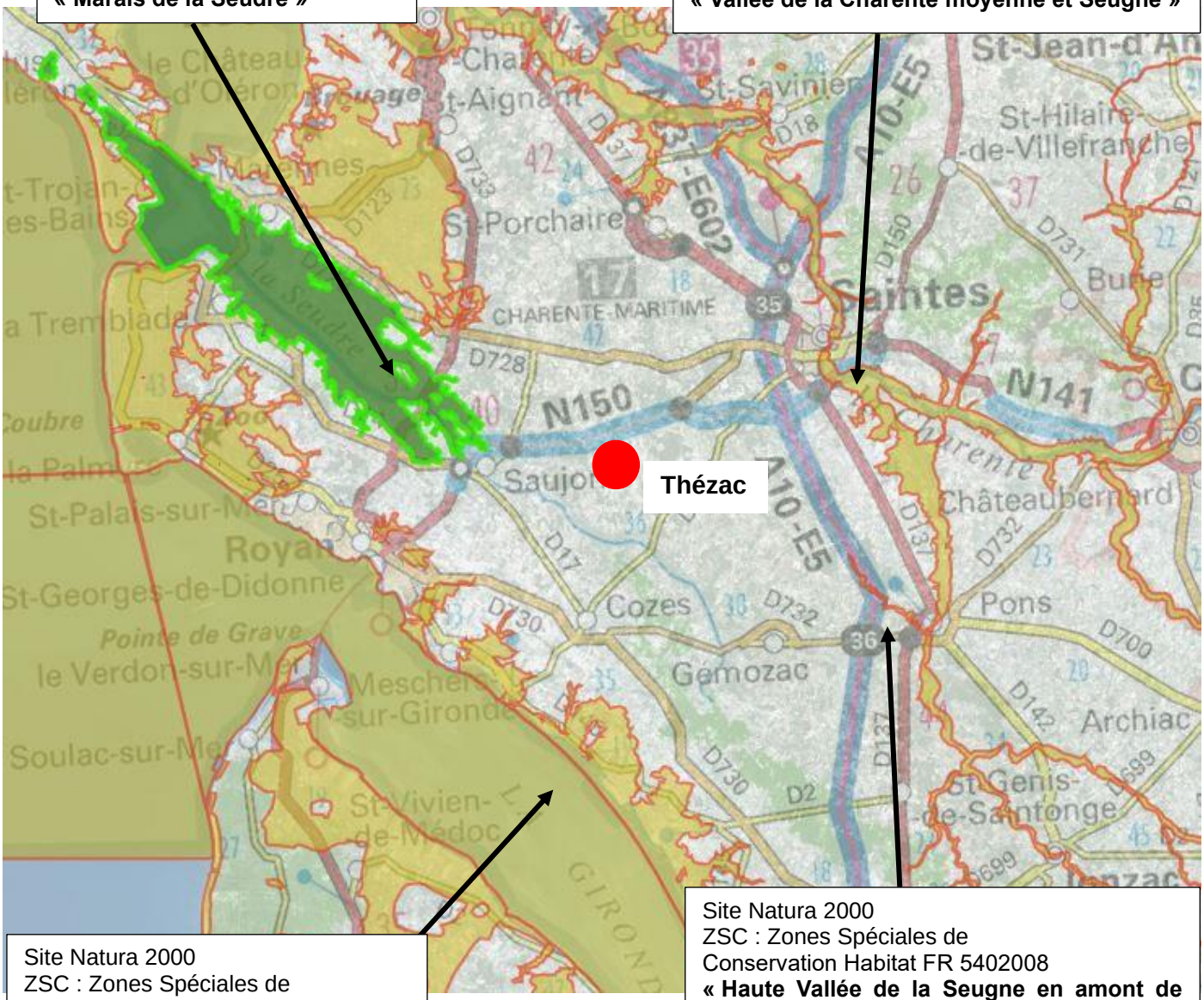
La commune de Thézac n'est pas directement concernée par un Site Natura 2000.

Elle est cependant située à quelques kilomètres de la vallée de la Seudre dont la partie aval est protégée par un site Natura 2000 à une dizaine de kilomètres au niveau de la commune de Saujon (**Zones Spéciales de Conservation FR5400432 « Marais de la Seudre »)**.

La commune se situe également à environ 40 km de la vallée de la Seugne côté Est, qui est protégée par le **site Natura 2000 ; Zones Spéciales de Conservation FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».**

Côté Ouest, la commune se situe à environ 40 km de l'Estuaire de la Gironde qui est classé en Site Natura ; ZSC : Zones Spéciales de Conservation Habitat FR7200677 **« Estuaire de la Gironde ».**

Carte de localisation de la commune par rapports aux zones Natura 2000 les plus proches :



2.5.4. La trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

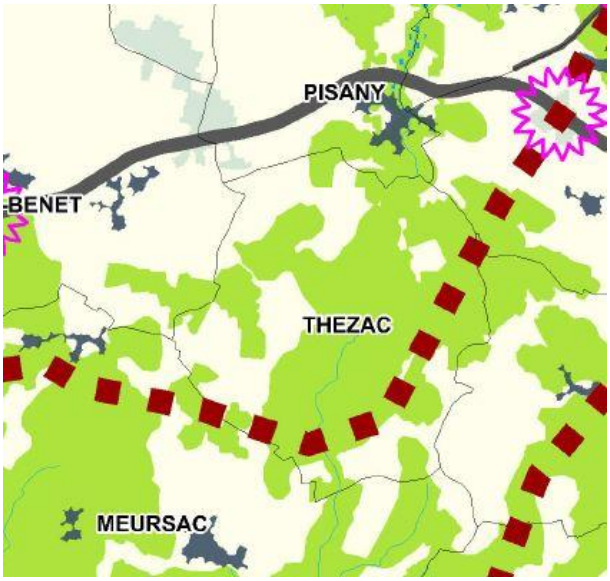
Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,…

Les lois Grenelle I et II dotent la France d'orientations nationales, imposent l'élaboration d'un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, et apportent des modifications aux codes de l'environnement et de l'urbanisme pour assurer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. La présence de milieux naturels et semi-naturels riches et diversifiés permet d'offrir des conditions favorables à l'accueil de nombreuses espèces pour l'accomplissement de leur cycle vital (reproduction, alimentation, déplacement, refuge). Forêts, landes, prairies et pelouses, cours d'eau et zones humides, dunes et plages… constituent ainsi des cœurs de biodiversité et/ou de véritables corridors biologiques. Ces milieux de vie sont le support **de la Trame verte et de la Trame bleue.**

L'article L371-1 du Code de l'environnement précise le contenu de la Trame verte et bleue.

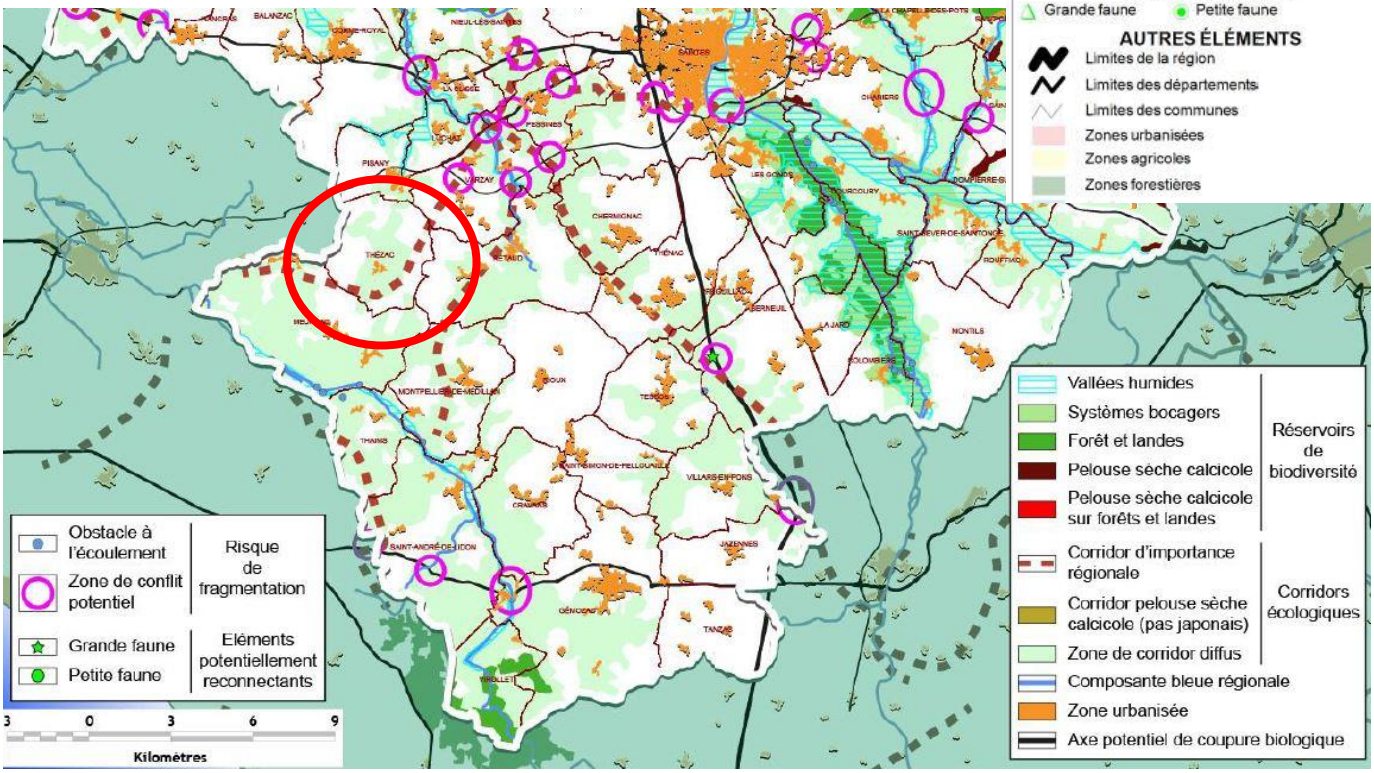
Localisation de la commune dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

La trame boisée de la commune est repérée comme une « **Corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état ».**





La localisation des corridors écologiques à l'échelle du Pays Saintonge Romane fait apparaître les mêmes enjeux et corridors que le SRCE.



3. ANALYSE DES ESPACES BATIS, AGRAIRES ET NATURELS

APPROCHE URBAINE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE

Les entités paysagères et naturelles de la commune de Thézac se composent principalement :

- **d'une vaste plaine agricole de polyculture à dominante viticole** au paysage relativement ouvert sur de très légers vallonnements,

- **de ceintures boisées**, notamment en partie Nord-Est de la commune, composées de beaux massifs de feuillus qui participent à la composition d'un vaste corridor écologique (trame verte),

- **du petit vallon humide du ruisseau de l'Ombrail** en partie Sud de la commune et qui traverse le bourg de Thézac sous une forme plus canalisée (Canal de Saint-Macou).

Les entités bâties se composent :

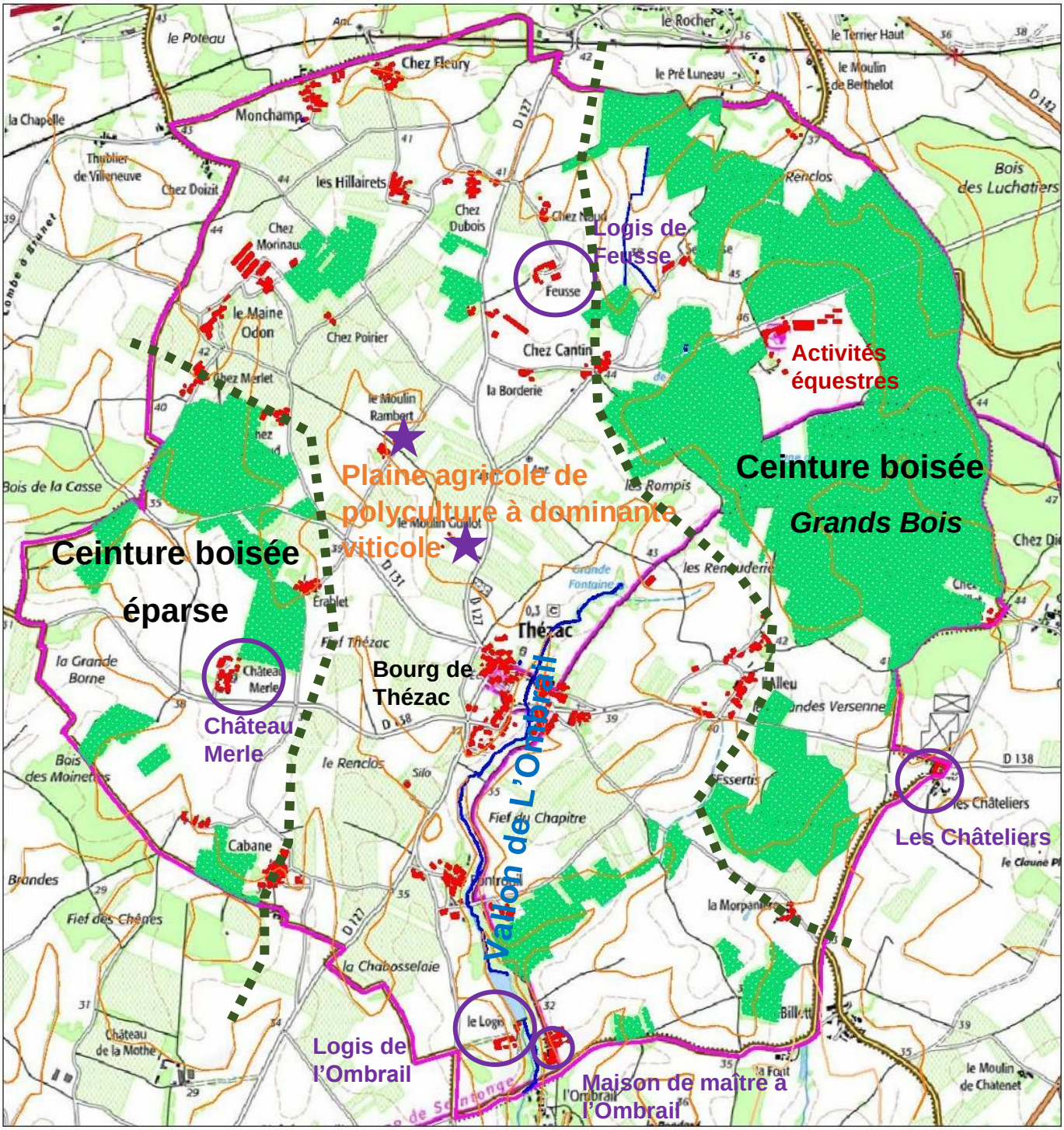
- **du bourg de Thézac, dominé par sa magnifique église romane (Monument Historique)**, qui est situé en partie centrale de la commune et entouré d'une vaste plaine agricole ouverte. Le bourg se compose de **deux entités bâties** qui se font fassent de part et d'autre du vallon de l'Ombrail qui constitue une petite vallée verte.

- **de nombreux hameaux et fermes isolées** qui parsèment la plaine agricole et qui sont marquées par la présence de **nombreuses exploitations agricoles** (exploitations viticoles, élevages). Les plus gros hameaux comptent une vingtaine de bâtiments tels ceux de L'Alleu, Fonrouil, Monchamps.

- de **domaines bâtis remarquables** (logis, château) que sont ; **Château Merle, le Logis de l'Ombrail, Feusse, Les Châteliers.**

- d'un **grand pôle d'activités équestres** qui se situe au cœur du massif boisé de Grand Bois au Nord-Est de la commune.

Carte des entités paysagères et urbaines, patrimoine remarquable



3.1. Les entités naturelles et agraires

3.1.1. La plaine agricole de polyculture à dominante viticole

Le paysage de la commune de Thézac est principalement caractérisé par une vaste plaine agricole où alternent grandes parcelles de cultures et vignes sur des vallonnements très doux et parfois à peine perceptibles.

Le paysage est donc très ouvert mais cependant cadré, sur les franges Ouest et Est de la commune, par deux ceintures boisées plus ou moins denses.

La partie centrale de la commune est donc la plus ouverte et ne compte quasiment aucun boisement. Le clocher de l'église de Thézac s'y inscrit comme un repère fort à l'image d'un phare) visible de très loin. Sur cette partie centrale l'habitat naturel est peu dispersé et surtout groupé autour du bourg dont les contours sont très visibles dans le paysage.

En se rapprochant des franges boisées, **le paysage se diversifie et est plus rythmé**, notamment par l'alternance des parcelles de vignes, de culture et de bois et par la présence de nombreux hameaux ou fermes isolées qui parsèment le territoire.

Ce paysage, de grande qualité, est plus intime (car plus fermé) et nettement marqué par la présence de la vigne dont les rangs cadrent le paysage (créant des perspectives) et dont les exploitations viticoles se signalent par leurs cuves et bâtiments d'activité.

Signalons également la présence d'activités d'élevage de poulets repérables par de grands hangars très longs.

Les hameaux sont relativement nombreux et forment des petites entités paysagères de grande qualité marquées par un bâti rural (petites longères, granges…) et des abords très paysagers que composent jardins, vergers, et haies bocagères. Certains hameaux ont fait l'objet d'extensions récentes qui s'intègrent plus ou moins bien dans ce paysage semi ouvert. **Le mitage urbain a cependant été relativement maitrisé sur la commune.**



1. Vue générale de plaine agricole à dominante viticole où le clocher de l'église est un véritable de repère dans le paysage



2. Paysage très ouvert de la plaine agricole cadré par les ceintures boisées de la commune



3. Les hameaux ou fermes isolés sont nombreux sur la plaine notamment aux abords des ceintures boisées. Ils contribuent à la qualité et à la diversité paysagère du territoire.



4. Moulin Guillot

Enjeux sur la plaine agricole :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Préserver les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles.**	➔ **Protection des terres agricoles et des exploitations en zone agricole A.**
➔ **Limiter tout mitage de l'urbanisation dans les hameaux isolés.**	➔ **Autoriser uniquement les extensions des constructions existantes dans les hameaux. Autoriser uniquement ponctuellement le comblement de gros hameaux en cœur d'ilot.**
➔ **Préserver les éléments boisés d'intérêt écologique (petits massifs épars, haies bocagères)**	➔ **Protection par le PLU en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme).** ➔ **Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.**

3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE

Les franges Est et Ouest de la commune sont composée par **des ceintures boisées** qui participent à formation d'un **vaste corridor écologique (trame verte)** qui relie **les vallées de l'Arnoult au Nord-Est à celle de la Seudre au Sud-Ouest**. Une multitude de massifs boisés de tailles diverses et composées en majorité de feuillus (chênes pédonculés, châtaigniers…) parsèment la plaine agricole et favorisent les déplacements de la faune sauvage.

Sur la commune de Thézac on distingue nettement **une ceinture dense et très étendue que forment les Grands Bois en frange Nord Est, et une ceinture boisée plus éparse en frange Ouest.**



1. Chêne remarquable Grands Bois

Entre les deux, la plaine agricole est seulement ponctuée par de petits massifs ou par le ruisseau de l'Ombrail bordé par une ripisylve ou connecté à des massifs boisés.

A noter que le massif de Grands Bois est traversé par une canalisation de gaz située en bordure de la RD 131 qui donne lieu à un large accotement enherbé sur la partie Sud de la voie.

Les Grands Bois abritent une grande écurie qui pratique différentes activités équestres (entrainement, club, courses, hébergement). Cette vaste installation est nichée dans une grande clairière entourée de bois.

Quelques hameaux comme ceux de Segousse, Chez Maillet, l'Alleu sont nichés en lisière de bois.

Des chemins forestiers et un chemin de randonnée (GR360) traversent les Grands Bois.

A noter également la présence de deux clônes (étangs) dans le massif boisé des Grands Bois.

Gestion forêt (forêt privé).



2. Le massif de Grands Bois



3. Prairies aux abords de Grands Bois

La faune des bois :

La faune présente dans ces bois est typique de la faune sylvicole habituelle. Parmi les reptiles on peut citer le lézard vert, le lézard des murailles et la couleuvre d'Esculape.

L'avifaune est représentée par des passereaux sylvicoles inféodés aux stades forestiers jeunes, comme le Pipit des arbres et le Traquet pâtre ou plus anciens tels la Mésange charbonnière, le Verdier, Rouge gorge, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Geai des chênes. Quelques colombidés comme la Tourterelle des bois, ainsi que des rapaces et des buses occupent cet habitat. Les Grands bois abritent un cortège exceptionnel de rapaces.

Ces boisements recouvrent des espaces assez vastes pour l'accueil du Sanglier et du Chevreuil. Ils sont aussi fréquentés par le Lapin de Garenne, l'Ecureuil roux, le Blaireau et le Renard, les petits mustélidés ainsi que les micros mammifères dont ces derniers se nourrissent.

Enjeux sur les espaces boisés :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Préserver les massifs boisés pour leur intérêt paysager et écologique majeur (trame verte, corridors écologiques).**	➔ **Protection des grands massifs boisés en zone naturelle N** ➔ **Protection des bois en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme).** ➔ **Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.**

3.1.3. Le vallon humide du ruisseau de l'Ombrail

Le petit vallon du ruisseau de l'Ombrail et sa partie canalisée traversant le bourg de Thézac constitue une entité paysagère et écologique très localisée, à peine perceptible dans le paysage, **mais qui présente un intérêt en tant que de corridor écologique local et en tant que coulée verte traversant le bourg de Thézac.**



1. La vallée de l'Ombrail forme une appréciable coulée verte traversant le bourg…

Le ruisseau prend sa source en partie Nord du bourg au niveau d'une fontaine dénommée « Grande Fontaine ».

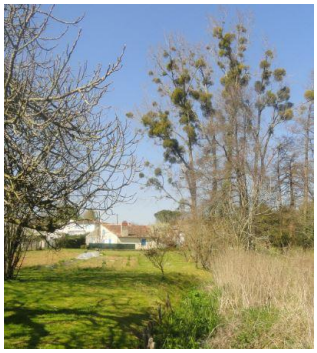
En amont du bourg, le ruisseau se caractérise par un petit fil d'eau qui s'apparente plus à un fossé dans un vallon en pentes très douces. Il est bordé par une végétation typique de ripisylve formant une petite coulée verte qui permet de le repérer dans le paysage. Quelques prairies et haies bocagères sont associées à ce milieu relativement humide formant une petite zone naturelle à préserver.



2. … mais qui pourrait être mieux valorisée et gérée

Le ruisseau traverse ensuite le bourg de Thézac formant **une coulée verte et une coupure d'urbanisation** entre le bourg et les noyaux bâtis du secteur de Grand Quéreux. Le vallon permet également **de préserver des vues ouvertes sur le chevet de l'église et son clocher**. Le ruisseau en lui-même s'apparente à un fossé qui est dénommé « Canal de Saint Macou. Le vallon est partiellement cultivé et occupé par des jardins (vergers, potagers) qui pourraient former un ensemble de grande qualité. Cependant les berges du canal sont parfois malmenées ou peu entretenus (grillage, désherbage, pentes abruptes, broussailles). La ripisylve d'origine a disparu laissant un milieu relativement pauvre.

Une valorisation des abords du ruisseau permettrait de former un ensemble paysager de grande qualité et participerait à restaurer une continuité écologique qui semble aujourd'hui perdue.



3. Vallon frais de l'Ombrail aux abords de Fonrouil

En partie Sud du bourg, le ruisseau revêt un aspect plus naturel et est bordée d'une ripisylve typique (frênes, aulnes, peupliers). Le ruisseau borde le hameau de Fonrouil apportant une fraicheur appréciable dans un environnement de plaine très ouverte.

Le ruisseau traverse ensuite une partie plus boisée, puis forme **l'étang de l'Ombrail** qui a été aménagé aux abords du très beau **Logis de l'Ombrail**. **Le vallon boisé, les bois et le magnifique parc du Logis situé aux abords du ruisseau et sur ses coteaux forment un très bel ensemble paysager**.

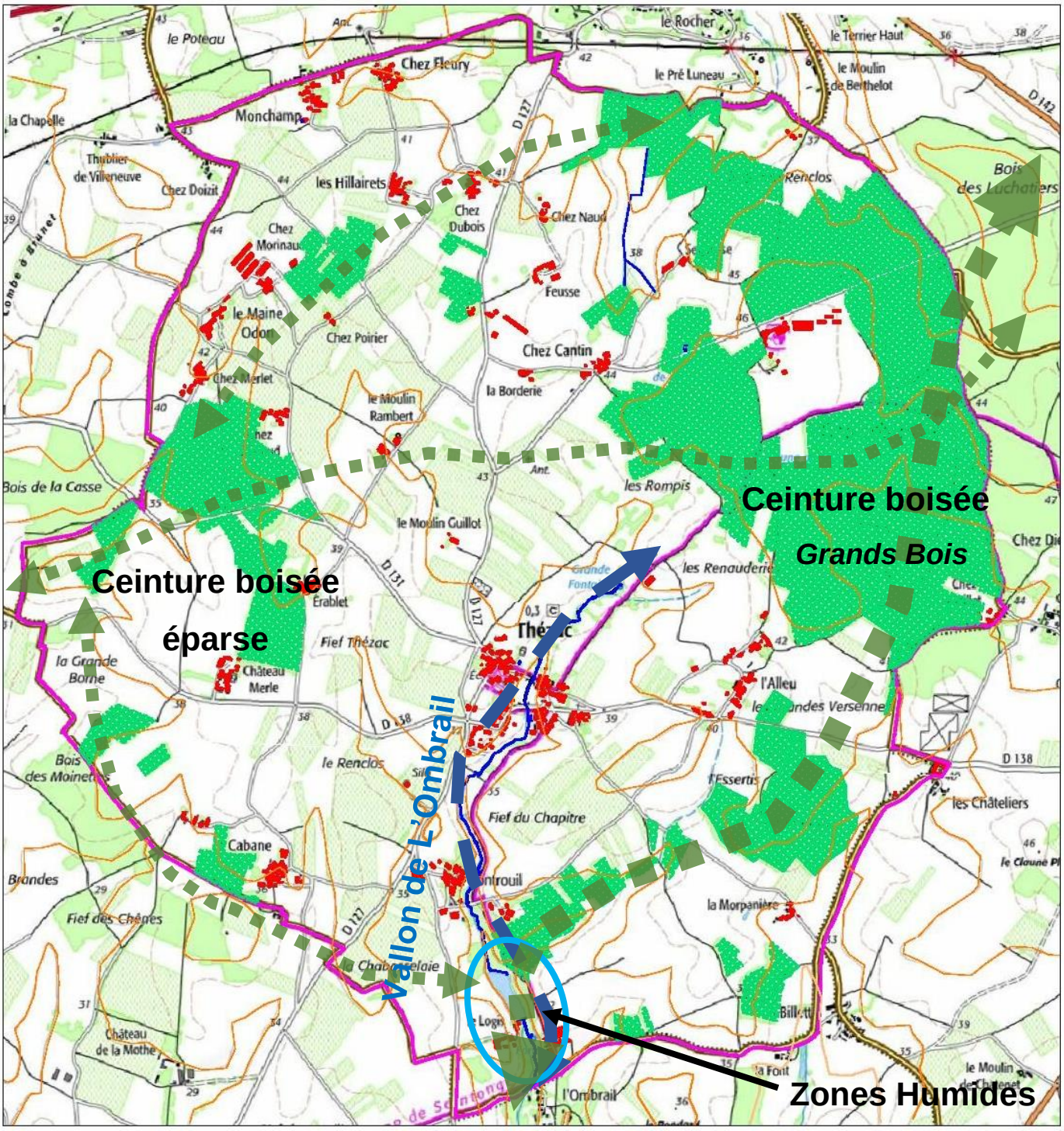
L'étang et la partie aval du ruisseau sont identifiés comme **Zone Humide** par le SAGE de la Seudre.



4. L'étang de l'Ombrail

Enjeux sur le vallon de l'Ombrail :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Préserver le vallon de l'Ombrail pour son intérêt de corridor écologique local et en tant que coulée verte traversant le bourg de Thézac.** ➔ **Valoriser les abords du ruisseau dans la coulée verte du bourg afin de créer un espace paysager de qualité et valoriser les vues sur le chevet de l'église.**	➔ **Protection de la vallée de l'Ombrail par un classement en zone naturelle.** ➔ **Protection de la coulée verte du bourg comme coupure d'urbanisation et espace à valoriser.** ➔ **Protection des massifs boisés en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme).** ➔ **Protection de la ripisylve et des linéaires de haies bocagères associées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.** ➔ **Identification de la Zone Humide sur les plans de zonage.**

3.1.4 Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques



Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE

Zones humides (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

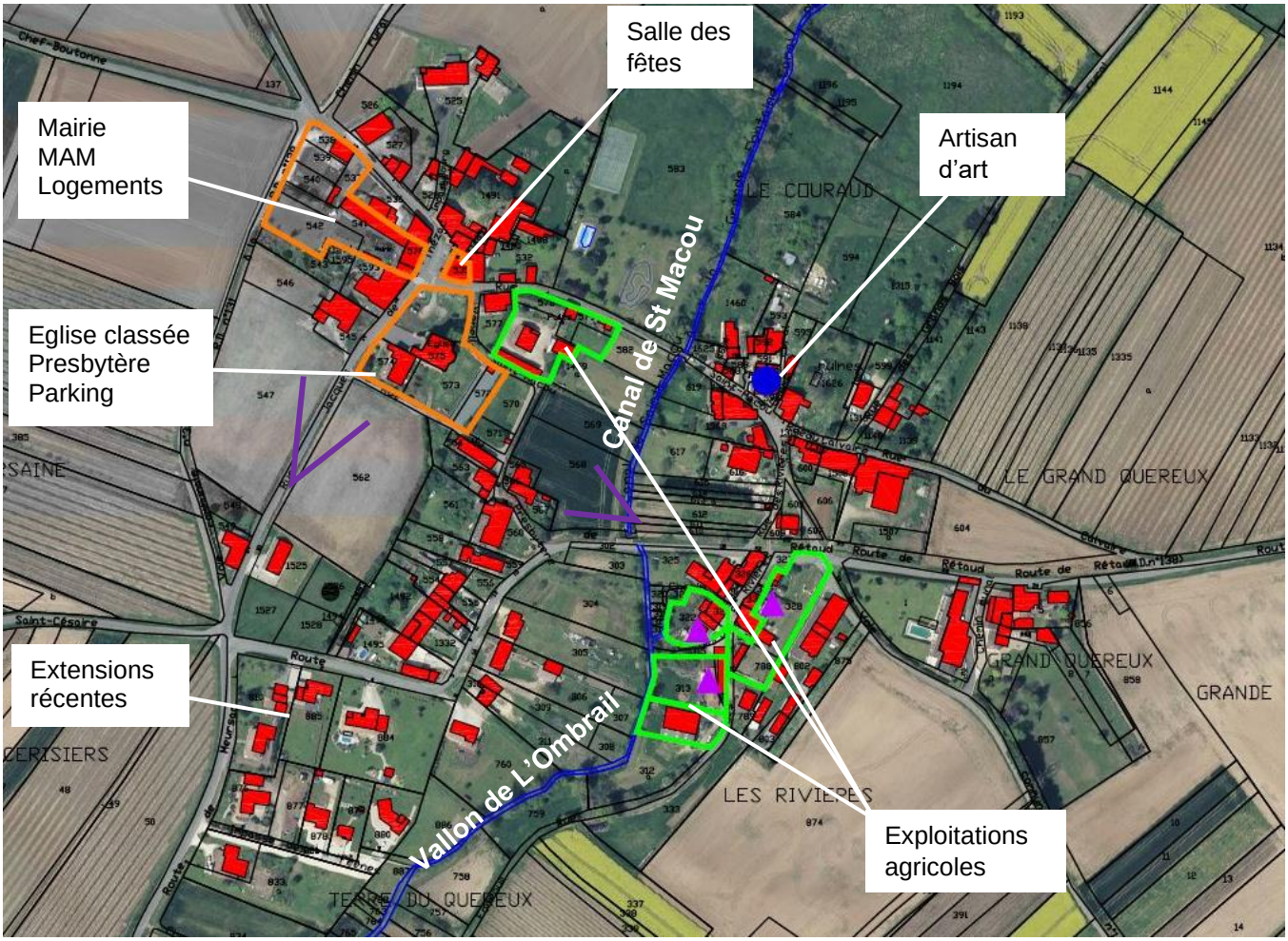
3.2. Les espaces bâtis

3.2.1. Le bourg de Thézac



Equipement public
Exploitation agricole
Chais, cuves
Activité économique (autre qu'agricole)
Vues remarquables

1. Ensemble bâti remarquable autour de l'église en entrée Sud du cœur de bourg



Le bourg de Thézac est situé au centre de la commune et de la plaine agricole. Il est traversé par le ruisseau de l'Ombrail dont la partie canalisée est appelée localement Canal de St Macou. Le vallon humide forme **une coupure d'urbanisation et une coulée verte** qui sépare le centre bourg en partie Ouest, marqué par sa superbe église et un ensemble de noyaux villageois situés en partie Est sur l'autre versant (Le Grand Quereux).

Le bourg historique de Thézac se compose **d'un petit noyau groupé** fièrement dominé par sa magnifique église romane, édifice classé dont le haut clocher est visible dans le paysage lointain tel un phare.

Les abords de l'église sont de grande qualité ; le presbytère qui jouxte l'église (restauré en logement communal), son jardin, les jardins potagers qui bordent le chevet de l'église, la petite place enherbée et ombragé par quelques tilleuls, les alignements de maisons de bourg (dont la mairie) ainsi qu'une très belle maison rurale située face à l'église forment un ensemble remarquable.

La traversée du bourg est marquée par un virage à 90 ° qui pose des problèmes de circulation mais qui a le mérite de freiner les vitesses des véhicules. Un réaménagement pourrait permettre de sécuriser cette traversée de bourg, notamment en **dégageant des accotement piétons paysagers et en aménageant un passage alterné (avec un sens prioritaire) permettant de réduire l'emprise de la chaussée aujourd'hui très large.**

Le bâti se compose de maisons rurales à l'architecture relativement modeste.

Sur le cœur du bourg, le bâti est resserré et implanté sur rue formant un noyau relativement dense qui abrite également les bâtiments publics comme la mairie, l'ancienne école (à l'arrière), la salle des fêtes. **Certains riverains fleurissent les pieds de mur contribuant ainsi à appuyer l'identité rurale et la qualité du site.**

Aux abords du noyau central, le bâti se dessert pour former des ensembles implantés en retrait des rues principales sur cours ou jardin formant localement des **quéreux** (bâti agencé autour d'une cour commune comprenant souvent un puits). On retrouve notamment ces formations sur le versant Est du vallon de l'Ombrail (Le Grand Quéreux).

Au sud du bourg, on trouve également **de beaux alignements de maisons rurales tournés sur la vallée de l'Ombrail**. De nombreux bâtiments nécessiteraient d'être réhabilités ce qui pourrait constituer de bel ensemble bâti à proximité de l'église et en interface avec le vallon. Aujourd'hui ces espaces sont un peu tombés en désuétude mais tendent à se réhabiliter.

Le tissu bâti est également composé de quelques maisons de maitre ou anciennes fermes comprenant des ensembles bâtis nombreux agencés sur cour.

Les **coupures d'urbanisation sont nombreuses dans le bourg et permettent de préserver les vues sur l'église.**

La vallée de l'Ombrail en forme une qui nécessiterait d'être valorisée (voir chapitre 3.1.3).

Deux grandes parcelles agricoles bordent l'entrée du noyau historique du bourg permettant d'offrir des vues remarquables. Ces terrains étaient classés en zone urbanisables par le précédent PLU. **Une urbanisation partielle peut être envisagée mais avec un traitement paysager adapté permettant de préserver des cônes de vue et d'intégrer de façon harmonieuse des habitations nouvelles**. Ces opérations doivent être gérées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le bourg s'est urbanisé en partie Sud en bordure des voies existantes sous forme **d'un habitat individuel relativement consommateur d'espace** (grands terrains). Quelques parcelles restent libres dans ce tissu pavillonnaire.

La partie Est du Grand Quéreu s'est peu étoffée et comprend quelques habitations récentes bien insérées dans le tissu bâti. Deux exploitations viticoles sont situées en partie sud (Les Rivières) en bordure de l'Ombrail (attention à la préservation des abords du ruisseau et aux rejets des effluents).



2. Le cœur de bourg autour de la mairie



3. Fleurissement en pied de mur



3. Vue sur l'église depuis le vallon de l'Ombrail



4. Ensembles ruraux à réhabiliter aux abords de l'église



5. Alignement de maisons rurales au Grand Quéreu




6 Extensions récentes en partie sud du bourg

Enjeux sur le bourg :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Préserver la qualité du cœur de bourg ; abords de l'église, vues remarquables, qualité architecturale du bâti rural…** ➔ **Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel.** ➔ **Réaménager la traverse de bourg au niveau du virage en dégageant des accotements piétons et fleuris et en encadrant la circulation (avec un passage alterné par exemple).** ➔ **Valoriser le vallon de l'Ombrail.** ➔ **Encadrer les opérations d'aménagement aux abords de l'église (maintien d'un cône de vue, traitement paysager…).**	➔ **Encadrement règlementaire des opérations de construction et de réhabilitation par les Bâtiments de France (Servitude AC1 de protection de l'église) et par un règlement adapté.** ➔ **Protection de la vallée de l'Ombrail par un classement en zone naturelle.** ➔ **Protection de la coulée verte du bourg comme coupure d'urbanisation et espace à valoriser.** ➔ **Encadrement règlementaire des opérations d'aménagement d'ensemble par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus

La plaine agricole est parsemée **de nombreux hameaux et fermes isolées** et qui sont marquées par la présence de **nombreuses exploitations agricoles** (exploitations viticoles, élevages).

Les plus gros hameaux comptent une vingtaine de bâtiments tels ceux de **L'Alleu, Fonrouil, Monchamps**.

A noter la présence de **domaines bâtis remarquables** (logis, château) que sont ; **Château Merle, le Logis de l'Ombrail, Feusse, Les Châteliers (voir chapitre 4).**

Ces hameaux constituent des entités urbaines et paysagères à préserver. Elles se composent d'un bâti rural modeste et de qualité (maisons rurales isolés, en alignement, sur quéreux, granges), de maisons de maître ou d'anciennes fermes dont certaines toujours en activité. Ces ensembles bâtis sont accompagnés de jardins, cours, vergers qui forment des ensembles de grande qualité.

Sur la commune, **de nombreuses exploitations agricoles** sont situées dans ces hameaux (voir chapitre sur les activités économiques).

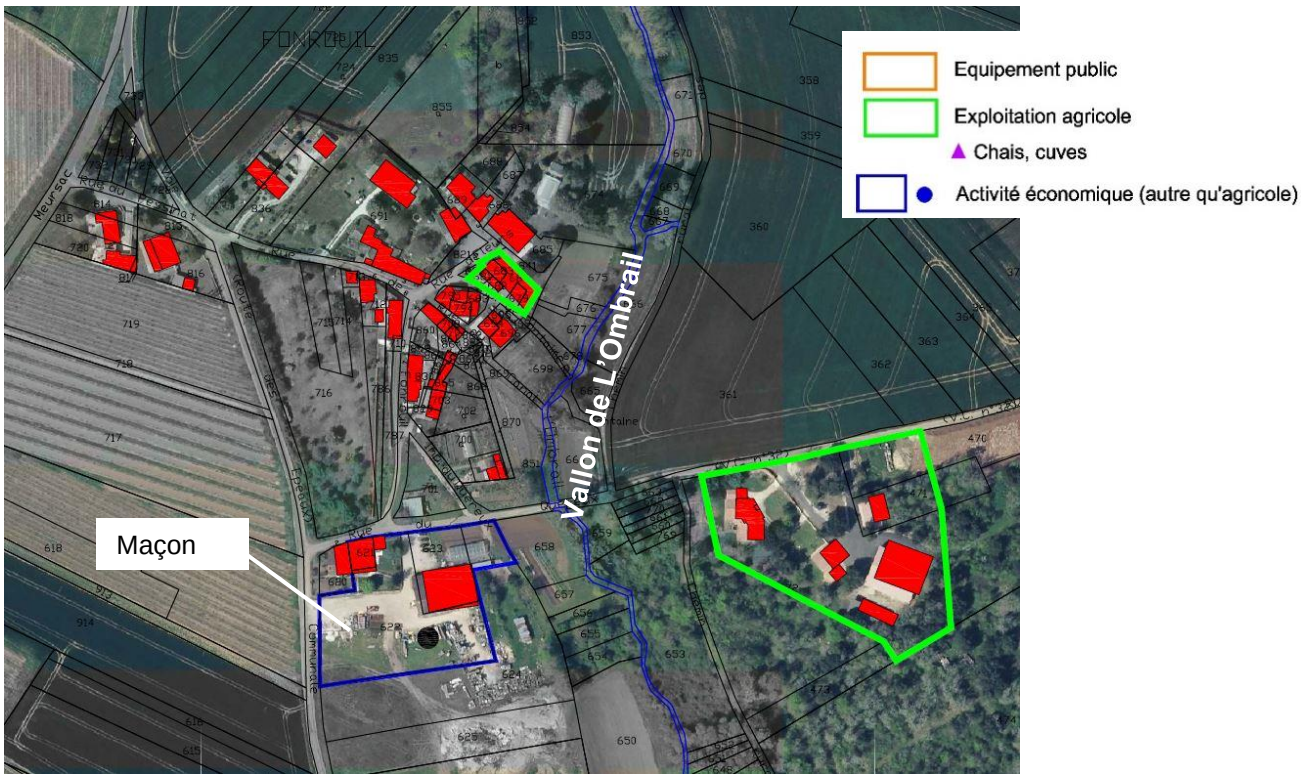
Les hameaux ont été relativement bien préservés de l'urbanisation. Quelques zones constructibles ont permis quelques constructions neuves qui parfois manquent d'intégration notamment en termes de clôtures.

Les hameaux abritent de **nombreuses granges à l'abandon ou sans usage agricole**. Certaines sont en état de forte vétusté, voir en ruine. On dénombre également quelques maisons rurales vacantes (voir chapitre sur le logement).

On observe cependant de nombreuses opérations de réhabilitations de granges (par changement de destinations en logements) ou de maisons rurales.

Les chapitres suivants décrivent l'occupation des plus gros hameaux de la commune.

1. Fonrouil



Le hameau de Fonrouil est un gros hameau situé au sud du bourg qui se compose à l'origine par un noyau villageois relativement groupé implanté en surplomb du ruisseau de l'Ombrail. Ce dernier apporte un cadre paysager agréable au village.

Le bâti, de qualité et bien restauré, se compose de maisons rurales, de grandes longères et de quelques maisons de maître. Les accotements des rues sont paysagés et bien entretenus apportant une qualité au site.

Quelques habitations plus récentes se sont construites en entrée Ouest du hameau. Elles sont aujourd'hui bien insérées au paysage car entourés de haies ou de jardins plantés d'arbres développés.

Quelques interstices libres de constructions pourraient être ponctuellement urbanisés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau.

Une exploitation agricole est située au cœur du hameau.

Une autre exploitation s'est récemment implantée de l'autre côté de la vallée dans un secteur boisé.

Un maçon est implanté en sortie Sud du hameau.



1. Qualité du bâti et des accotements paysagés des rues donnent un charme particulier au hameau.

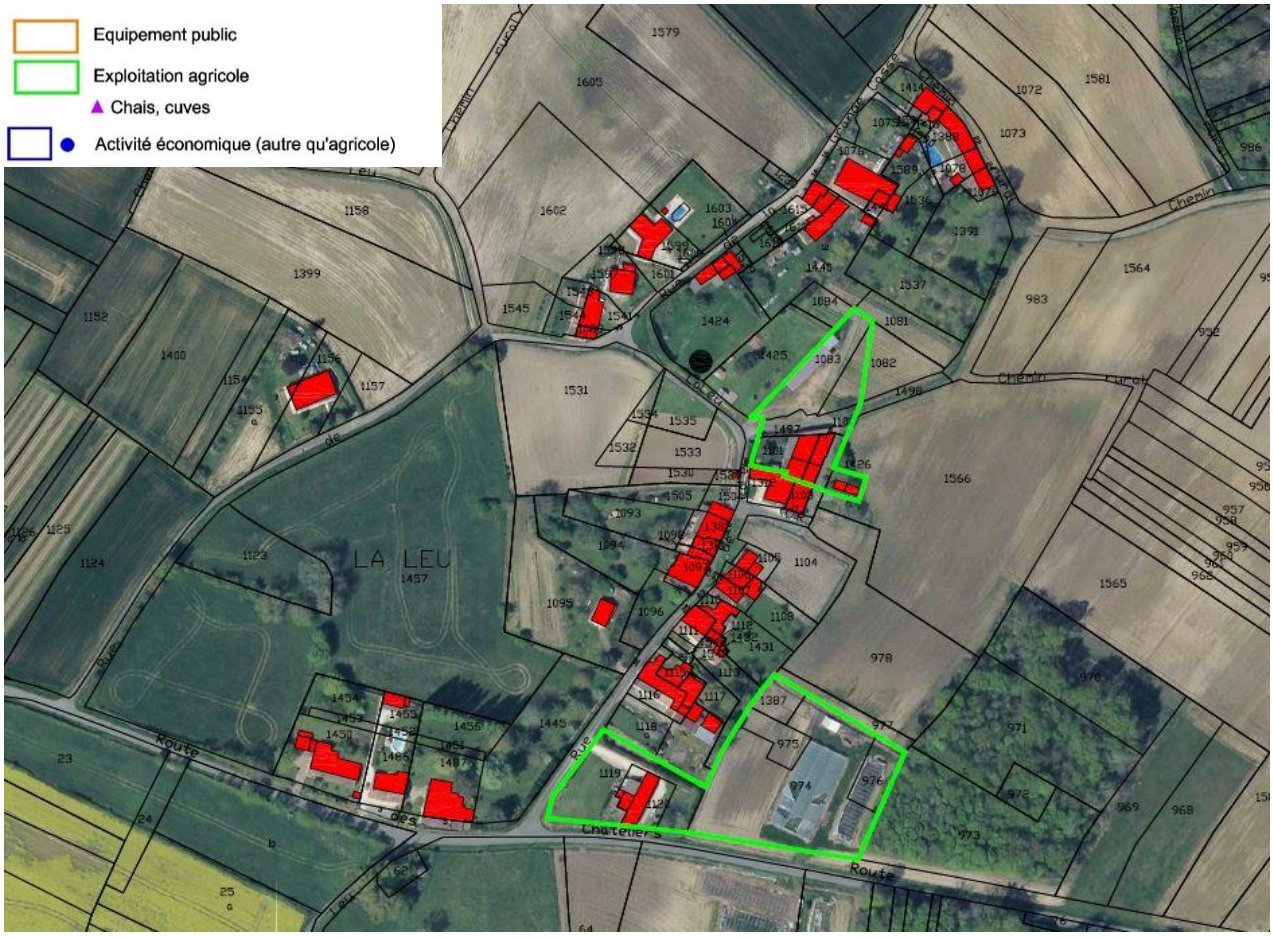


2. Grande longère au cœur du village



3. Maçon au sud du village

2. Laleu



Le hameau de Laleu est situé en partie Est du bourg dans un environnement partiellement boisé et entouré de terres cultivées.

Il se compose de plusieurs ensembles bâtis composés de maisons rurales et de granges agricoles qui s'étirent vers le Nord en plusieurs ilots générant différentes coupures d'urbanisation.

On dénombre à la fois de belles longères bien entretenus dans un cadre paysager agréable et également de nombreuses petites granges inutilisées ou qui tombent en ruine. Des opérations de réhabilitation sont en cours.

Le hameau a fait l'objet de quelques constructions neuves.

Le hameau compte deux exploitations agricoles dont une exploitation de maraichage.



1. Rue de Laleu au bâti implanté sur rue



2. Jolie maison rurale



3. Belles longères en bordure de la RD 138



4. Belle longère en partie Nord du hameau

3. Grande Cabane et Nerabelet





1 et 2. Bâti en grande partie abandonné dans le hameau de Grande Cabane



Le hameau de **Grande Cabane** est situé en partie Sud-Ouest du bourg dans un environnement à la fois viticole et boisé.

Il se compose de plusieurs d'un petit noyau villageois groupé composé d'un très rural et vétuste. Le bâti est majoritairement vacant (granges et deux petites habitations) alors qu'il présente ponctuellement des éléments intéressants. Le hameau, tombé en désuétude, nécessiterait de connaitre plusieurs opérations de réhabilitations pour retrouver un nouveau visage.

Une maison neuve s'est implantée en entrée Est.

Une exploitation agricole est située en partie Nord.



3. Jolie porte avec encadrements agrémentés de modénatures sur une maison abandonnée

Plus au Nord, le petit hameau groupé de **Nerabelet** est quant à lui entièrement restauré.

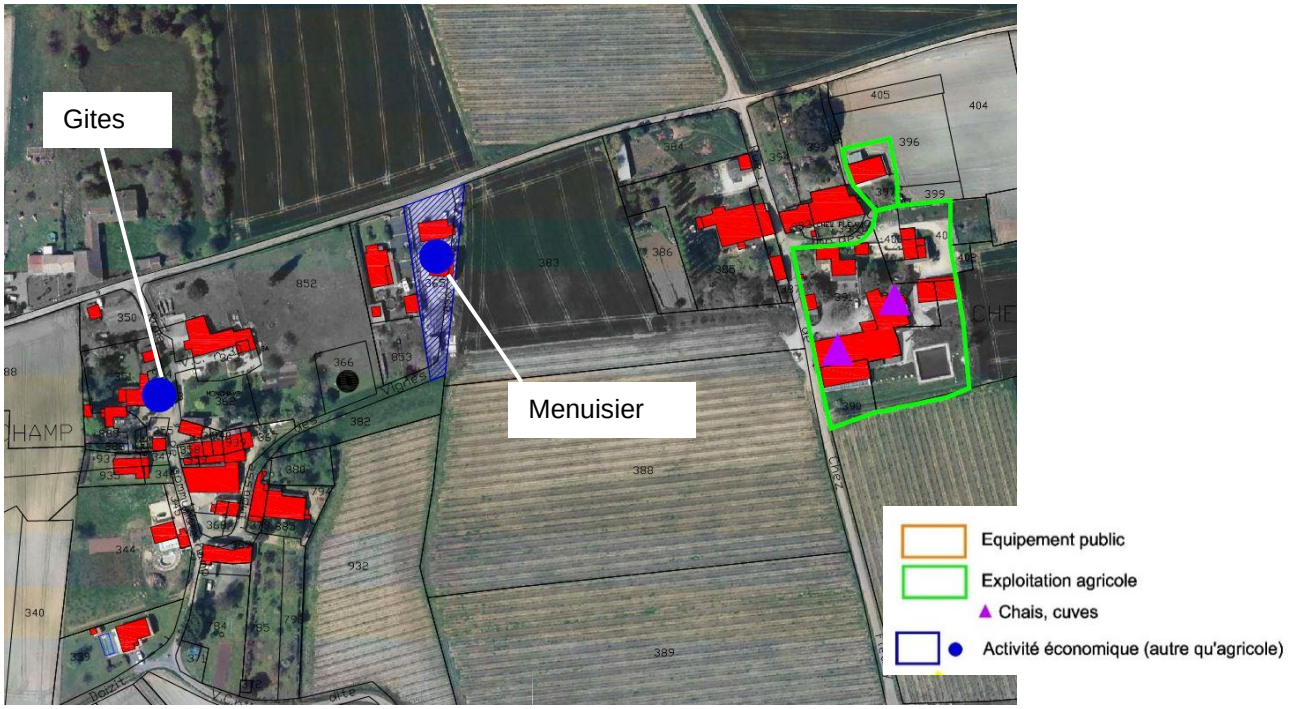
Il compte deux habitations neuves.





4. Le hameau bien restauré de Nerabelet

4. Monchamp et Chez Fleury



Monchamp est un gros hameau situé en partie Nord de la commune dans un environnement très agricole.

Le hameau est de qualité et abrite de belles longères ou ensembles de maisons rurales accolées dont certaines très bien restaurées.

Le hameau a fait l'objet de quelques constructions neuves.

Un artisan menuisier se situe en partie Nord-Est du hameau.

Une dent creuse se situe entre le noyau villageois et le menuisier.

Le hameau de **Chez Fleury** abrite une grosse exploitation viticole.



1. Belle longères bien restaurées (gîtes) à Monchamp

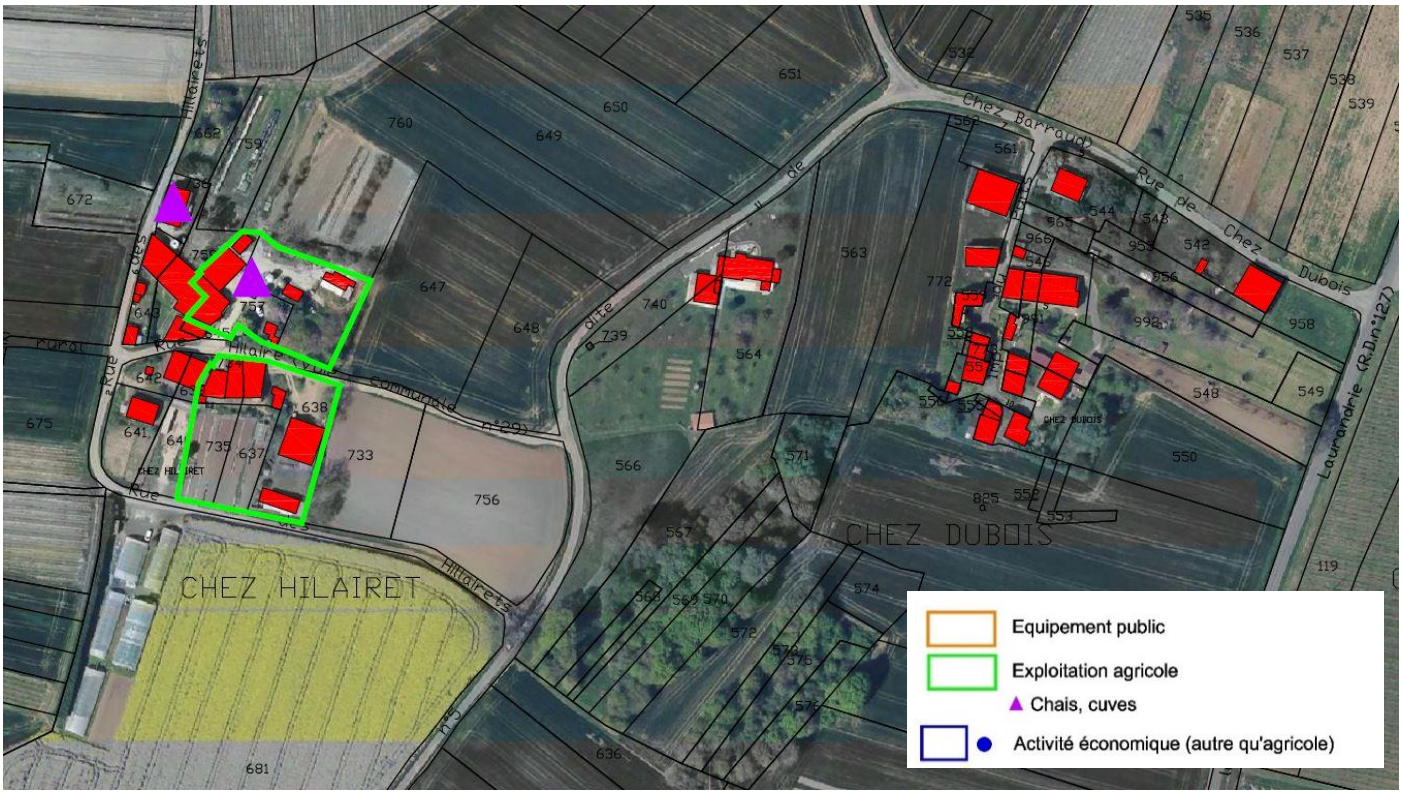


2. Alignement de petites longères à Monchamp



3. Dent creuse située entre le menuisier et le noyau du hameau

4. Chez Hillairet, Chez Dubois



En partie Nord de la commune, le petit hameau de **Chez Hillairet** se compose d'un bâti rural à destination agricole (présence de trois exploitations agricoles).

Le hameau compte un ensemble de maisons vacantes.

Plus à l'Est, le hameau de **Chez Dubois** se compose d'un bâti également très rural composé de **quelques granges dont certaines sont en cours de réhabilitation**.

On dénombre seulement une habitation neuve isolée.



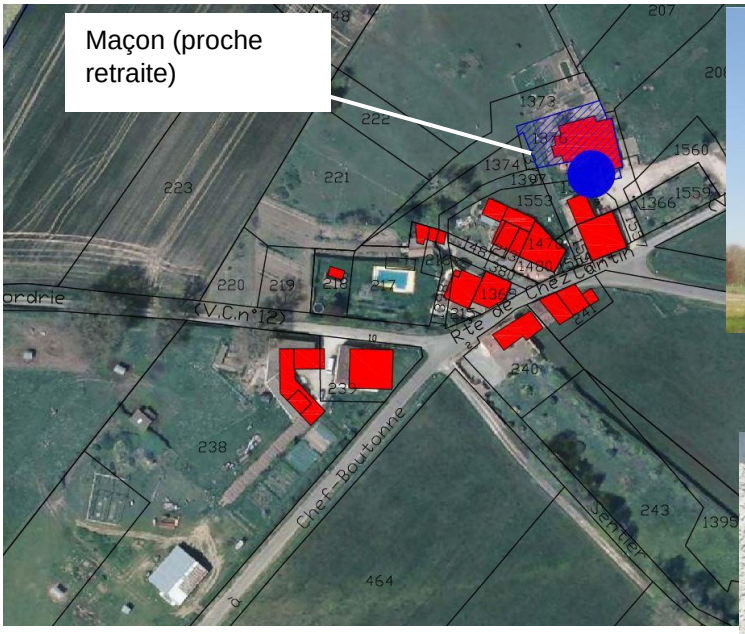
1. Maison rurale Chez Hillairet



2 et 3. Granges en cours de réhabilitation chez Dubois



5. Chez Cantin





1. Bel alignement de chênes en entrée Ouest



2. Belle longère Chez Cantin

Le petit hameau de Chez Cantin se situe en partie Nord-Est de la commune en frange du massif boisé de Grands Bois.

Un bel alignement de chênes précède l'entrée du village en partie Ouest.

Le bâti est de qualité.

Le hameau abrite un artisan maçon en partie Nord.

On dénombre seulement une habitation neuve isolée.

6. Enjeux

Enjeux sur les hameaux :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Préserver le bâti traditionnel des hameaux ; maisons rurales, longères, maisons de maîtres, granges et leurs abords paysagers (vergers, haies, jardins).** ➔ **Limiter les constructions neuves à quelques terrains ponctuels bien situés à l'intérieur des enveloppes bâtis.** ➔ **Favoriser la réhabilitation du bâti vacant (habitations, granges).** ➔ **Préserver les abords des exploitations agricoles.** ➔ **Permettre le confortement des activités artisanales existantes situées dans les hameaux.**	➔ **Encadrement règlementaire des opérations de constructions et de réhabilitations par un règlement adapté.** ➔ **Autorisation des changements de destination des anciennes granges non utilisées.** ➔ **Préservation des exploitations agricoles par un classement en zone agricole A.** ➔ **Classement spécifique des hameaux abritant une activité artisanale afin de permettre le confortement de ces activités (STECAL).** ➔ **Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.**

4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée

La typologie de l'architecture saintongeaise est de grande qualité et s'appuie dans le sud du département sur les influences saintongeaises et girondines.
On distingue sur la commune plusieurs typologies bâties en fonction de la taille des bâtiments ; maison de bourg, maison rurale seule ou en alignement, avec ou sans grange, maison de maître, domaines viticoles.
On trouve les caractéristiques suivantes :



1. Alignement de belles maisons sur rue dans le bourg

Volumes et implantations :
La typologie saintongeaise se caractérise par une simplicité de volume et une orientation traditionnelle au sud, sud-est afin de bénéficier des apports du soleil et de se prémunir des vents froids dominants.
Le bourg se compose de quelques maisons de bourg implantées sur rue comme c'est le cas dans la traverse du bourg Rue Jacques de Thézac de part et d'autre de la mairie ; belles maisons à étage avec une belle symétrie entre le rez de chaussée et le premier niveau ; façades très rythmées par de nombreuses ouvertures.
Outre cet espace bâti structuré sur rue, la plupart des constructions restent de typologie assez rurale et liée au monde agricole composée de maisons de maître sur cour et de maisons rurales seules ou en alignement.
La plupart des habitations sont munies de dépendances agricoles à l'exception de celles situées dans le bourg.
Les cours, agrémentées de plantations et clôturées ou non par un muret en pierre sèche, participent à la valorisation des éléments bâtis.
Plus ponctuellement les maisons sont agencées autour d'un **quéreux** (cour commune comprenant souvent un puits).



2. Maison largement ouverte au sud dans le hameau de Chez Cantin

Ouvertures :
Les ouvertures sont symétriques et de volumétrie nettement plus haute que large.
Elles sont munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).



3. Maison rurale très bien restaurée à Monchamp

Toiture :
La toiture, à deux versants parfois dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées.
Certaines grandes maisons de maître ou bâtisses de la fin du XIX^{ème} diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques, grandes cheminées, lucarnes).



4. Alignement de maisons rurales à étage dans le hameau de l'Ombrail

Façades :
Les façades des maisons de maîtres peuvent être composées de pierres de taille. Généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage.
Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons au caractère plus rural. L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

Les demeures les plus riches sont agrémentées en façade d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.

Les abords :
Les abords sont traditionnellement très paysagers : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes chaudes.
La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable.
La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne), de plantations champêtres (fleurs, massifs, arbres fruitiers) et de vergers qui forment parfois de magnifiques compositions.

Les clôtures :
La clôture peut être imposante pour les grandes demeures (hauts murs en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants…).
En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une grille métallique) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.

Les dépendances :
Les dépendances agricoles liées aux domaines viticoles sont souvent de grande qualité, composées de grandes granges et de chais à l'architecture soignée qui témoignaient de la richesse de l'exploitation (porches, lucarnes, toitures à tuiles plates, modénatures en façades).
Les dépendances plus modestes sont de forme simple et restaient traditionnellement en moellons non enduits. Elles se situent dans la prolongation de l'habitation principale formant de grandes longères ou des fermes sur court ; ou se situent à l'arrière des maisons maître côté Nord parfois avec un grand pan de toit.



5. Petite maison rurale avec combles et jolie corniche en génoise



6. Simplicité et beauté de cette clôture transparente et fleurie aux abords de l'église



7. Petites granges dans le hameau de l'Ombrail

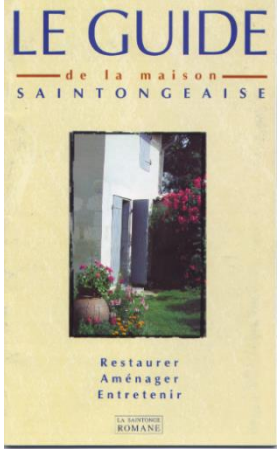
4.2. Recommandations en matière de restauration

Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. La commune a été relativement épargnée par les restaurations rigides des années 60. Il y a également peu de bâtiments en ruine.
La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton…). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.
Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur : des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise », qui doit être mis à la disposition du public en mairie.

Conseils / sites à consulter :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :
CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez-vous à Saintes)
Tél : 05 46 31 71 90 - Fax : 05 46 31 71 91
Caue17@wanadoo.fr

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine :
Centre administratif Chasseloup-Laubat
Avenue de la Porte Dauphine 17025 La Rochelle Cedex1.
Téléphone 05 46 41 09 57 - Télécopie 05 46 41 60 62.
Nombreux conseils sur le site internet :
www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr



5. HISTOIRE ET PATRIMOINE

5.1. Histoire de la commune

Situé à l'écart des grands axes, Thézac est néanmoins relié à tous les bourgs environnants ; Meursac, Pisany, Rétaud. Ce territoire, défriché au Moyen Age, constitue la ligne de partage entre les eaux vers la Seudre et l'Arnoult. Le territoire comprend de nombreux lieux-dits : Le Fief du Chapitre qui payait la redevance aux moines de Saintes, Champ de Rioux qui dépendaient des sires de Pons, La Chabosselaie, Feusse dont dépendaient Thaims et Diconche… Certains lieux dits portent des noms significatifs, notamment l'Alleu signifiant un bien héréditaire exempt de tout droit seigneurial. L'Essertis provenant d'essartage qui évoque le défrichement et Fontrouil qui pourrait être traduit par « fontaine ferrugineuse ».
Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime Editions Flohic





1. Vue sur l'église et son presbytère en entrée Sud du bourg. Une très belle ferme participe à la qualité du site de l'autre côté de la rue

5.2. Patrimoine protégé

Eglise Notre-Dame, 12e siècle
Classée Monument Historique par arrêté du 11 juillet 1903
Servitude AC1 de protection des Monuments Historiques générant un périmètre de protection.
Un **« périmètre délimité des abords »** (PDA) en remplacement du périmètre de protection de l'église de 500 m autour de l'édifice est en cours d'élaboration parallèlement à la révision du PLU.
Voir plan des servitudes d'utilité publiques en annexe 6.

L'église est dominée par un clocher carré couronné de deux étages en retrait l'un de l'autre. L'étage supérieur est ajouré sur ses quatre faces. Les arcatures de l'étage inférieur sont des arcatures d'applique et s'amortissent sur des glacis. A l'intérieur, les voûtes en coupoles sur trompes ont été consolidées par des nervures saillantes.
Un escalier situé dans une chapelle permet de d'accéder à une crypte carrée, dont la voûte en ogive forme quatre compartiments séparés par des nervures toriques. Les murs de la salle sont pourvus d'une banquette de pierre placée à 50 cm du sol.

5.3. Patrimoine remarquable et rural

Voir localisation page 23

5.3.1. Les ensembles bâtis remarquables non protégés (châteaux, logis)

Logis de Feusse / XVIIIème

La seigneurie de Feusse est issue d'un démembrement du fief de Thézac advenu en 1495.
En 1748, elle est adjugée à l'avocat saintais Compagnon qui fait sans doute reconstruire le logis.
Son descendant, Jacques Compagnon de Thézac, fonde l'organisation caritative « Les abris des marins bretons » jouant un rôle éducateur, moral et technique, et crée l'Almanach des marins bretons.





2. Logis de Feusse ; vue de la partie Sud et photo aérienne

Logis de l'Ombrail

Le logis de l'Ombrail, relevant jadis de la seigneurie de Chézac, appartient à partir de 1675 à la famille Crespin de la Chabosselay. Les bâtiments sont construits du XVIème au XIXème. Il conserve **une fontaine construite en pierre de taille, voûtée en cul de four.**



3. Fontaine

Le Logis de l'Ombrail se compose d'une belle maison de maître, de nombreuses dépendances, d'un mur d'enceinte et de beaux portails qui sont agencés autour d'une vaste cour longitudinale.
Un magnifique parc a été planté. On note notamment la présence **d'un bel alignement de chênes verts** situé le long du chemin d'accès. On retrouve quelques chênes verts majestueux plantés de manière plus isolés en bord du coteau qui surplombe le vallon de l'Ombrail. Les abords du ruisseau ont été également aménagés en parc abritant de beaux arbres tels des aulnes, des saules, peupliers…



L'étang de l'Ombrail participe à la qualité du site. En bord d'étang une dépendance a été aménagée en salle de réception qui accueille ponctuellement des évènements.



4. Alignement remarquable de chênes verts



5. Vue sur la maison de maître du Logis



6. Maison de maitre remarquable dans le hameau de l'Ombrail

Le **hameau de l'Ombrail**, situé sur le versant opposé au logis, abrite un beau patrimoine ; **une imposante maison de maître** à la façade très riche marque l'entrée Sud du hameau.

A noter la présence de nombreuses granges et d'un alignement de maisons rurales, plutôt bien préservés et « dans leur jus », qui forme un ensemble bâti où le temps semble s'être arrêté.



7. Chêne vert remarquable en surplomb de la vallée de l'Ombrail

Château Merle

Château Merle est un ancien domaine viticole du XIX^{ème} siècle formé d'une imposante maison de maître implantée de façon centrale et entourée de nombreuses dépendances (dont d'imposantes granges) formant une grande cour





8. Château Merle ; vue sur la façade Est



9. Château Merle ; vue sur la façade Sud

Les Châteliers





Ancien domaine agencé autour d'une vaste cour carrée composée en son centre d'une imposante maison de maître avec toiture en ardoise et lucarnes.
Grandes dépendances adjacentes partiellement rénovées (granges rurales assez simples) et pigeonnier à l'angle Sud-Ouest.
Portail métallique simple avec piliers et muret en pierre de taille.
Simplicité et qualité paysagère de la cour qui reste peu plantée mais traitée de façon harmonieuse.

5.3.2. Les moulins à vent et les autres éléments de petit patrimoine

Moulin Rambert

Ce moulin est l'un des trois moulins à vent, aligné sur une crête d'Est en Ouest que comptait la commune : **Moulin Guillot, Moulin Rambert et moulin Nicolle** qui a disparu ainsi que le village Chez Chapson. Sa datation est malaisée.
Ses ailes ne sont pas conservées et le toit a été refait comme celui d'une tour, mais le mouvement subsiste intact avec les meules et les trémies.
Le 5 janvier 1944, une forteresse volante revenant de bombarder Cognac est abattue au-dessus de Pisany et deux aviateurs, recueillis par la population, sont conduits chez le Dr Boucher qui demande à M. Nicolle de les cacher dans ce moulin.



11. Moulin Guillot



10. Moulin Rambert

Les puits, timbres

La commune compte de nombreux puits et timbres qui sont autant d'élément du petit patrimoine rural à préserver.



11. Timbres Chez Dubois



12. Puits aux Hillairet

5.3.3. Les arbres remarquables

Outre les magnifiques chênes que l'on peut trouver dans les massifs boisés ou au sein de haies bocagères, les principaux arbres remarquables se situent aux abords des maisons de maître à l'intérieur de parcs ou au milieu d'une cour.

Voir chapitre sur le parc du Logis de l'Ombrail ci-avant



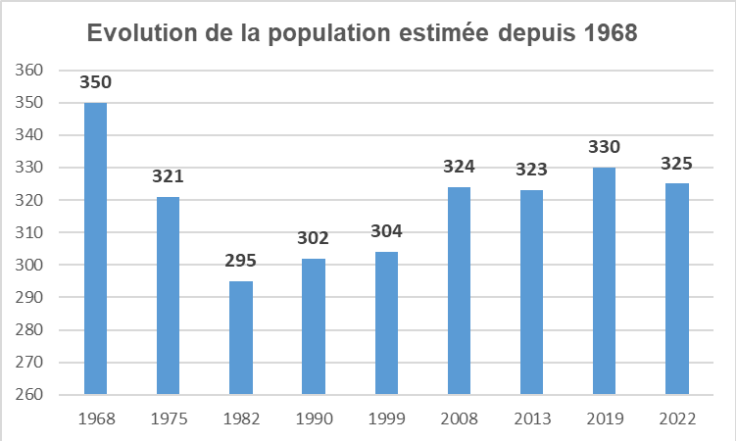
13. Beau tilleul dans la cour du domaine de Chez Fleury

Enjeux sur la préservation du patrimoine bâti et architectural :	Prise en compte par le PLU :
➔ Préserver les éléments du patrimoine bâti et architectural et leurs abords	➔ Définition de règles d'urbanisme permettant une réhabilitation respectueuse du parc bâti ancien. ➔ Définition de règles de construction favorisant la discrétion des constructions neuves et de leurs clôtures. ➔ Préservation des abords des éléments bâtis et paysagers remarquables ou gestion par des cônes de vue à préserver. ➔ Identification des éléments bâtis remarquables et des éléments du petit patrimoine en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE 2

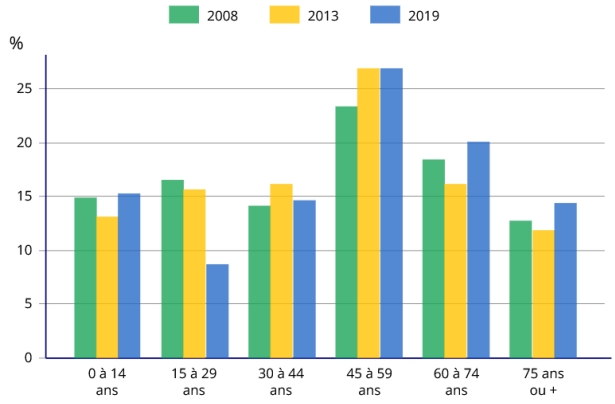
Diagnostic socio-économique

1. ETUDES DEMOGRAPHIQUES



	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	**-0,1**	**0,4**
due au solde naturel en %	0,1	**-0,5**	**-0,2**
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	**0,4**	**0,5**
Taux de natalité (‰)	10,7	**5,6**	**9,7**
Taux de mortalité (‰)	9,9	**10,5**	**11,3**

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Au 1er janvier 2022, la commune **comptait 325 habitants.**

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,11 en 2019.

La densité de population observée en 2018 était de 26,6 habitants au km².

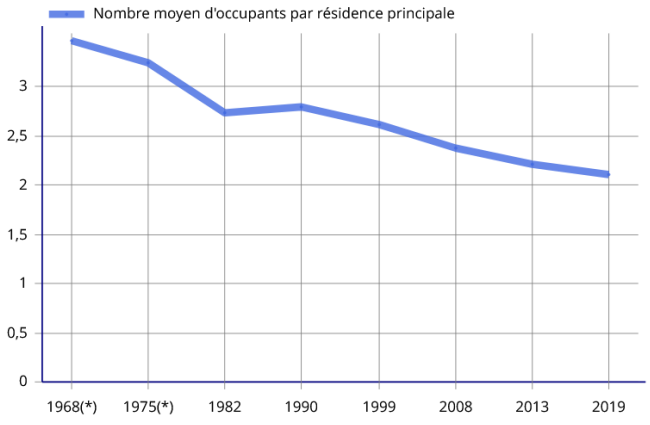
La commune a connu une faible variation démographique depuis les années 70 (321 habitants en 1975). Quelques variations ont été observé dans les années 80 à 2000 où la population est tombée entre 295 à 304 habitants. La population communale s'est ensuite stabilisée autour de 320 à 330 habitants à partir de 2008.

Le taux de variation moyen était de 0,4 % entre 2013 et 2019 en majorité lié à un solde apparent (entrées – sorties) positif de 0,5 % témoignant d'une attractivité modérée de la commune.

Le solde naturel (naissances – décès) est quant à lui négatif entre 2013 à 2019 avec un taux de – 0,2 % témoignant d'une population plutôt vieillissante.

La pyramide des âges du recensement de 2019 témoignait d'une population relativement vieille et en voie de vieillissement.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Enjeux sur la population communale :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Accompagner une croissance modérée de la population communale ; renouvellement de population, accueil de nouveaux résidents…**	➔ **Favoriser la réhabilitation du parc bâti ancien et planifier de façon cohérente les espaces urbanisables de la commune dans un souci de gestion économe.**

2. ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1. Population active

	2008	2013	2019
Ensemble	**197**	**204**	**201**
Actifs en %	**69,3**	**80,2**	**74,4**
Actifs ayant un emploi en %	64,1	73,4	69,5
Chômeurs en %	5,2	6,8	4,9
Inactifs en %	**30,7**	**19,8**	**25,6**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,0	8,2	3,9
Retraités ou préretraités en %	12,0	5,3	12,8
Autres inactifs en %	6,8	6,3	8,9

En 2019 le taux d'activité était de 74,4 % contre 69,3 % en 2008.

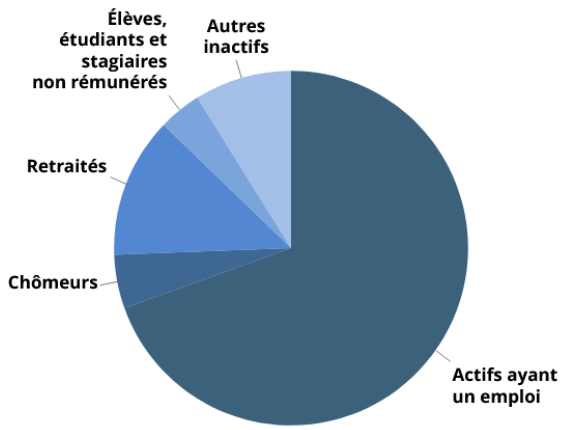
La part de chômeurs a légèrement diminuée entre 2008 et 2019 passant de 5,2 % à 4,9 %. Ce taux reste cependant relativement faible.

La commune appartient aux bassins d'emplois des villes de Saintes, Royan, Pons, Gémozac.

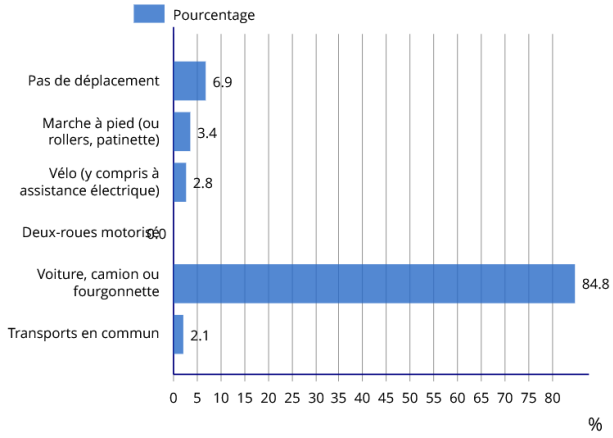
Seuls 25,6 % de la population active travaillait sur la commune en 2019 ce qui représente néanmoins une proportion non négligeable qui est liée au dynamisme du secteur agricole pourvoyeurs d'emplois sur le territoire (voir chapitre suivant).

Outre les exploitations agricoles présentes sur la commune, on recense 5 entreprises artisanales implantées à Thézac (voir chapitre suivant).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019



G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	**129**	**100**	**152**	**100**	**143**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	37	28,6	41	27,3	34	23,4
dans une commune autre que la commune de résidence	92	71,4	111	72,7	110	76,6

2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie
Maison d'Assistantes Maternelles. Structure privée abritant 3 assistantes maternelles ayant chacune 4 agréments.

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ : aucun

Les activités des secteurs tertiaires, artisanal et touristique sont faiblement représentées sur la commune.

On recense deux artisans maçons (dans les hameaux de Fonrouil et Chez Cantin), deux menuisiers à Monchamp et Chez Merlet et un tapissier d'art dans le bourg.

Les entreprises artisanales classiques sont donc toutes implantées dans des hameaux ce qui nécessite une prise en compte spécifique par le PLU afin de permettre les éventuelles extensions de ces activités.

ACTIVITES ARTISANALES :

2 maçons à Fonrouil et Chez Cantin.
1 menuisier et un plombier à Monchamp.
1 menuisier Chez Merlet
1 tapissier d'art dans le bourg

HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :

- Gîte à Monchamp

- Gîtes dans le domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois ». Projet d'extension.

- Projet de gîtes dans le Logis de l'Ombrail.

- Activité de réception (restauration lors d'évènements) à proximité de l'étang de l'Ombrail.

Concernant les emplois administratifs, outre ceux liés à la mairie, la commune compte depuis septembre 2019 3 assistantes maternelles ayant chacune 4 agréments accueillis au sein d'une structure privée de Maison d'Assistantes Maternelles qui a pris place dans l'ancienne école située derrière la mairie.

La commune compte quelques structures d'hébergement ou d'accueil touristique.

Un gîte est situé à Monchamp dans une belle maison rurale très bien rénovée.

Le domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois » compte 3 gîtes dont une cabane dans les arbres. De nouveaux gîtes de type maisons en bois ou cabanes dans les bois sont envisagés sur le site. Une prise en compte spécifique du PLU est nécessaire afin d'autoriser ce type de constructions sous réserve d'une mise aux normes incendie de l'établissement.

Le Logis de l'Ombrail intègre une activité de réceptions / restaurations située en bord de l'étang de l'Ombrail. Cette activité reste ponctuelle. L'aménagement de gîtes est en projet au sein des dépendances du domaine.

Enjeux sur les activités artisanales et touristiques :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Permettre le maintien des activités artisanales implantées dans les hameaux sous réserve que les activités restent compatibles avec le voisinage (bruits, nuisances…)**	➔ **Classement spécifique des hameaux abritant une activité artisanale afin de permettre le confortement de ces activités (zone urbaine ou STECAL* pouvant autoriser les extensions des bâtiments voir les nouvelles constructions).**
➔ **Favoriser les projets de gîtes ruraux dans le tissu bâti existant permettant la réhabilitation de bâtiments anciens.**	➔ **Identification des bâtiments présentant un intérêt architectural (anciennes granges, chais) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (donc transformation possible en gîtes).**
➔ **Conforter de façon encadrée le projet de construction de nouveaux gîtes de type maisons bois et cabanes dans les arbres liés au domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois »**	➔ **Identification d'un secteur particulier (STECAL*) permettant la construction de nouveaux gîtes de type maisons bois et cabanes dans les arbres liés au domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois » sous réserve d'une bonne intégration paysagère, d'une densité limitée et d'une mise aux normes incendie (risque feux de forêt).**

STECAL* : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée défini par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme

2.3. Le secteur agricole

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION EN 2022 : 15

ACTIVITES DOMINANTES : polyculture vigne, céréales, élevage

SURFACE AGRICOLE UTILE 2021 : 769 ha

dont ; 69 % de terres arables, 25 % de vignes et 6 % de prairie (données PAC 2021)

En 2022, la commune comptait 15 sièges d'exploitation agricole dont quelques activités qui ne sont pas pérennes (départ en retraite proche ou activité complémentaire).

La commune compte au total 17 sites d'activités agricoles comprenant des bâtiments agricoles.

Les écuries de Grands Bois ont un statut agricole mais n'exercent pas d'activité agricole au sens stricte du terme.

La commune compte un silo géré par la coopérative agricole Océlia.

La majorité des exploitations agricoles pratiquent une polyculture de vigne (liée à la production d'eau de vie de Cognac) et de céréales. Ces exploitations disposent de chais ou de cuves de stockage.

2 distilleries sont présentes sur la commune sur les exploitations de Chez Fleurie et de Maine Odon.

Les activités viticoles sont pérennes et souvent en voie de développement grâce à l'activité florissante de production d'eau de vie de Cognac.

En 2021, la commune comptait 205 ha plantés en vigne. La majorité des vignes est destinée à la production d'AOC « Cognac ».

La Surface Agricole Utile est passée de 1264 ha en 2000 à 769 ha en 2021.

La commune comptait deux exploitations d'élevage intensif de poulets, situées Chez Morinaud et à La Laurandrie, qui ont cessé leur activité d'élevage en 2021. Seule l'exploitation de Chez Morinaud devrait être reprise en 2023.

Les chiffres du recensement agricole 2010 :

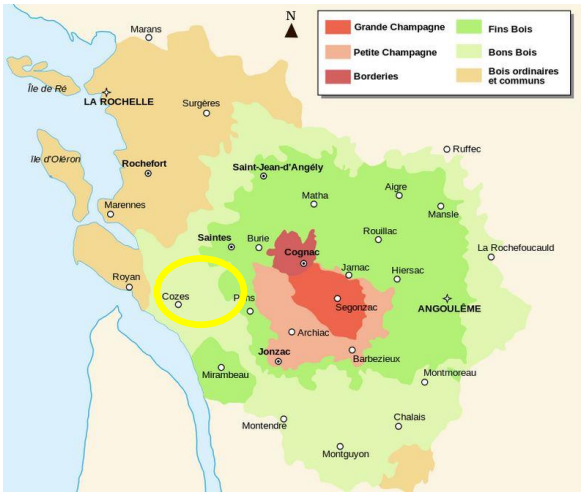
	2000	2010
Nombre d'exploitations	33	26
dont petites exploitations	11	11
dont moyennes ou grandes exploitations	22	15
Surface agricole utile (ha)	1 264	1 051
Nombre UTA totale	33	26
Nombre d'exploitations individuelles	30	21
Nombre de GAEC	0	0
Nombre d'EARL	s	s
Nombre d'autres statuts	s	3

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
Surface irriguée	3	71	s	s
Surface irrigable	3	85	s	s
Surface en céréales	**26**	**436**	**19**	**416**
dont blé tendre	22	282	18	240
dont orges	5	19	8	81
dont maïs grain et maïs semence	14	134	11	73
Surface en oléagineux	**23**	**361**	**19**	**277**
dont surface en tournesol	23	357	18	225
dont surface en colza et navette	s	s	7	52
Surface en protéagineux	**s**	**s**	**s**	**s**
dont surface en pois	0	0	s	s
Surface en fourrages (hors STH)	**8**	**49**	**5**	**31**
dont maïs fourrage et ensilage	s	s	s	s
Superficie toujours en herbe (STH)	**11**	**88**	**7**	**56**
Surface en pommes de terre	0	0	s	s
Surface en vigne	**22**	**218**	**14**	**202**
dont vin apte à la production d'eau-de-vie	21	207	13	190
	Nombre d'exploitations en ayant	Nombre de têtes	Nombre d'exploitations en ayant	Nombre de têtes
Bovins	10	176	4	100
Caprins	s	s	0	0
Ovins	s	s	0	0
Volailles	13	119 440	s	s

Les AOC et IGP :

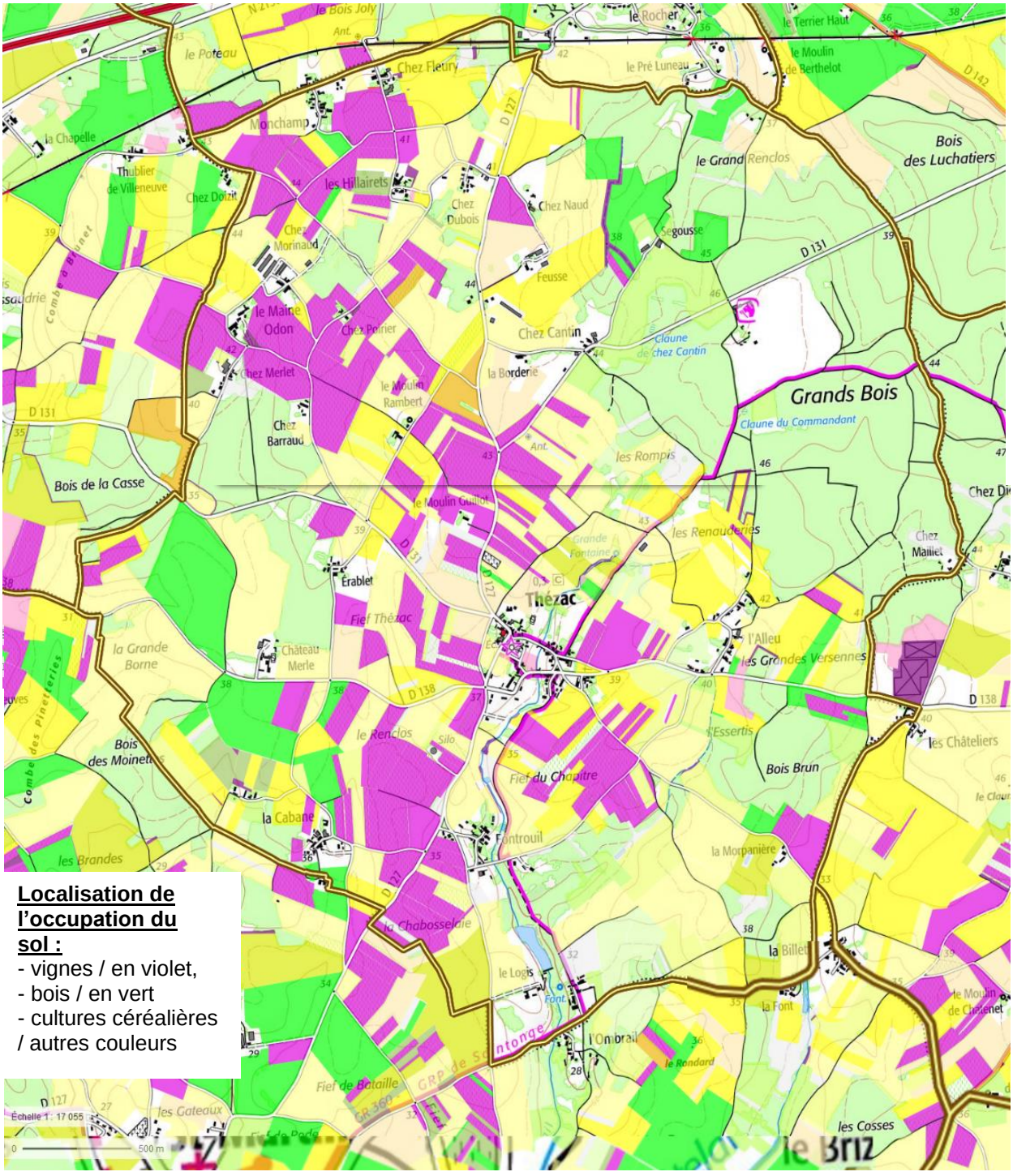
La commune est concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) suivantes :
- « Cognac Bons Bois »
- « Pineau des Charentes »
- « Beurre Charentes-Poitou »

Elle est également concernée par les Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes :
- Viandes ; « Agneau de Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest »
- Vins ; « Charentais » et « Atlantique »
- IG spiritueuse ; « Cassis de Saintonge ».



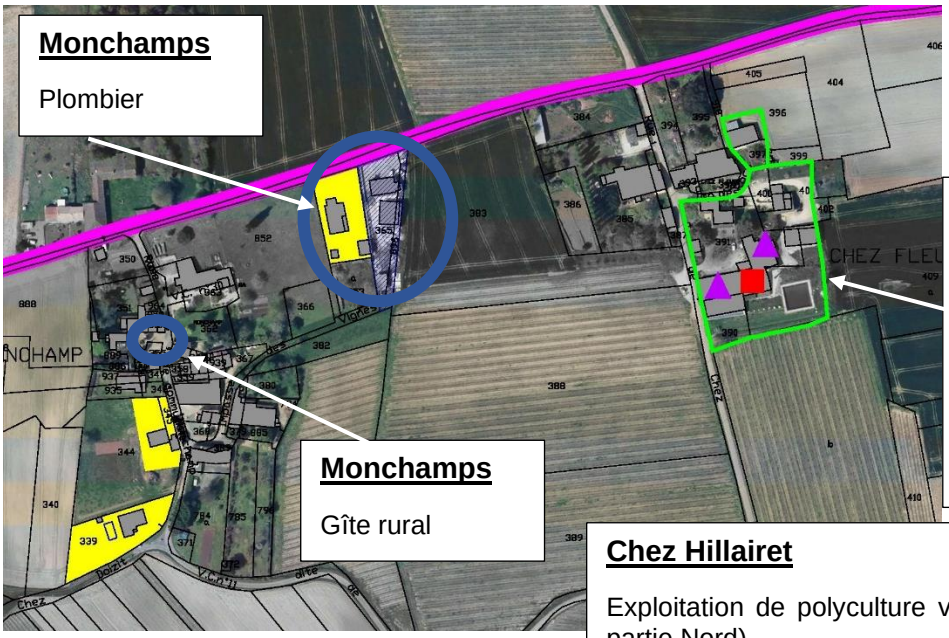
Localisation au sein du terroir viticole des crus de Cognac

La commune appartient à la zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac du cru de **Bons Bois.**



Localisation de l'occupation du sol :
- vignes / en violet,
- bois / en vert
- cultures céréalières / autres couleurs

Description et localisation des exploitations agricoles :

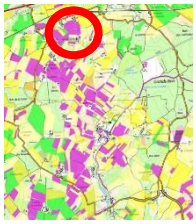


Monchamps

Plombier

Monchamps

Gîte rural

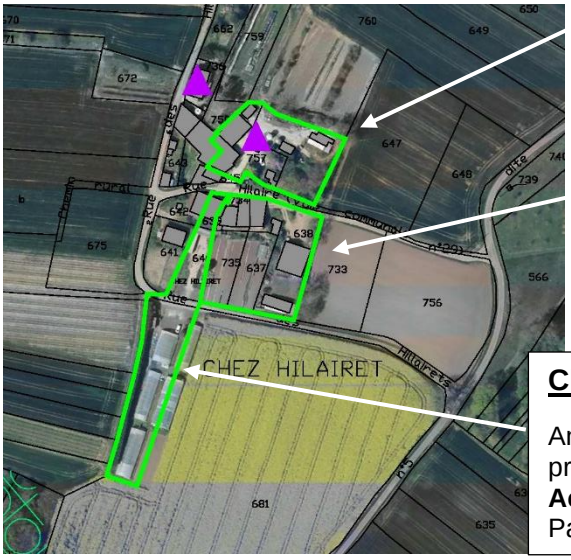


Chez Fleury

Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 33 ha
Céréales : 30 environ
Présence d'une distillerie
Présence de chais / citernes
Vente directe
Activité pérenne.

Chez Hillairet

Exploitation de polyculture vigne et céréales (en partie Nord)
Vigne : 6 ha / Céréales : 25 ha
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.



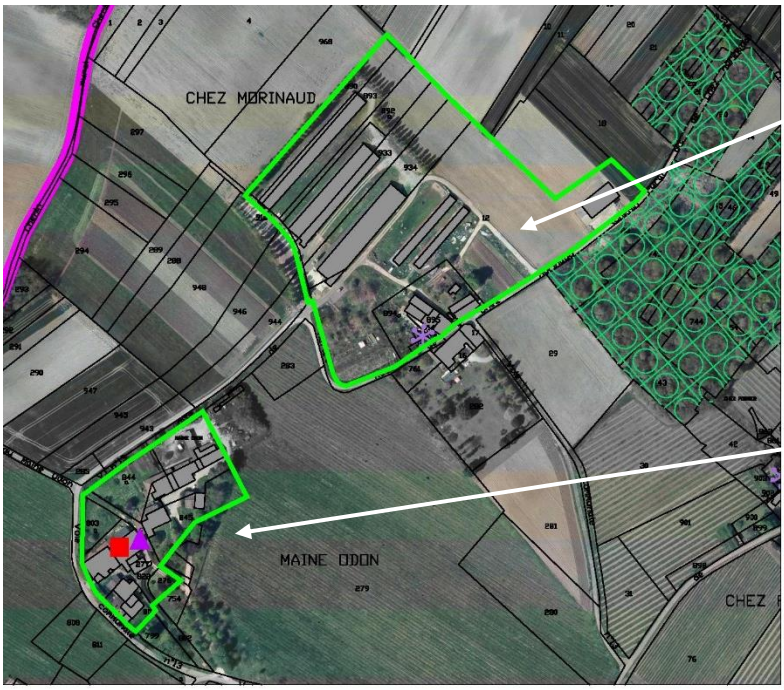
Chez Hillairet

Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 6 ha / Céréales : 70 ha
Présence de chais / citernes situés Chez Fleury
Environ 5 vaches Chez Fleury (diminution progressive du cheptel)
Activité pérenne.

Chez Hillairet

Anciennes exploitation horticole (serres, production de légumes et de fleurs).
Activité non pérenne (départ en retraite).
Pas de reprise de la partie horticole.





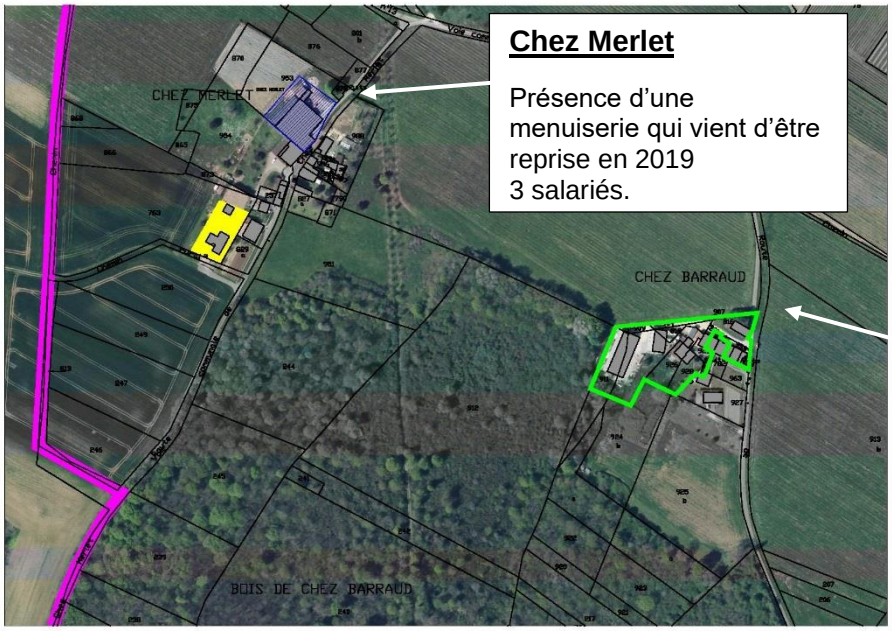
Chez Morinaud

Ancienne exploitation d'élevage intensif de poulets.
Reprise envisagée du site à des fins agricoles en janvier 2023 (élevage de canards soumis à déclaration).

Maine Odon

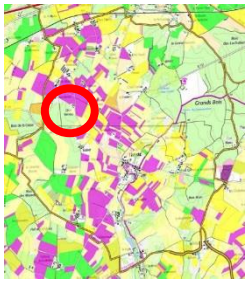
Domaine viticole
Vigne : 115 ha
Présence d'une distillerie
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.





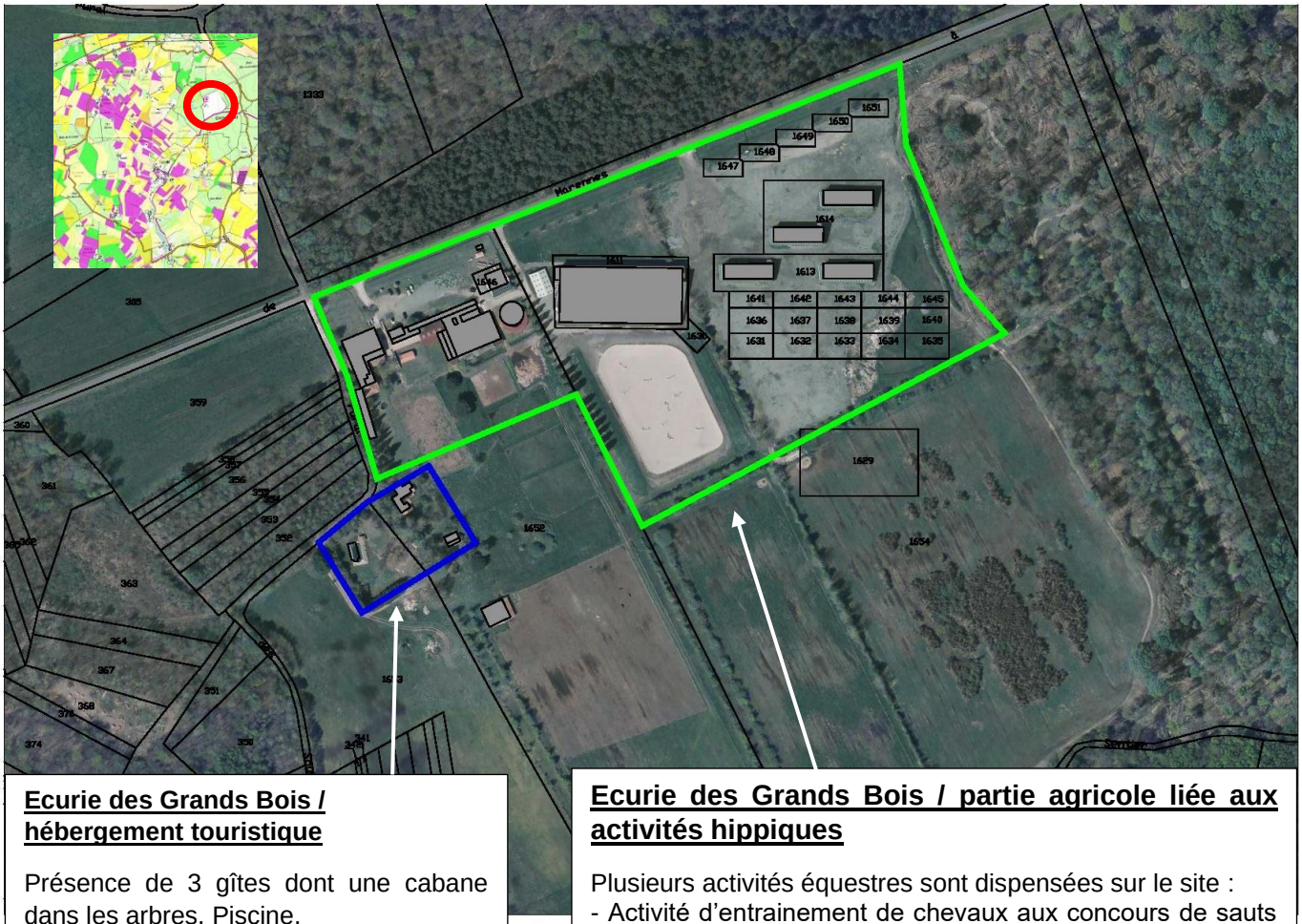
Chez Merlet

Présence d'une menuiserie qui vient d'être reprise en 2019
3 salariés.



Chez Barraud

Exploitation de polyculture vigne, céréales, légumes secs
Production bio de céréales, légumes secs, huiles, jus de fruit (huiles, lentilles…)
Vente directe
Vigne : 28 ha
Céréales : 90 ha
Activité pérenne.



Ecurie des Grands Bois / hébergement touristique

Présence de 3 gîtes dont une cabane dans les arbres. Piscine.

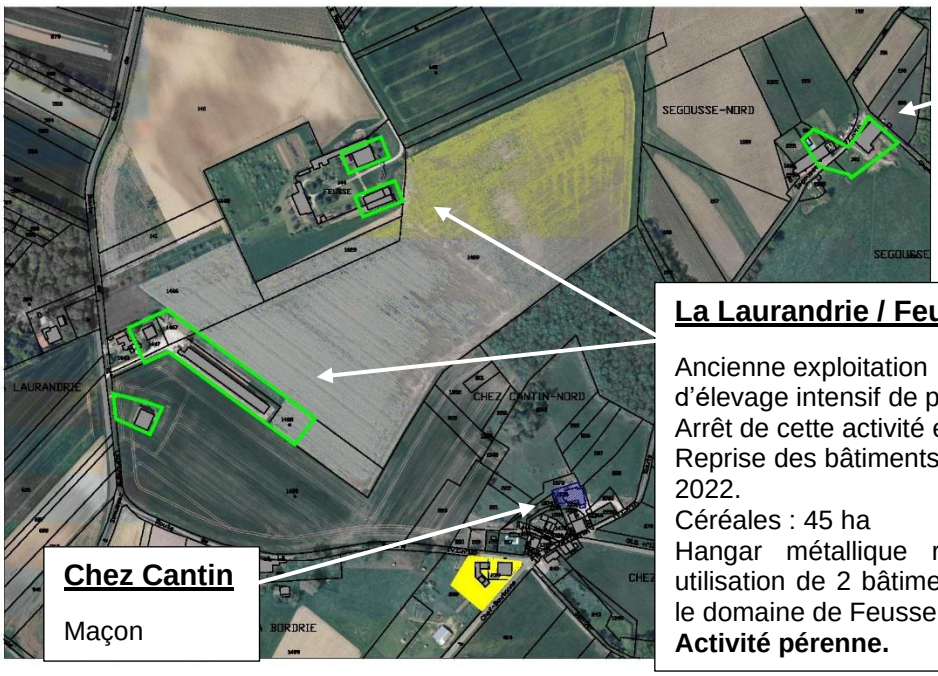
Hébergement saisonnier touristique et lié aux activités hippiques (concours)

Projet de construction de nouveaux gîtes de types maisons bois et cabane dans les arbres.

Ecurie des Grands Bois / partie agricole liée aux activités hippiques

Plusieurs activités équestres sont dispensées sur le site :
- Activité d'entrainement de chevaux aux concours de sauts d'obstacles (activité principale)
- Pensions pour chevaux
- Club équestre (activité secondaire).

Nombreux bâtiments avec toiture photovoltaïque.
Les 4 bâtiments situés au Nord-Est sont destinés à être boxés pour des boxes de passages liés aux concours hippiques.
Aujourd'hui ils sont utilisés comme hangar de stockage de fourrage et matériel.



Segousse

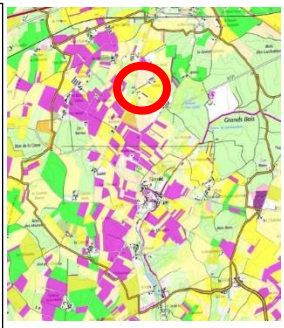
Exploitation agricole. Elevage environ 40 vaches.
Pluri-actif

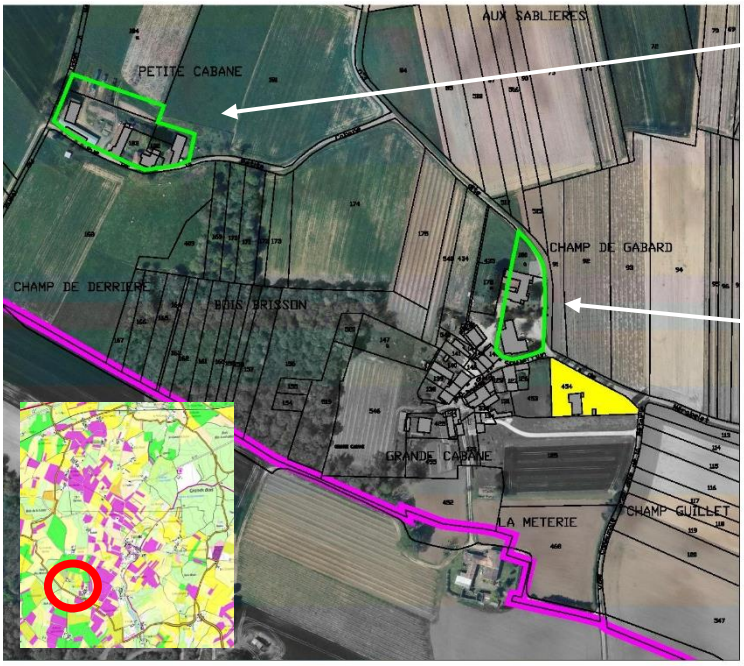
La Laurandrie / Feusse

Ancienne exploitation d'élevage intensif de poules.
Arrêt de cette activité en 2021.
Reprise des bâtiments en 2022.
Céréales : 45 ha
Hangar métallique récent + utilisation de 2 bâtiments dans le domaine de Feusse
Activité pérenne.

Chez Cantin

Maçon



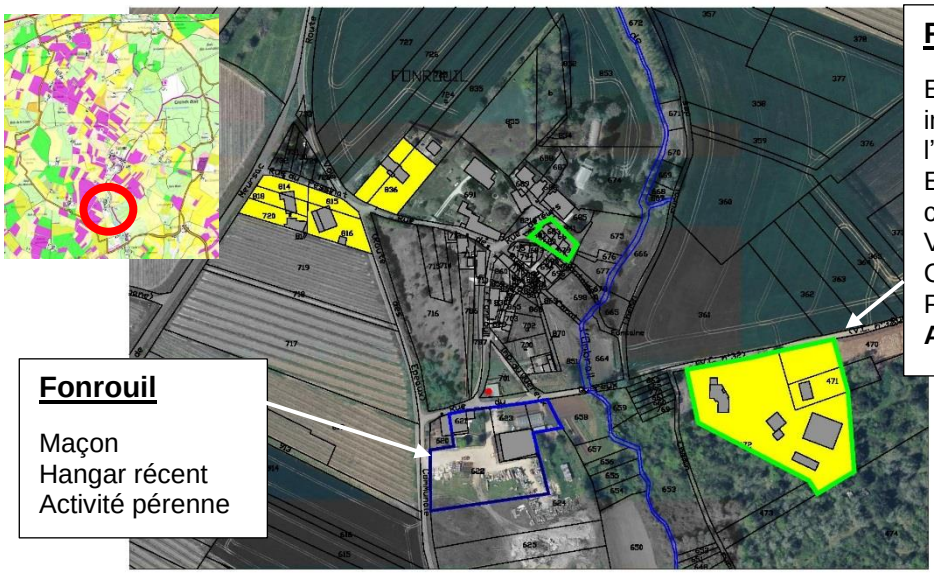


Petite Cabane

Elevage bovin
Stabulation.
Environ 20 vaches
Activité pérenne (mais exploitant âgé).

Grande Cabane

Exploitation de polyculture vigne et céréales ; siège à Meursac
Vigne : 72 ha
Céréales : 220 ha
Vente directe
Activité pérenne.

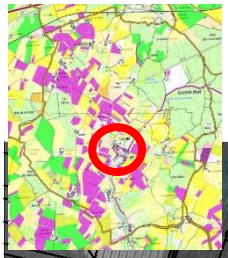


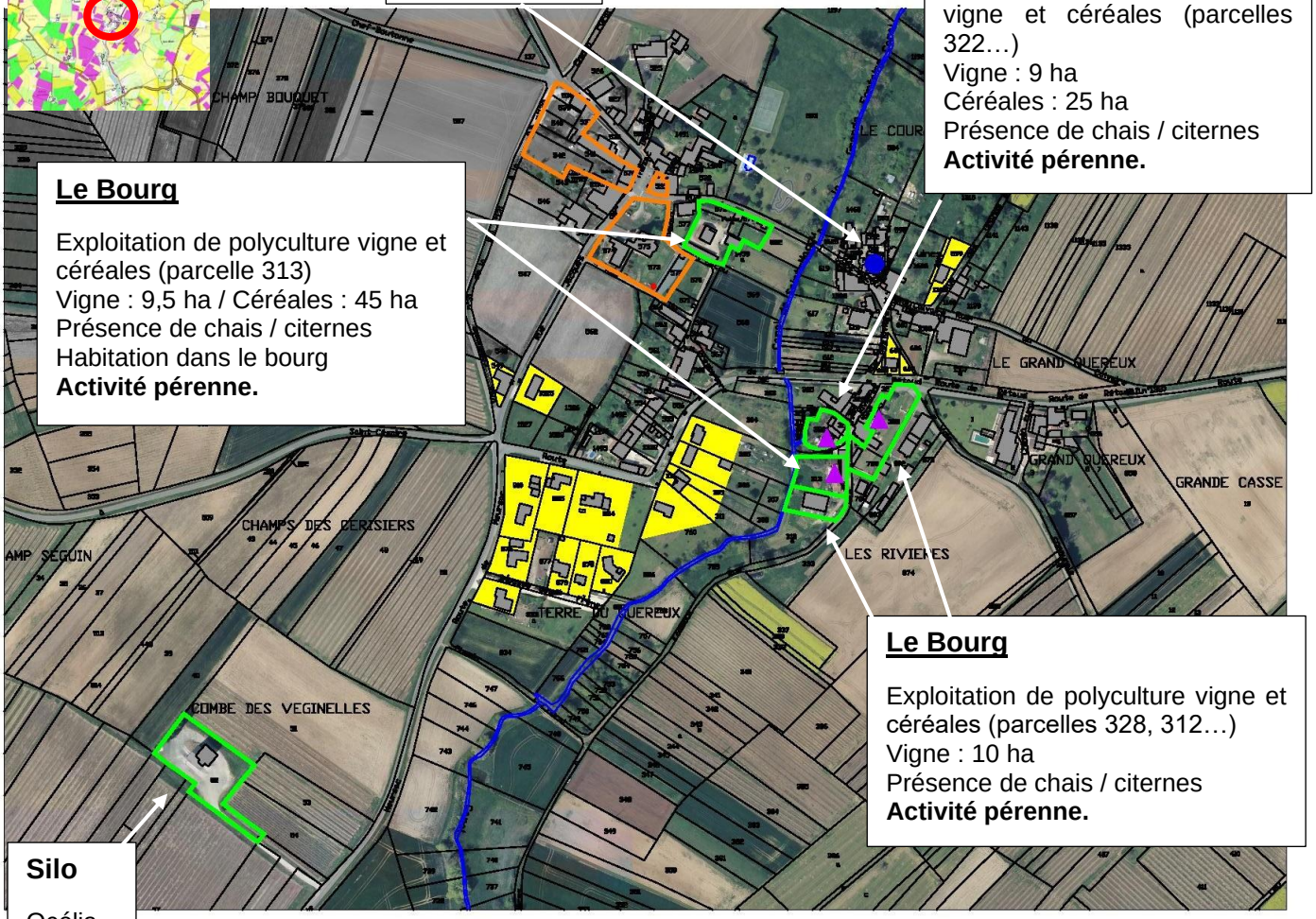
Fonrouil

Exploitation agricole récemment implantée sur le versant opposé de l'Ombrail.
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 26 ha
Céréales : 100 ha environ
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.

Fonrouil

Maçon
Hangar récent
Activité pérenne





Le Bourg

Tapissier d'art

Le Bourg

Exploitation de polyculture vigne et céréales (parcelles 322…)
Vigne : 9 ha
Céréales : 25 ha
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.

Le Bourg

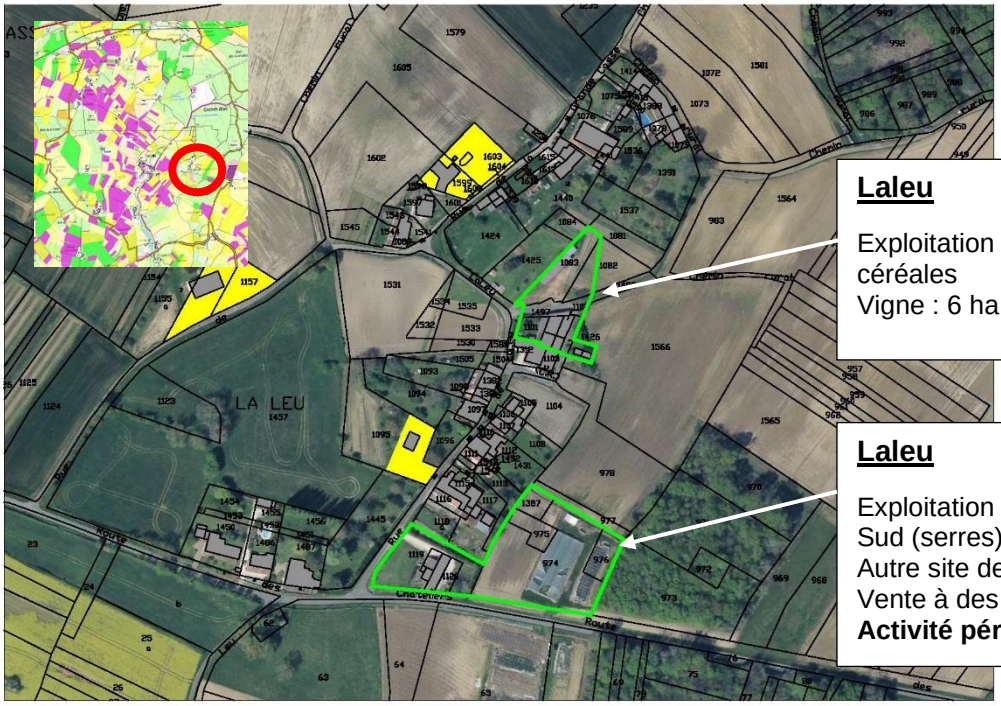
Exploitation de polyculture vigne et céréales (parcelle 313)
Vigne : 9,5 ha / Céréales : 45 ha
Présence de chais / citernes
Habitation dans le bourg
Activité pérenne.

Le Bourg

Exploitation de polyculture vigne et céréales (parcelles 328, 312…)
Vigne : 10 ha
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.

Silo

Océlia



Laleu

Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 6 ha

Laleu

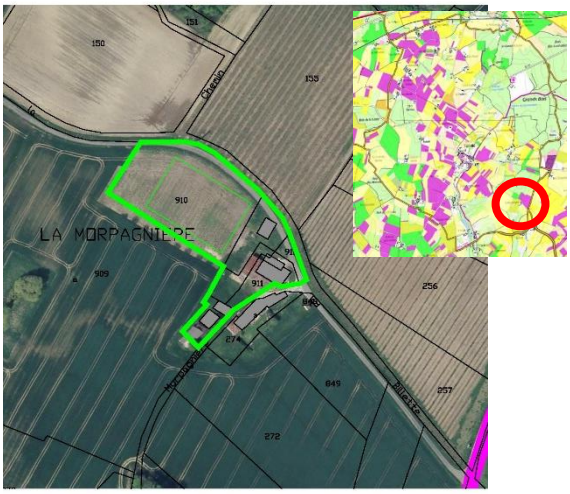
Exploitation de maraichage en partie Sud (serres)
Autre site de production sur Rétaud
Vente à des grossistes
Activité pérenne.



Logis de l'Ombrail

Projets de gîtes dans les dépendances du logis.

Activité saisonnière de réception restauration dans le bâti situé à côté de l'étang.



La Morpagnière

Exploitation de polyculture vigne et céréales ; siège à Meursac
Vigne : 90 ha
Grand hangar photovoltaïque
Activité pérenne.

Enjeux sur l'activité agricole :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Préserver les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles.**	➔ **Protection des terres agricoles et des exploitations en zone agricole A.** ➔ **Reconversion des anciens sites d'élevage intensif à des fins d'activités artisanales ou de stockage (sans extension ni adaptation significative des bâtiments d'activité).**

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

3.1. Les équipements communaux

Equipements publics communaux :

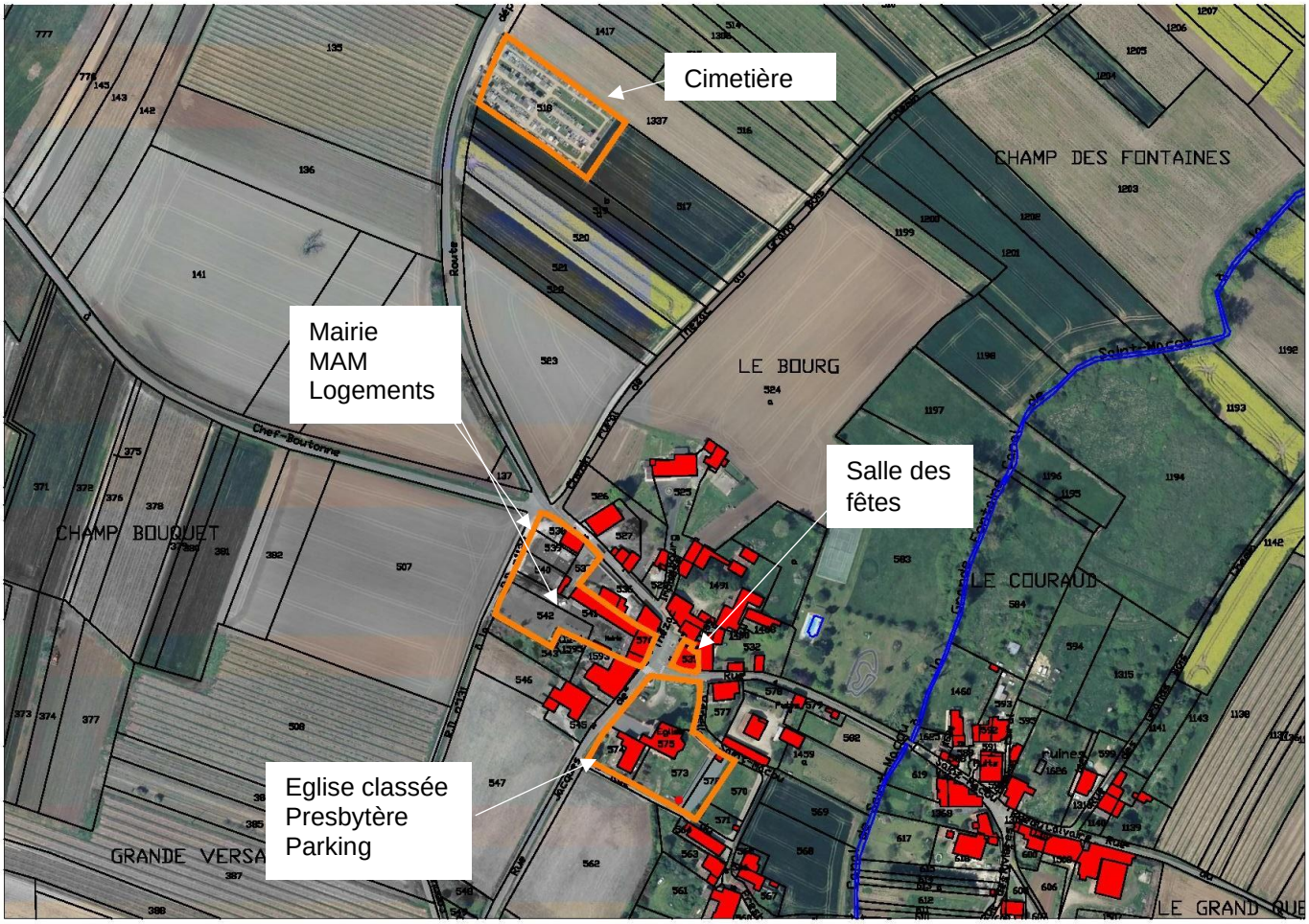
- Mairie
- Maison d'Assistantes Maternelles (dans l'ancienne école)
- Salle des fêtes
- Eglise classée
- Cimetière
- Atelier municipal (derrière la mairie)
- 5 logements communaux

Le bourg de Thézac regroupe la plupart des équipements publics autour d'un pôle constitué autour de la mairie, l'ancienne école, la salle des fêtes, l'église et des logements communaux situés au cœur du bourg.

L'école a fermé définitivement en juillet 2019 (elle accueillait des classes de grande section). Une Maison d'Assistantes Maternelles vient de s'implanter dans les locaux de l'école. Cette structure privée abrite 3 assistantes maternelles ayant chacune 4 agréments.

Le bâtiment de l'école a été réhabilité à neuf en 2002.

La commune compte 5 logements municipaux ce qui un nombre conséquent pour une commune rurale :
- 1 logement dans l'ancien presbytère
- 1 logement au-dessus de la mairie
- 2 logements en entrée Nord du bourg (sur la parcelle 538)
- 1 logement en partie Nord du bourg (sur la parcelle 528)



3.2. Infrastructures routières, parc de stationnement, transports collectifs et réseau pédestre

Le réseau routier départemental :

En termes de voies départementales, la commune 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.

Recensement des places de stationnement dans le bourg :

Le centre bourg compte quelques places de stationnement situés en face de la mairie (5 places)
L'espace vert situé au pied de l'église sert également de parking ponctuel. Il peut accueillir environ 20 places.
La parcelle communale n°572 située à l'arrière de l'église est également utilisée comme parking. Il a une capacité d'environ 10 places.
La commune envisage d'aménager un parking en face de l'ancien presbytère. Un emplacement réservé est maintenu à cet effet par le PLU.

Transports collectifs :

Le ramassage scolaire est géré par la Région Nouvelle Aquitaine.
La commune compte seulement un arrêt dans le bourg.

Sentiers pédestres, de randonnée, GR, pistes cyclables :

Le GR 360 traverse la commune.

3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

Gestion par la Communauté de Communes du canton de Gémozac et de Saintonge Viticole
Collecte une fois par semaine.
Bornes à tri-sélectif.
Déchèterie la plus proche : Montpellier de Médillan

3.3.2. Le réseau électrique, les énergies renouvelables, la couverture numérique

Réseau électrique : Absence de ligne à haute tension.

Alimentation en électricité : ENEDIS, SDEER (éclairage public).

Energies renouvelables :
- Absence de projet éolien sur la commune.
- Potentiel en énergie solaire du Sud de la Charente Maritime.
- Présence de bâtiments agricoles ayant une toiture photovoltaïque (Ecuries de Grand Bois, La Morpagnière)
- Parc photovoltaïque au lieu-dit Les Châteliers sur la commune Rétaud en limite communale.

Couverture numérique : Déploiement de la fibre réalisée en 2022.

3.3.3. La gestion du réseau pluvial

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.
Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune.

3.3.4. Le réseau d'eau potable

VOIR PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE ET ANNEXE SANTAIRE EN ANNEXE DU PLU

Gestionnaire : RESE - Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime
La gestion du réseau d'adduction d'eau potable est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'Eaux (RESE) de la Charente-Maritime dont le siège se situe à Saintes.

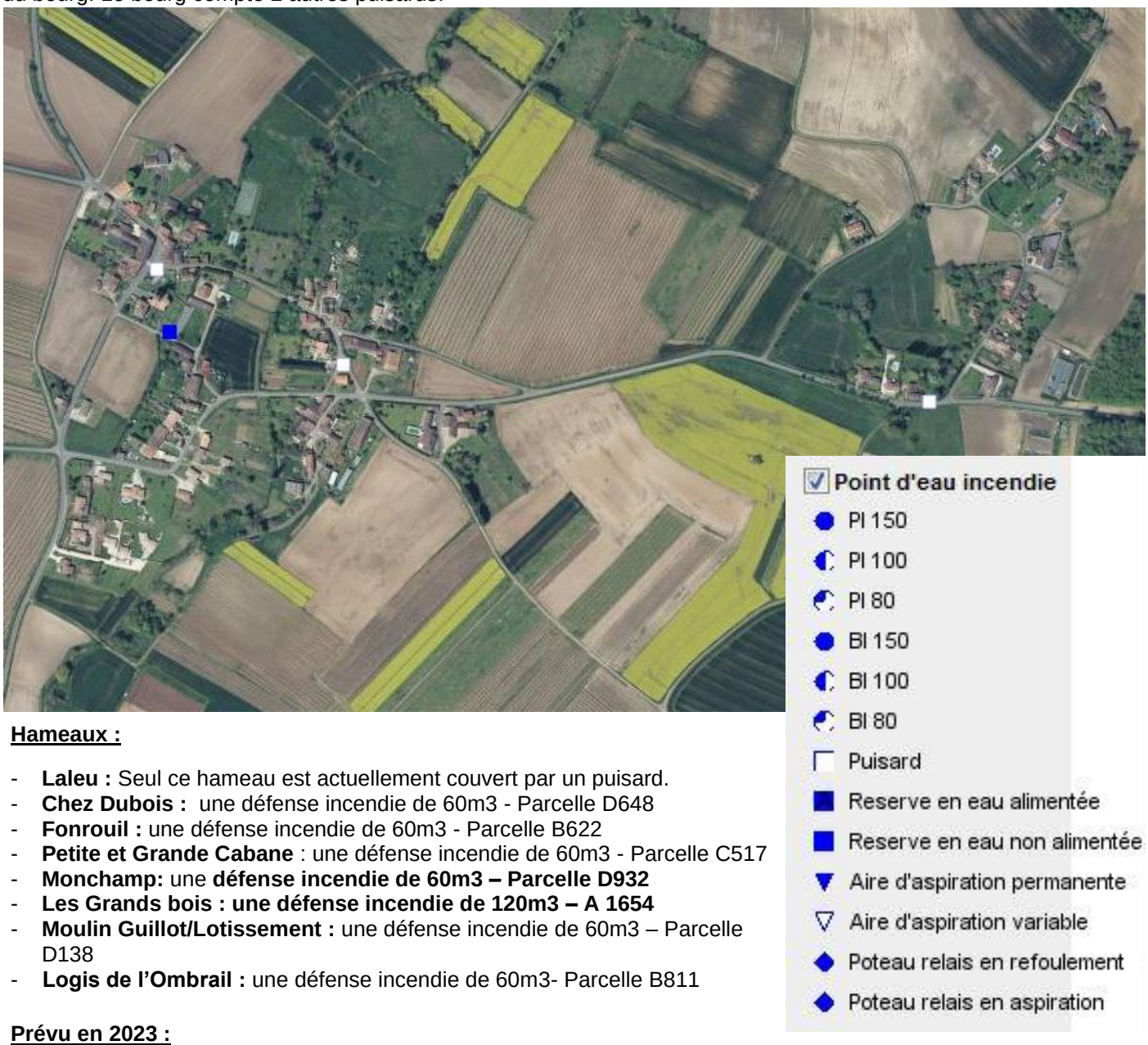
3.4. La défense incendie

La gestion de la défense incendie est de compétence communale.

Certaines activités et/ou stockages peuvent être classés sous la règlementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette règlementation, définit les moyens de DECI à mettre en oeuvre. Les établissements concernés sont donc exclus du champ d'application du Règlement départemental DECI.
Pour les autres établissements, l'ensemble des points d'eau pris en compte pour le dimensionnement hydraulique devront être situés à une distance maximale de 200 à 400 m du risque, en utilisant les voies praticables par les engins de lutte contre l'incendie. L'implantation des Point d'Eau Incendie peut être demandée à des distances minimales de sécurité, en fonction des risques générés ou induits par l'établissement.
L'ensemble du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et les fiches techniques sont consultables en Mairie ou sur le site http://www.sdis17.fr/prevention/defense-incendie-des-communes.

La commune s'est engagée dans un programme de couverture incendie du bourg et des hameaux jusqu'ici peu ou non couverts. Un Schéma de défense incendie a été validé avec le SDIS 17 en 2019. Il prévoit à terme l'implantation de 24 points de défense incendie. La commune prévoit d'en réaliser 3 par ans.

Bourg : : Deux citernes incendie de 60m^3 (parcelle 573 - rue du Presbytère). Ces ouvrages couvrent la quasi-totalité du bourg. Le bourg compte 2 autres puisards.



Hameaux :

- **Laleu :** Seul ce hameau est actuellement couvert par un puisard.
- **Chez Dubois :** une défense incendie de 60m3 - Parcelle D648
- **Fonrouil :** une défense incendie de 60m3 - Parcelle B622
- **Petite et Grande Cabane** : une défense incendie de 60m3 - Parcelle C517
- **Monchamp:** une **défense incendie de 60m3 – Parcelle D932**
- **Les Grands bois : une défense incendie de 120m3 – A 1654**
- **Moulin Guillot/Lotissement :** une défense incendie de 60m3 – Parcelle D138
- **Logis de l'Ombrail :** une défense incendie de 60m3- Parcelle B811

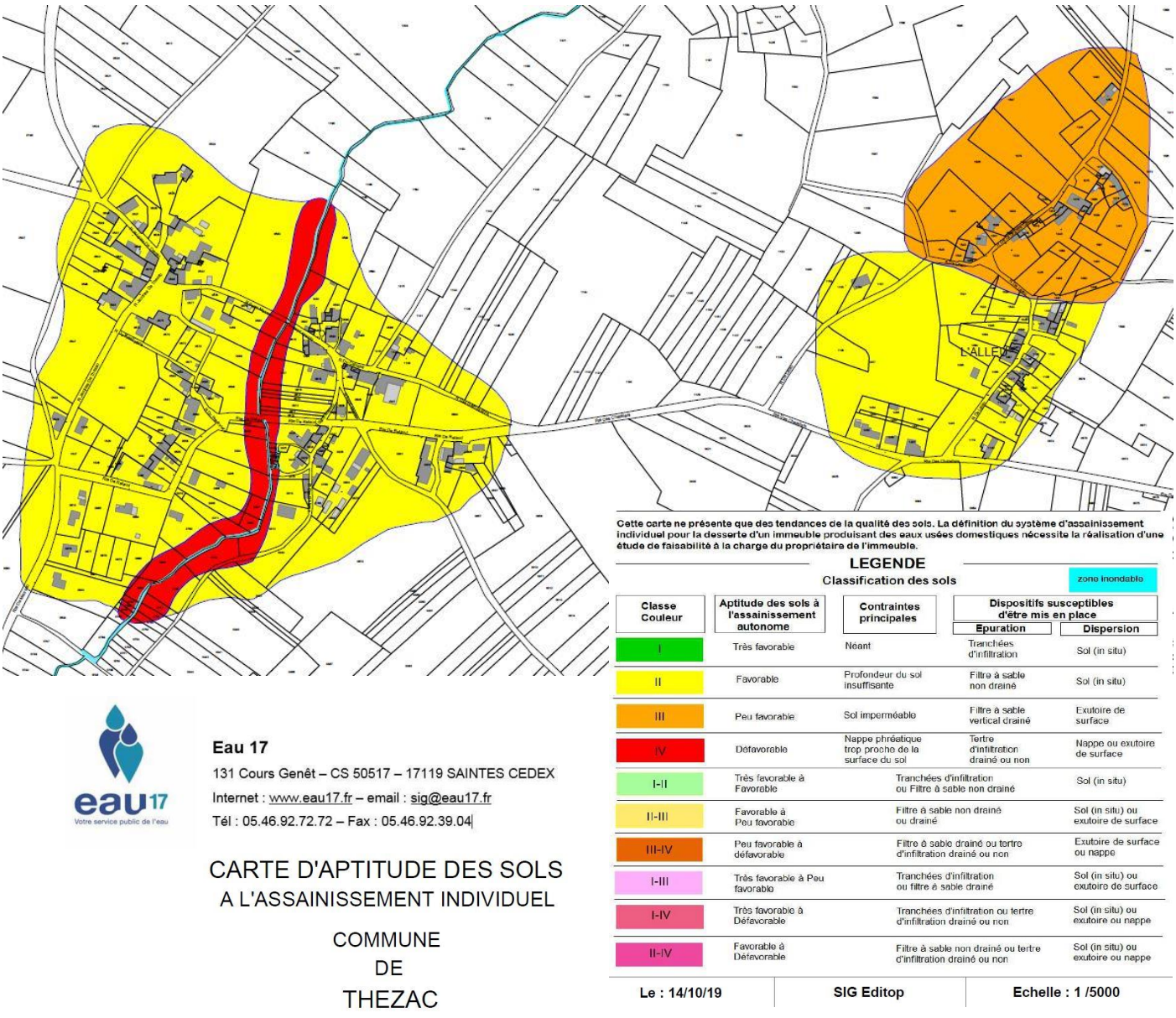
Prévu en 2023 :

- **Chez Fleury** : une défense incendie de 60m3 – Parcelle D 390

3.5. Assainissement autonome des eaux usées

Absence d'assainissement collectif.
Gestion des assainissements individuels par Eau 17 (ancien Syndicat des Eaux 17).
Eau 17 - 131 Cours Genêt - B.P. 50517 - 17119 Saintes Cedex
Tél. 05 46 92 72 72 / Fax 05 46 92 39 04
En matière d'aptitude à l'assainissement autonome, on observe les tendances suivantes. Les aptitudes sont plutôt favorables sur le bourg de Thézac et le hameau de Fontrouil (en dehors de la vallée de l'Ombrail). Sur les autres secteurs, les aptitudes sont favorables à peu favorable / voir carte en annexe sanitaire du dossier de PLU.

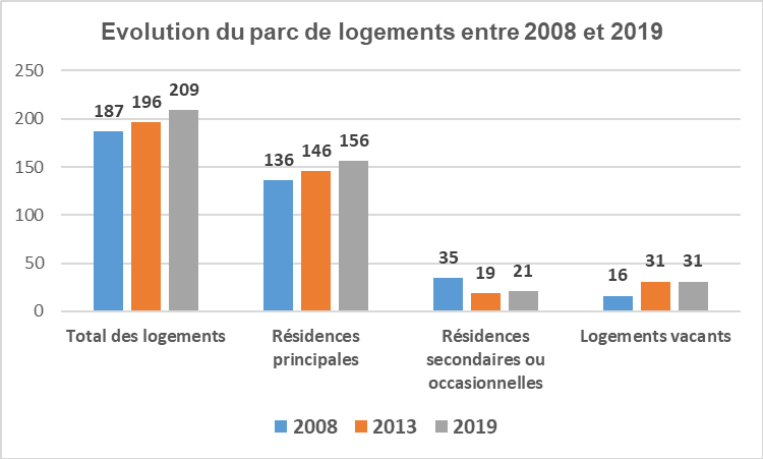
Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome / Eaux 17 / voir annexes sanitaires :

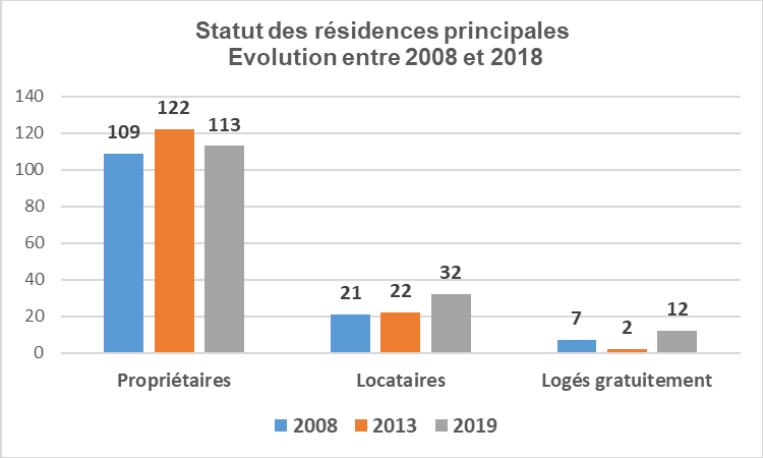


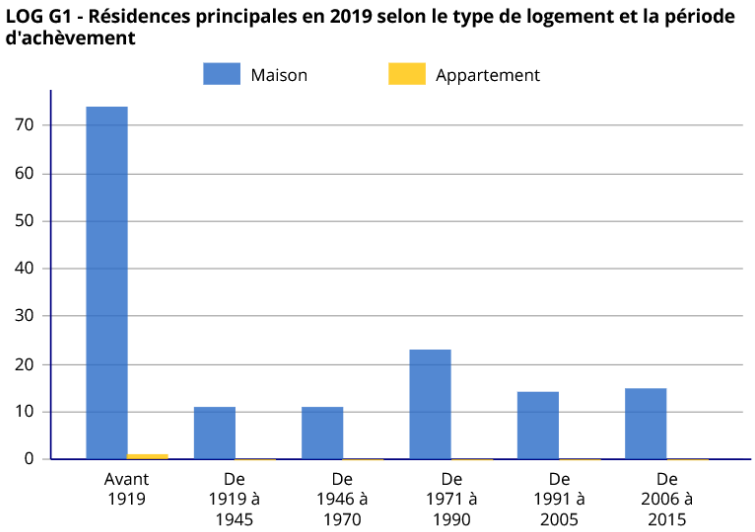
Enjeux sur les équipements publics :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Favoriser le maintien des équipements publics et de leur centralité dans le bourg.** ➔ **Poursuivre la mise aux normes incendie des villages non couverts par la défense incendie.**	➔ **Identification d'un secteur à vocation d'équipements publics et collectifs dans le cœur du bourg.** ➔ **Identifier si besoin des « emplacements réservés » sur des terrains prédisposés à recevoir un équipement de défense incendie.**

4. LE PARC DE LOGEMENTS

4.1. Données statistiques







Le parc de logement de la commune était composé de 209 logements en 2019, contre 187 en 2008, soit une progression modérée de 22 logements en 10 ans.
Le nombre de résidences principales a connu une nette progression passant de 136 en 2008 à 156 en 2019, soit 20 en 10 ans.

Le nombre de résidences secondaires a quant à lui fortement diminué passant de 35 à 21 logements entre 2008 et 2019.

Les données de l'INSEE sur les logements vacants paraissent nettement sur-évaluées par rapport à la situation recensée au réel (voir ci-après).

En 2019, sur les 156 résidences principales, 113 sont occupées par des propriétaires soit une très large majorité (72%) et 32 par des locataires, représentant un taux modéré de 21 %, mais non négligeable pour une commune rurale.
En 2019, un nombre significatif de résidences étant habitées gratuitement (12 logements) est recensé. Il est difficile d'évaluer la part réelle de ce type d'habitat.

La commune compte à elle seule 5 logements locatifs communaux situés aux abords de la mairie ce qui est non négligeable. Ces logements permettent notamment d'occuper des bâtiments anciens ou d'anciens logements de fonction. Ils permettent notamment l'accueil de jeunes ménages qui peuvent potentiellement se fixer ensuite sur la commune.

Ce parc bâti est en grande majorité ancien composée de maisons rurales en pierre et moellons édifiés avant le début du XXème siècle.

4.2. Les logements vacants et les possibilités de mutation du bâti

Les logements vacants (recensement dans le cadre des études du PLU / réactualisation en janvier 2023) :

Recensement des logements vacants et capacité de mutation (janvier 2022)			
Localisation des logements vacants - parcelles	**Etat / caractéristique du logement**	**Nombre de logement**	**Nombre de logement pouvant muter en théorie dans les 10 ans**
Le Bourg - p 546, 545	Très belle maison rurale et dépendances située en entrée de bourg en face de l'église. Ensemble bâti très vétuste.	1	1
Le Bourg - p 560	Maison rurale de qualité très vétuste	1	1
Grande Cabane - p 146	Petite maison rurale très vétuste	1	0
Grande Cabane - p 138 et 139	Petite maison rurale très vétuste	1	0
Laleu - p 116	Maison rurale très vétuste	1	0
Chez Hilairet - p 643	Maison rurale très vétuste	1	1
Chez Fleury - p 394 et 395	Maison rurale en bon état	1	0
TOTAL		**7**	**3**

Le recensement de l'INSEE date de 2019. 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.

La commune comptait 7 logements vacants en début d'année 2022 après recensement des maisons réellement vacantes ou en vente depuis très longtemps.
L'état de ces maisons est globalement vétuste à très vétuste.
A noter la présence d'un très bel ensemble bâti vacant en entrée de bourg en face de l'église qui devra faire l'objet d'une grande attention lors de sa rénovation (bâti et abords).

- Selon la connaissance des situations familiales ou des dynamiques foncières (bâtis en vente) concernant ces logements, l'équipe municipale estime **qu'en théorie seules 3 habitations pourraient être réhabilitées dans les 10 prochaines années.** Cette projection est purement théorique mais correspond assez bien à la dynamique de rénovation de bâtiments anciens que connait la commune depuis quelques années (la commune a connu des quelques projets de rénovation de bâtiments très vétustes, voir en ruine).



Belle longère vacante et vétuste dans le bourg de Thézac



Très bel ensemble vacant en entrée Sud du bourg en face de l'église.

Les possibilités de créations de nouveaux logements par la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles :

La commune compte de nombreux anciens bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement d'affectation (granges, anciens chais).

Ces bâtiments sont relativement nombreux, notamment dans les hameaux, mais sont parfois en fort état de vétusté, voir en ruine (Chez Dubois). Parfois de petite taille, ils peuvent également ne pas disposer d'espaces extérieurs propices à constituer un jardin et à accueillir un dispositif d'assainissement autonome. Ils ne sont pas tous couverts par la défense incendie.

Ces bâtiments sont souvent utilisés comme garage, entrepôt et ne sont pas forcément susceptibles d'être vendus.

Les opérations de réhabilitations constituent **un potentiel de création de nouveaux logements qu'il est très utile de soutenir** (préservation du patrimoine bâti). Cette potentialité reste très difficile à estimer.

On observe sur la commune une dynamique récente concernant des opérations de réhabilitations d'anciennes granges comme c'est le cas Chez Dubois.

On observe également en milieu rural un fort attachement au bâti familial ce qui freine considérablement les possibilités de réhabilitation et qui contribuent à la dégradation du bâti. Les bâtiments très dégradés ont ensuite beaucoup plus de mal à se vendre.

➢ **Voir le recensement précis des anciennes granges ayant un potentiel de mutation en troisième partie « Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » à la page 70.**

Enjeux sur le parc de logements :	Prise en compte par le PLU :
➔ **Favoriser les opérations de réhabilitation du parc bâti ancien (habitations, granges).** ➔ **Favoriser la création de logements locatifs.**	➔ **Identification des bâtiments présentant un intérêt architectural (anciennes granges, chais) pouvant faire l'objet d'un changement de destination.** ➔ **Prescriptions réglementaires propices à la réhabilitation du parc bâti ancien.**

5. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière

La commune de Thézac est considérée comme une « **commune rurale** » du territoire du Pays de la Saintonge Romane. La partie 2A du DOO du SCoT, p.36, précise : « *Les communes rurales ont vocation à maintenir au minimum, leur poids de population voire à le développer **de manière modérée** tout en favorisant, à leur échelle, une mixité fonctionnelle.* »

La compatibilité du PLU par rapport au SCOT est étudiée au regard des objectifs de deux périodes ; rythme de constructions réalisées sur **2017-2021** par rapport aux objectifs SCoT 2017-2025 et rythme prévu pour **2021-2031** par rapport aux objectifs SCoT pour 2017-2030.

En partant du chiffre INSEE 2017 sur la population communale 2015, le projet de SCoT permet de faire une projection comme suit :

- Un grain démographique de **+ 23 habitants pour la période 2017-2025 et + 35 habitants pour 2017-2030** ;

- La construction de **17 nouveaux logements pour la période 2017-2025 et + 26 nouveaux logements pour 2017-2030** dont 30% minimum en intensification urbaine (investissement des dents creuses, repérage des changements de destination, réaffectation des logements vacants, etc.) soit 5 logements pour 2017-2025 et 8 pour 2017-2030 ainsi que 70% maximum en développement urbain soit 12 logements pour 2017-2025 et 18 pour 2017-2030 ;

- Une consommation foncière de **1,1 hectares pour 2025 et 1,7 hectares pour 2030** (VRD compris) sur laquelle s'applique une densité de **14 logements/hectare**.

La consommation foncière concerne les 70% maximum de constructions en développement urbain et selon la partie 1B du DOO du SCoT p.20-21 :« *L'enveloppe de développement urbain devra s'inscrire en continuité de l'enveloppe d'intensification urbaine et intégrer les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en précisant ses objectifs d'accueil de nouvelles constructions et de densité. Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune, etc.), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain.* ».

Il est précisé dans la partie 3C du DOO du SCoT p.62 : « *Les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace s'appuient en premier lieu sur une production de nouveaux logements dans l'enveloppe d'intensification urbaine. […] les collectivités, dans le cadre de leurs démarches d'urbanisme et d'aménagement :*

- *Intègrent une étude de densification qui définit les axes d'optimisation du tissu urbain en cohérence avec les objectifs de soutien et de valorisation du patrimoine et de l'art de vivre saintongeais ;*
- *Et précisent, en cohérence avec les objectifs de fonctionnement du territoire et du tissu urbain, les possibilités d'investissement des différents secteurs qu'ils auront identifiés…* ».

La lecture transversale de ces orientations demande à chaque commune, par la contextualisation de son projet politique, d'adapter de manière plus fine les objectifs chiffrés moyens prévus par le SCoT. Il est nécessaire, en fonction des réceptivités du tissu urbain, de **favoriser le renouvellement urbain** au préalable de la définition d'un projet de développement urbain. Ce travail doit s'appuyer sur l'enveloppe urbaine, élaborée par le SIG du Pays de la Saintonge Romane et définie à la partie 1B du DOO du SCoT p.20.

En sus de ces objectifs et orientations, le projet de SCoT (toujours sur le volet résidentiel) est vigilant à **la cohérence et à la qualité du projet de développement urbain** qui pourra être défini dans le document d'urbanisme. Un ensemble d'orientations concernant la programmation des espaces de développement urbain existent à la partie 1C du DOO du SCoT p25 à 28.

Ces orientations s'attachent notamment à ce que les projets de développement urbain tiennent compte de :

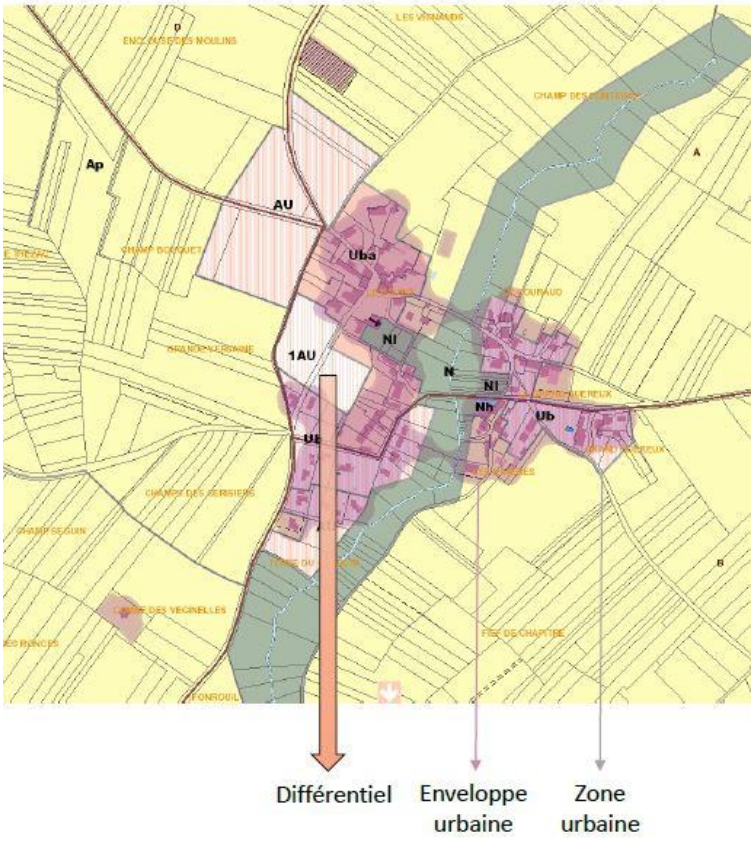
- L'insertion paysagère et environnementale ;
- La diversification de la typologie et des tailles de logements ;

- La gestion des réseaux (raccordement au réseau d'assainissement collectif pour veiller au respect de l'objectif de densité, raccordement aux voiries alentours en favorisant un bouclage, développement des circulations douces, etc.) ;
- La gestion du stationnement, etc.

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. Comme le précise le document synthétique de présentation du DOO du SCoT à sa dernière page, dans l'encart « CONCRETEMENT ? » :

« *Les documents d'urbanisme qui disposeraient encore d'une capacité d'accueil supérieure aux prescriptions du DOO devront, notamment sur ce volet, être rendus compatibles avec le SCoT. Une trop forte dynamique de construction amènerait à considérer que les communes en question auraient consommé en quelques mois ou quelques années leur potentiel constructif initialement prévu pour 10 ans.* »

Différentiel PLU de Thézac / enveloppe urbaine
Extrait sur la centralité



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. Cette estimation reste à préciser au regard de la contextualisation des espaces concernés (fonds de jardins, parcelles nouvellement construites, parcelle en rétention foncière, etc.).

Le SCoT étant exécutoire depuis le 06 août 2017, les autorisations d'urbanisme qui auraient été accordées depuis et qui se trouveraient hors de l'enveloppe urbaine (c'est-à-dire en développement urbain) devront être intégrées à l'objectif de consommation foncière fixée par le SCoT.

5.2. Calcul du point mort

CALCUL POINT MORT SUR 10 ANS ENTRE 2008 et 2018	
1. RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	
Parc 2018	205
Parc 2008	187
Variation du parc entre 2008 et 2018	18
Logements produits entre 2011 et 2020 (données SITADEL)	21
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus :	**3**
Renouvellement annuel moyen	**0**
2. DESSERREMENT DES MENAGES	
Population 2018	325
Résidences principales 2018	154
Taux d'occupation en 2018	2,11
Population 2008	324
Taux d'occupation en 2018	2,11
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation de 2018 avait été atteint dès 2008	154
Résidences principales en 2008	136
Logements compensant la variation de la taille des ménages :	**18**
Desserrement annuel moyen	**2**
3. VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET VACANTES (FLUIDITE)	
Résidences secondaires 2008	35
Résidences secondaires 2018	21
Variation du parc de résidences secondaires entre 2008 et 2018	-14
Logements vacants 2008	16
Logements vacants 2018	30
Variation du parc de logements vacants entre 2008 et 2018	14
2008 et 2018 :	**0**
Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	**0**
Point mort annuel en nombre de logements (1 + 2 + 3)	**2**

Formule de calcul du « point mort » (période 1999-2009) :

Renouvellement (R) :

R = Total construction neuve (1999 -2009) — variation du nombre de logements (2009-1999)

Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 1999 / taille moyenne des ménages 2009) - nombre de résidences principales de 2009

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999 + variation du nombre de logements vacants 2009-1999

Point Mort = R+ D + RSLV

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).
La base des logements « produits » a été tirée de la donnée SITADEL entre 2011 et 2020 qui fait état de **21 logements créés sur cette période de 10 ans.**

Sur la période de référence de 2008 à 2018, le point mort est estimé théoriquement à **2 logements annuels, soit 20 logements sur 10 ans**, qui correspondent donc au nombre de logements permettant d'assurer le renouvellement de la population sur 10 ans en tenant compte des critères de renouvellement du parc de logements, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et vacantes.

Bien que les données statistiques des logements vacants soient nettement surévaluées, le point mort (généralement peu représentatif en milieu rural) parait réaliste.

5.3. Prévision des besoins en logements au regard des objectifs démographiques de la commune

Les objectifs de planification et de croissance démographique :

Rappel des objectifs du PADD :
Au 1er janvier 2022, la commune de Thézac comptait 325 habitants.
La commune a enregistré un taux de variation annuelle de 0,4 % entre les recensements de 2013 à 2019 témoignant d'une croissance modérée 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 343 habitants en 2033.
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.

Les hypothèses de développement démographique et la prise en compte du « point mort » :

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,5 %	
Base population communale au 1er janvier 2022	325
Population en 2033 sur la base d'un taux de croissance de 0,5 % (hypothèse basse) :	**343**
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2033 :	**18**
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,11 habitants par ménage :	**9**
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	9
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	20
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	**29**

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 1 %	
Base population communale au 1er janvier 2022	325
Population en 2033 sur la base d'un taux de croissance de 1 % (hypothèse modérée) :	**363**
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2033 :	**38**
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,11 habitants par ménage :	**18**
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	18
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	20
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	**38**

- **Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 343 habitants en 2033, soit une équivalence de 9 logements (sur la base de 2,11 personnes par ménage).**

  En tenant compte du « point mort » évalué à 20 logements sur 10 ans, le besoin en logements est estimé selon cette hypothèse de croissance à 29 logements à créer.

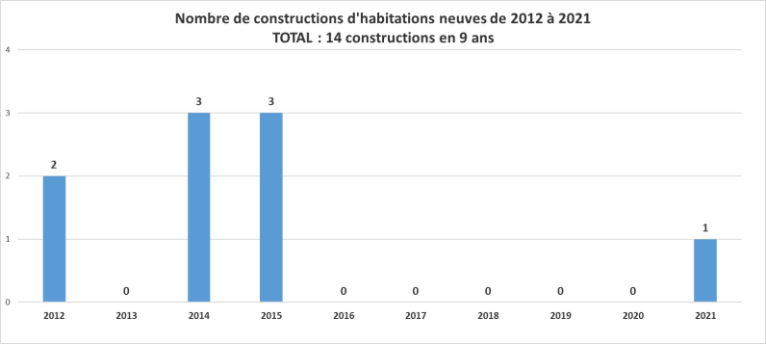
- **Une croissance de 1 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 363 habitants en 2033, soit une équivalence de 18 logements (sur la base de 2,11 personnes par ménage).**

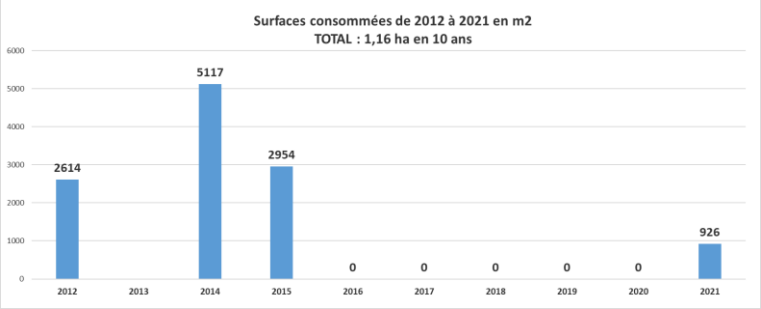
  En tenant compte du « point mort » évalué à 20 logements sur 10 ans, le besoin en logements est estimé selon cette hypothèse de croissance à 38 logements à créer.

- Les besoins en logements de la commune s'élèvent donc à **un total compris entre de 29 à 38 logements sur 10 ans**

6. ETUDE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LES DIX DERNIERES ANNEES

6.1. Analyse des permis de construire des 10 dernières années (habitations neuves)





9 constructions d'habitations neuves réalisées entre 2012 et 2021 (dont une à vocation agricole).

Moyenne de 1 PC / an.

Surfaces consommées entre 2012 et 2021 : 1,16 ha

Taille moyenne des parcelles bâties **: 1290 m².**

Parcelles comprises entre 869 et 2277 m².

Localisation : Bourg de Thézac (partie Sud) en grande majorité (67 %). Hameaux isolés ; Monchamp, Chez Maillet, Nerabelet, (1 PC dans chaque hameau).

Origine des pétitionnaires : commune et commune proche

LOCALISATION	NOMBRE DE PC ACCORDES
BOURG	6
LALEU	0
CHEZ MERLET	0
NERABELET	1
CHEZ MAILLET	1
MONCHAMP	1
TOTAL	**9**

Entre 2012 et 2021, la commune a connu 9 constructions d'habitations neuves (sur la base des permis de construire accordés / année de dépôt du PC).

Aucun permis pour habitation neuve n'a été délivré entre 2016 et 2020.

Les 9 maisons construites ont consommé **1,16 ha** représentant une moyenne de 1290 m² par habitation.

La taille des parcelles s'étend de 869 à 2277 m². Les grands terrains sont généralement situés dans des hameaux isolés.

Ces constructions neuves se situent en grande majorité dans le bourg (6 PC représentant 67 % des constructions) notamment Route de Rétaud de part et d'autre de la rue. Des petites opérations de division foncière ont été réalisées (Impasse des Frênes). Ces constructions se situent dans les zones urbaines du PLU actuel.

Les autres constructions neuves se situent dans les hameaux isolés de Monchamp, Chez Maillet, Nerabelet (1 PC dans chaque hameau).

Le lotissement privé viabilisé en 2022 a été entièrement commercialisé fin 2022. La consommation foncière prévue en 2023 intégrera donc les 8000 m² aménagés.

6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT (entre 2012 et 2021)

- Depuis la mise en application du SCOT en aout 2017, la commune a consommé une surface très réduite située en dehors des « enveloppes urbaines » définies par le SCOT. Ces surfaces en extension ne concernent aucun habitation neuve.
- On note seulement la construction de deux garages situés en extension à Monchamps et Laleu pour une surface de **1030 m² environ.**

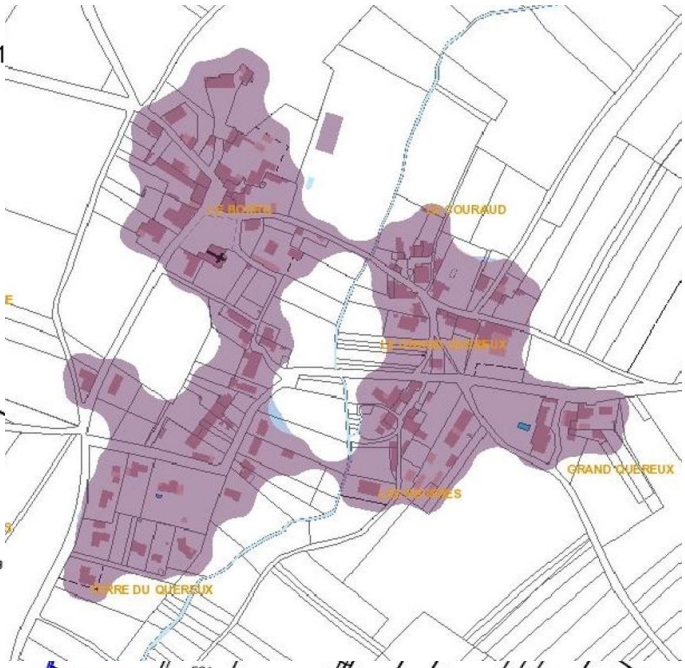
Enveloppe urbaine de 2017 définie par le SCOT

Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

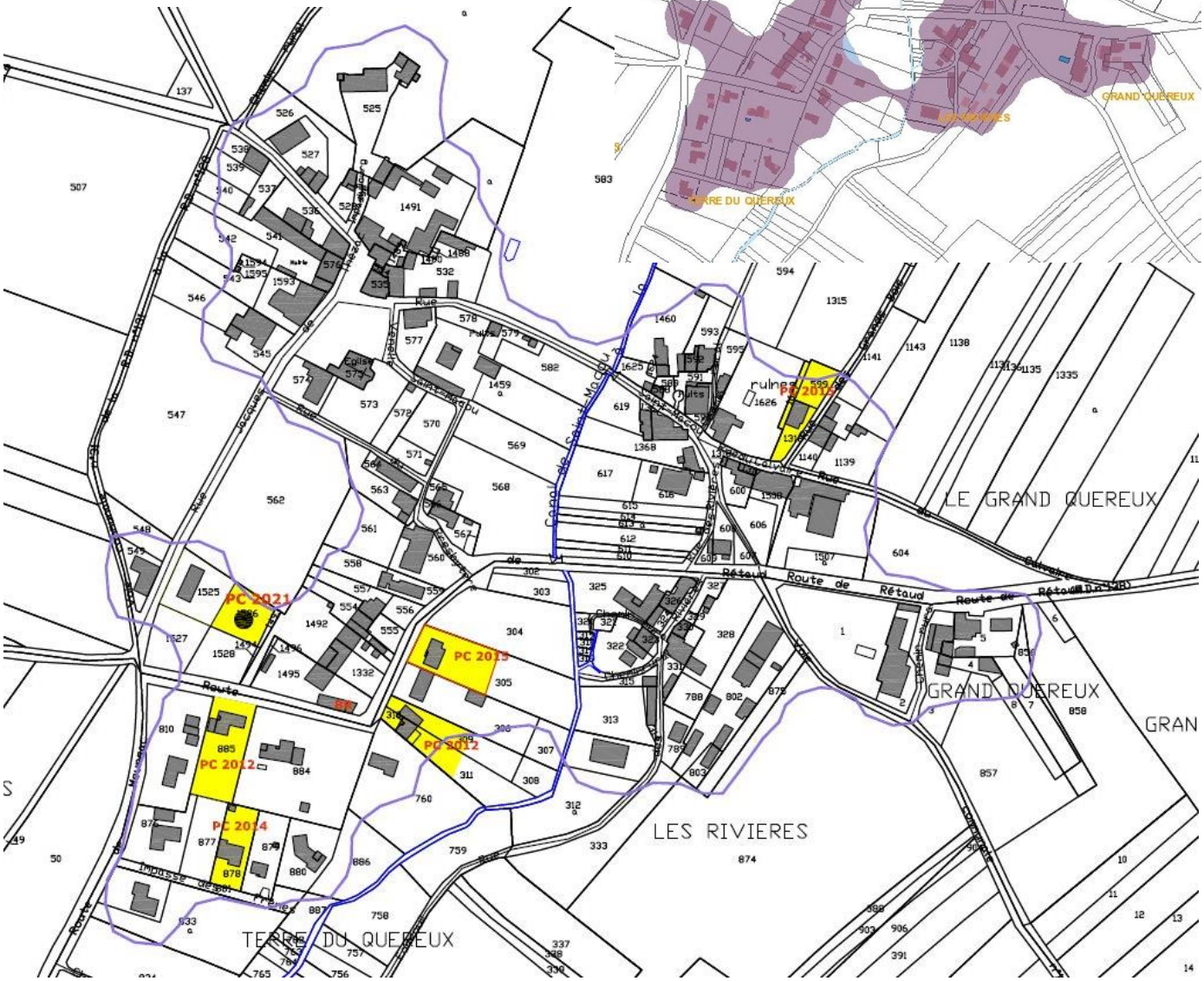
Construction d'habitation "récente" datant de moins de 1 située en extension de l'enveloppe urbaine

PC 2009 Date de la délivrance du permis de construire

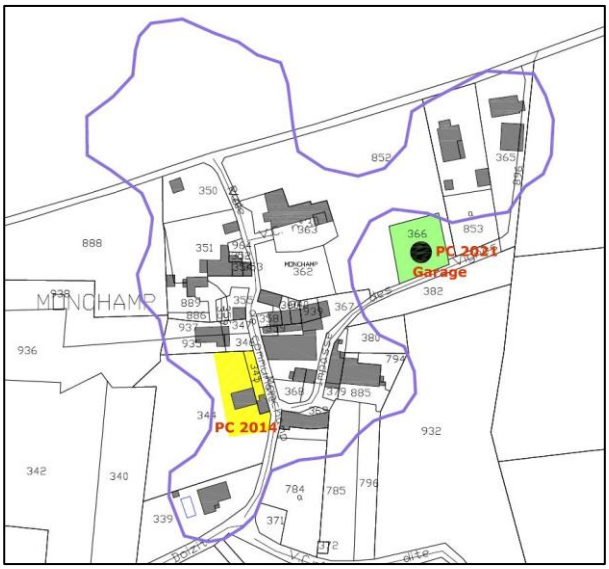
Enveloppes urbaines définies par le SCOT (violet) et surfaces en extension (en beige) au sein de la zone constructible d'origine (trait noir).



Le Bourg :

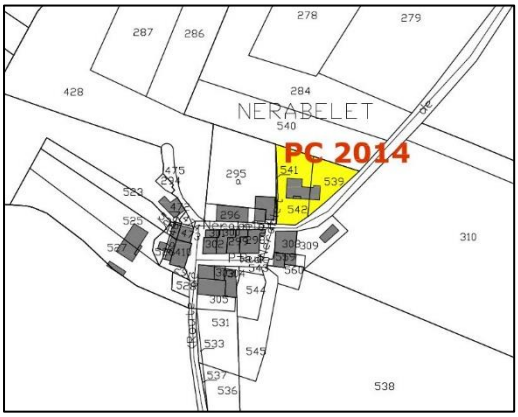


Monchamp :

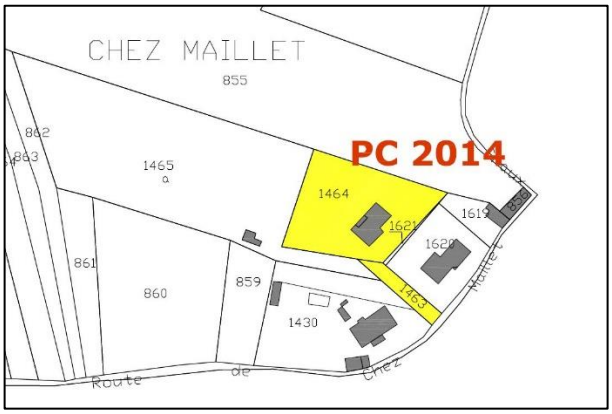




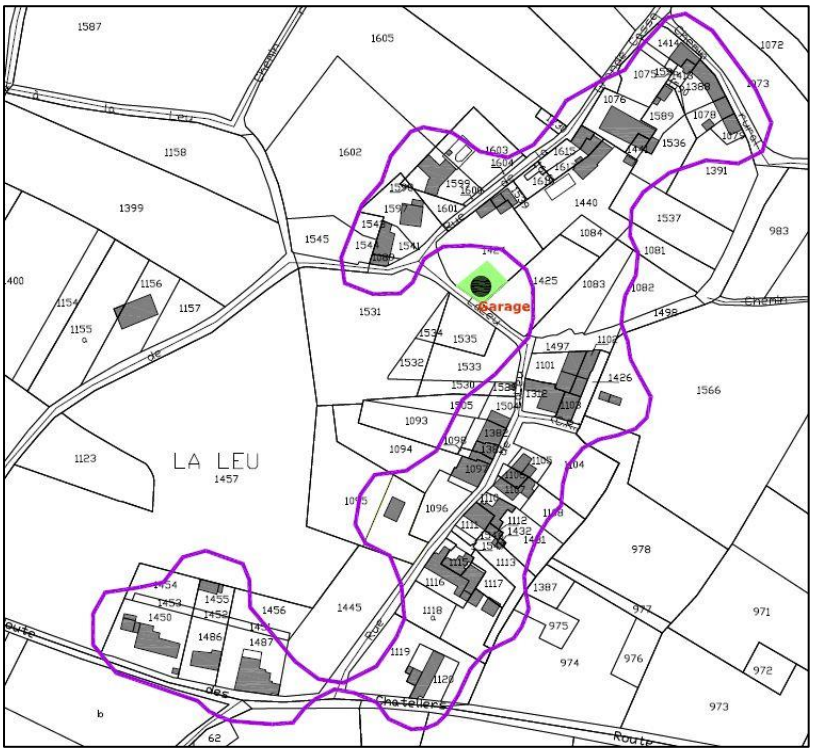
Nerabelet :



Chez Maillet :



Laleu :



Troisième partie

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Afin de définir la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis** de la commune, 3 critères ont été évalués :

- La potentialité de densification des **« dents creuses »** (terrains libres non enclavés) ne faisant pas l'objet de rétention foncière connue au sein des enveloppes urbaines du bourg et des gros hameaux (constructibles au sens du SCOT). Ont été exclus les espaces naturels ou humides (vallées humides, passage d'eau), les abords directs des exploitations agricoles, ainsi que les terrains non propices à l'urbanisation de par leur configuration (enclavement…).
- La potentialité de mobiliser les **logements vacants** (recensement réalisé en 2022).
- La potentialité de mobiliser des **anciennes granges** pouvant faire l'objet de réhabilitations et changements de destination. Seules sont compatibilisées les granges non utilisées ou non insérées dans des exploitations agricoles pérennes. Ne sont pas également comptées les granges insérées à un ensemble bâti qui pourraient très difficilement être détachées (d'un point de vue foncier). Seules les granges ayant un potentiel de valorisation immobilière ont été comptabilisées (taille du bâti et emprise foncière suffisante, qualité du bâti…).

<u>Rappel des enveloppes urbaines définies par le SCOT en 2014 (zones en violet) et 2018 (zones en bleu en extension)</u>



Localisation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis :

Légende des cartographies :

Equipement public

Exploitation agricole
(parties utilisées aux abords des bâtiments)
■ Distillerie ▲ Chais, cuves

Activité économique (autre qu'agricole)

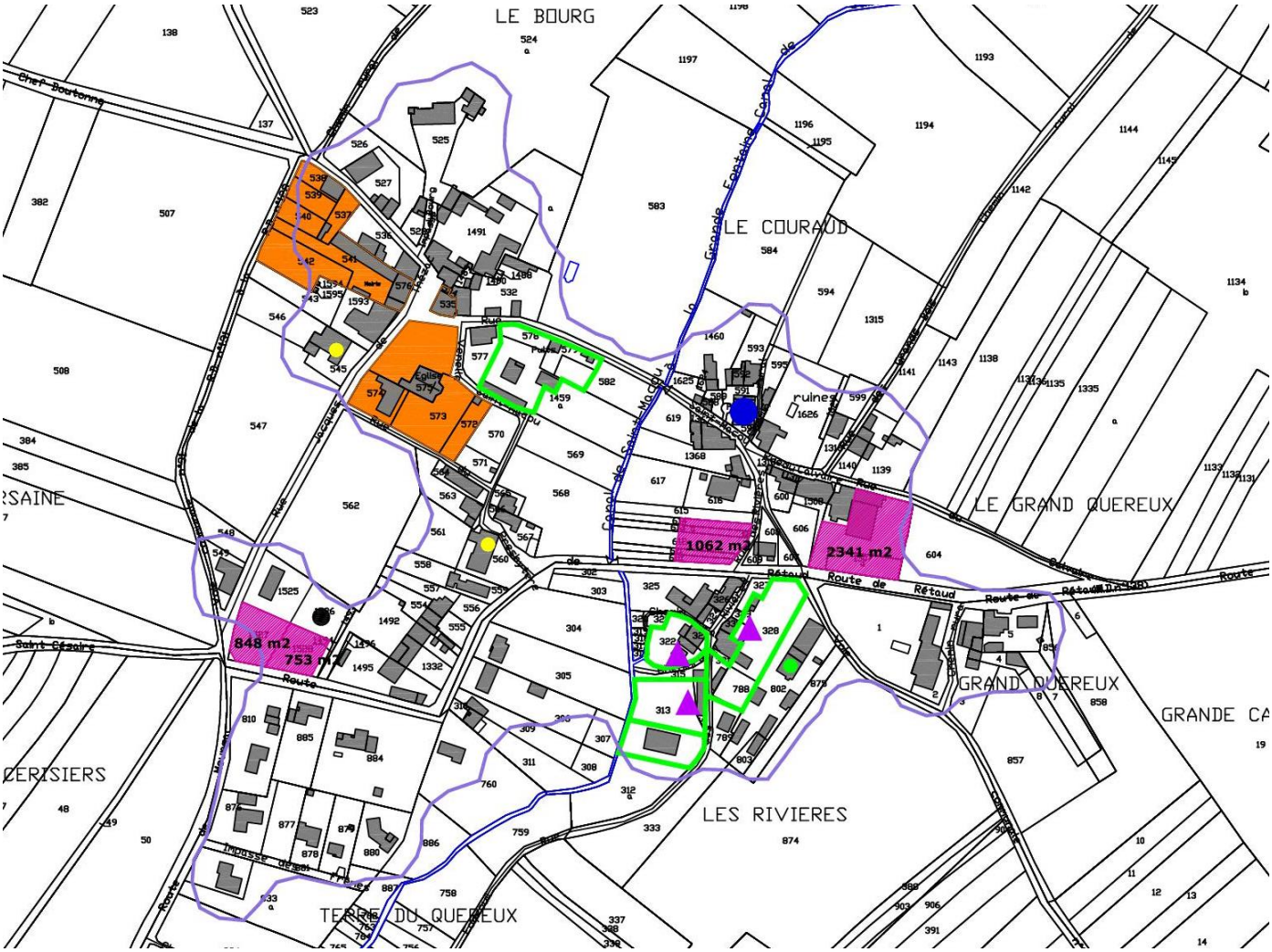
Enveloppe urbaine du bourg et des gros hameaux

Terrain libre potentiellement mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine

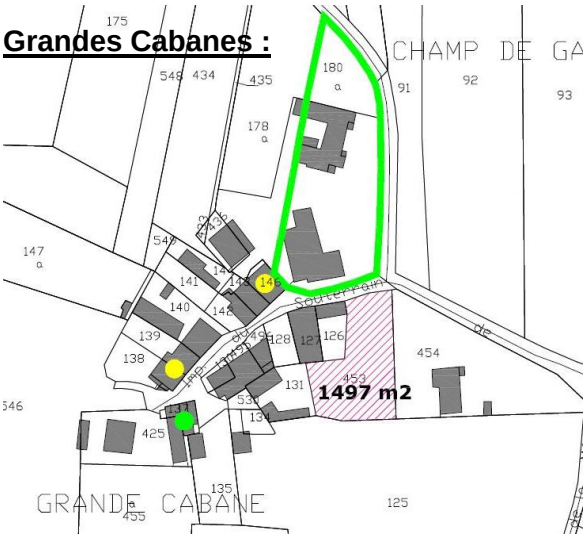
Habitation vacante

Ancienne grange agricole (non utilisée à des fins agricoles)
ayant un potentiel de mutation (valeur immobilière...)

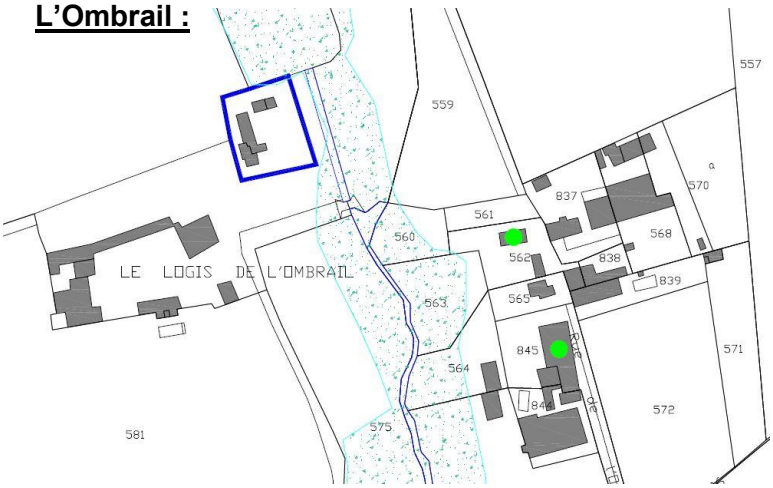
Le Bourg :



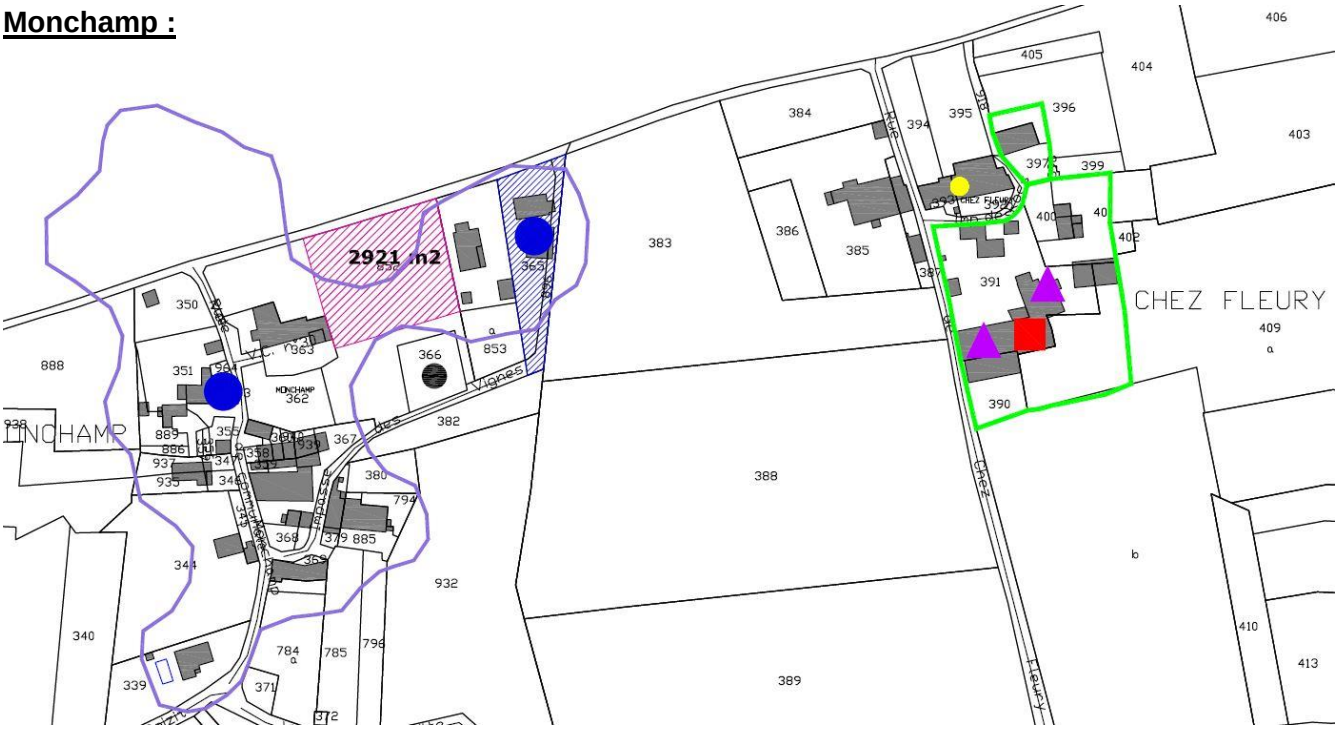
Grandes Cabanes :



L'Ombrail :



Monchamp :



Chez Hillairet, Chez Dubois :



Laleu :



Recensement des logements vacants dans le cadre des études du PLU en 2022 : voir page 58

Recensement des anciens bâtiments agricoles (granges, chais) ayant un potentiel de mutation				
Localisation des granges / chais en pierre	**Etat / caractéristique du bâti**	**Nombre de logement pouvant être créé**	**Nombre de bâtiments pouvant muter dans les 10 ans (en nombre de logements)**	**Vocation ou destination probable**
Le bourg / Les Rivières / p 802	une habitation pouvant être divisée (à moyen terme)	1	1	Habitation
Grande Cabane / p 137	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords	1	0	Habitation
L'Ombrail / p 845	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords. Grange (non agricole) utilisée peu susceptible de muter	1	0	Habitation
L'Ombrail / p 562	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords. Grange (non agricole) utilisée peu susceptible de muter	1	0	Habitation
Le Logis de l'Ombrail / p 581	Aménagement possible de gîtes touristiques dans les anciennes dépendances du logis.	0	0	Hébergement touristique
Château Merle / p 404	Aménagement possible d'un gîte touristique dans une ancienne dépendance du chateau.	0	0	Hébergement touristique
Nérabelet / p 410	Ancien chais en pierre pouvant être rénové comme extension de l'habitation voisine. Pas de terrain libre aux abords.	0	0	Extension habitation
Chez Hilairet / p 641	Ancienne grange en pierre pouvant être réhabilitée dans le cadre d'une opération d'ensemble avec le bâti contigu (parcelles 639 et 640)	0	0	Extension habitation
Chez Hilairet / p 639 et 640	Ancienne grange en pierre pouvant être réhabilitée dans le cadre d'une opération d'ensemble avec le bâti contigu (parcelle 641)	1	1	Habitation
Chez Hilairet / p 736	Ancien chais en pierre, beau bâti. Exploitant à la retraite à court terme	1	1	Habitation
Chez Dubois / p 542	Ancienne chevrerie en parpaing pouvant être rénovée	1	0	Habitation
Chez Fleury / p 397	Ancienne grange / beau bâti / Exploitant à la retraite à court terme	1	1	Habitation
Chez Cantin / p 1376	Ancienne grange / beau bâti / terrain attenant / activité artisanale en cours (maçon)	1	0	activité artisanale ou habitat à long terme
TOTAL		9	4	

Bilan des capacités de mutation :

1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Indications	Equivalent en nombre d'habitations neuves (base réelle selon terrain ou 700 m2 / habitation)
Bourg				
Bourg - Partie Sud du centre ancien	1527, 1528	1601	Deux lots en vente Rétention foncière	2
Le Grand Querreux	610p, 611p, 612p, 613p, 614p	1062	Parcelles divisées bien insérées dans le tissu bâti. Projet de garage ?	1
Le Grand Querreux	1507a	2341	Ancienne exploitation agricole pouvant être réaffectée à un usage d'habitat (bâti en tôle à démolir)	3
Sous Total		**5004**		**6**
Grande Cabane				
Grande Cabane	453	1497	Dent creuse insérée dans le tissu bâti du hameau	1
Sous Total		**1497**		**1**
Chez Dubois				
Chez Dubois	542, 543, 955, 956	960	Dent creuse	1
Sous Total		**960**		**1**
Monchamp				
Monchamp	852p, 366	2921	Grande dent creuse.	4
Sous Total		**2921**		**4**
Laleu				
Laleu Sud	1424p	593	Grand terrain pouvant être divisé	1
Sous Total		**593**		**1**

Total des surfaces libres constructibles potentiellement mobilisables dans les enveloppes urbaines			Equivalent en nombre d'habitations neuves
TOTAL	**10975**		**13**

2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS

Nombre de logements vacants recensés en 2022	**7**
Hypothèse de mutation des logements vacants dans les 10 prochaines années	**3**

3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)

Nombre d'anciennes granges (non utilisées actuellement à des fins agricoles) ayant un potentiel immobilier (surface suffisante, qualité…) recensés en 2022	**9**
Hypothèse de mutation des logements vacants dans les 10 prochaines années	**4**

TOTAL DES CAPACITES DE MUTATION EN NOMBRE DE LOGEMENTS	**20**

- **Le bilan de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (situés dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT) ré-évalué en début d'année 2022 fait apparaitre une potentialité théorique de création de 20 nouveaux logements dans les 10 prochaines années :**

  - **13 nouveaux logements pourraient être construits dans les zones urbaines, cependant cette capacité reste à nuancer car la plupart de ces terrains sont constructibles depuis des années et n'ont pas fait l'objet de mutations (il s'agit d'une potentialité)**
  - **Environ 3 logements vacants pourraient être mobilisés en théorie sur les 7 logements vacants recensés au réel.**
  - **Environ 4 anciennes granges ou chais pourraient être reconvertis en habitation dans les 10 prochaines années, correspondant à la dynamique actuellement observée sur la commune. Cette capacité est à nuancer car ces opérations restent complexes à élaborer (besoin de terrain suffisant, couverture incendie…).**

Solde des besoins à trouver sur des surfaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine :

	Hypothèse basse		Hypothèse modérée
Besoins en logements de la commune (croissance démographique et Point Mort)	29		38
Capacités de mutation en nombre de logements	20		20
Bilan des besoins en logements à trouver en construction neuve en extension	**9**		**18**

- **9 à 18 logements sont à réaliser sur des surfaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante (espaces en développement au sens du SCOT) dans les 10 prochaines années selon les hypothèses de développement démographique et en tenant compte du point mort théorique.**

Quatrième partie

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan

CHAPITRE 1.
Justification portant sur les zones U et AU **p. 74**

1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREE DU BOURG p. 74
2. LES ZONES URBAINES (U) P. 76
3. LA ZONE A URBANISER ET LA COHERENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD P. 80
4. LOCALISATION ET BILAN DES SURFACES URBANISABLES LIBRES ET DECLASSEES P. 82

CHAPITRE 2.
Justification portant sur les zones A et N **p. 88**

1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES P. 88
2. LES ZONES AGRICOLES (A) P. 90
3. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) P. 91
   - 3.1. Le secteur Ae p. 92
   - 3.2. Le sous-secteur Aed p. 92
   - 3.3. Le secteur At p. 94
4. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION P. 95
5. LES ZONES NATURELLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE P. 96
6. LES OUTILS DE PROTECTION DES BOISEMENTS (TRAME VERTE) : ESPACES BOISES CLASSES ET ARTICLE L.151-23 DU CU P. 97
7. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME P. 100
8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES P. 102
9. TABLEAU DES SURFACES DU PLU P. 104
10. LES EMPLACEMENTS RESERVES P. 105

CHAPITRE 3.
Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP **p. 106**

CHAPITRE 4.
La prise en compte des documents supra communaux **p. 109**

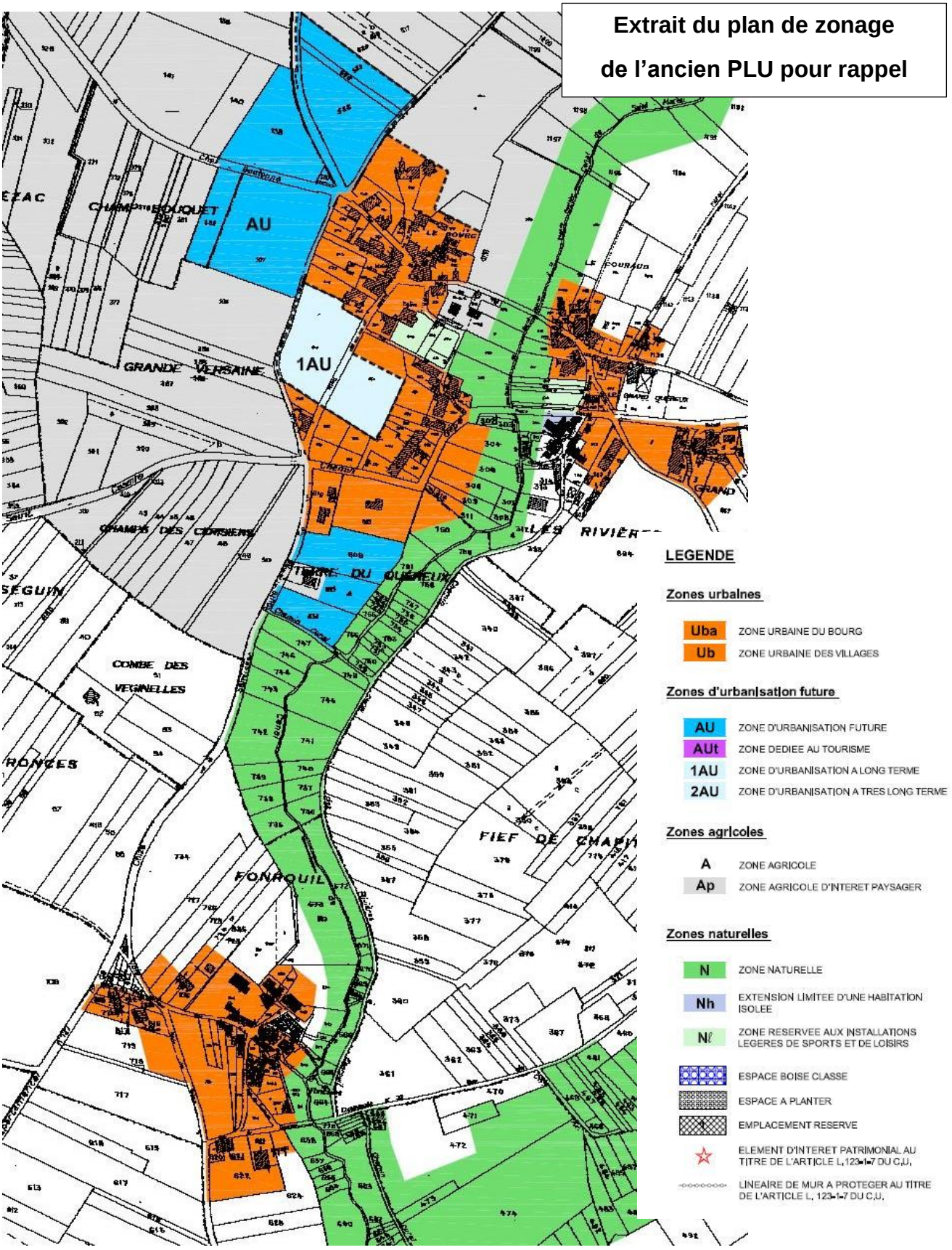
CHAPITRE 1

Justification portant sur les zones U et AU

1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREE DU BOURG

Extrait du plan de zonage

de l'ancien PLU pour rappel



Extrait du plan de zonage après révision et exposé des objectifs

Maintien d'une zone 1AU en entrée de bourg sur un lotissement privé de 11 lots aménagé (phase 1 des travaux) en 2022.

Plantation d'une frange paysagère.

Définition d'OAP

Orientation 1 du PADD.

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

Orientation 1 du PADD.

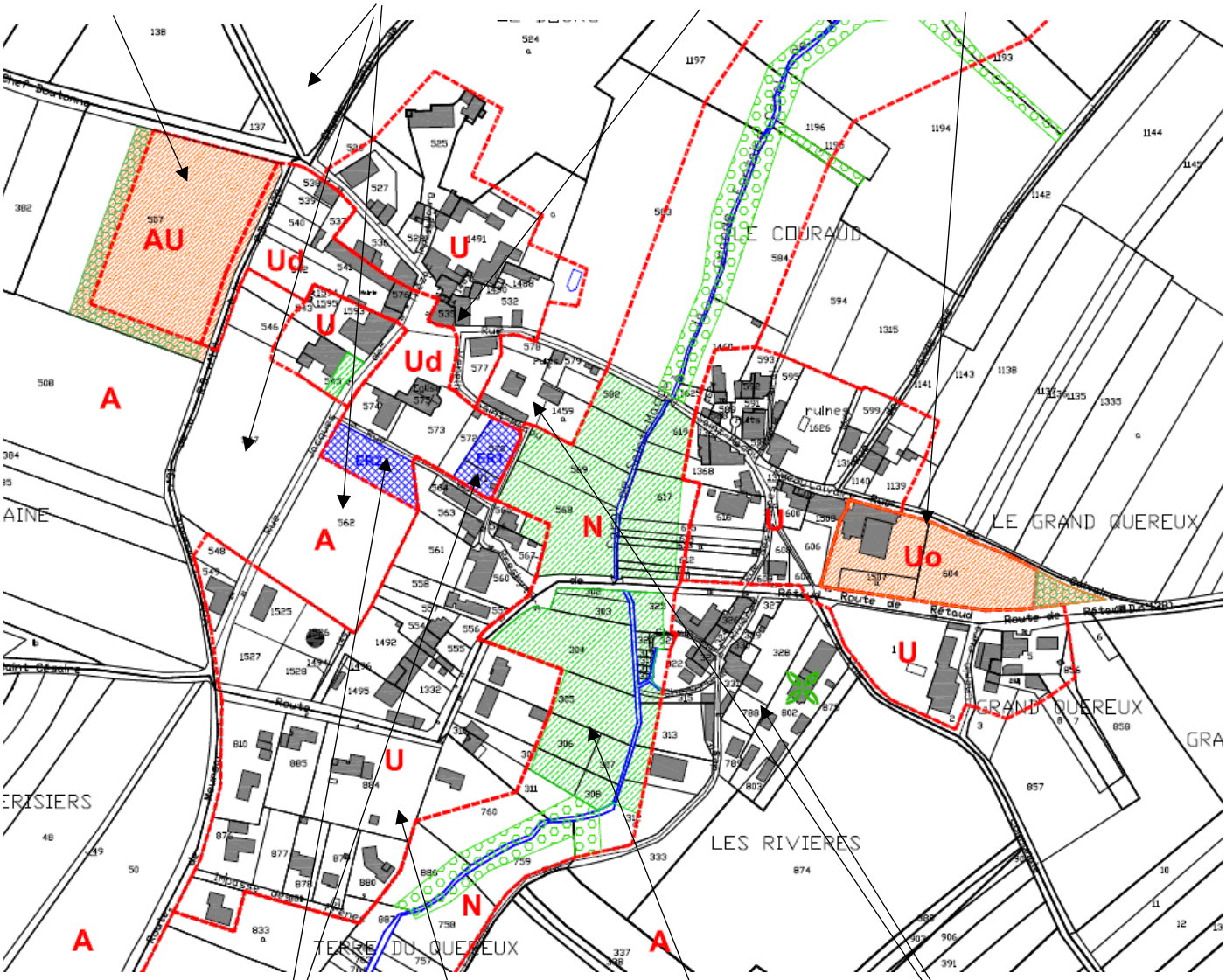
Définition d'un secteur Ud lié au maintien des équipements collectifs du bourg (mairie, église, logements communaux…)

Orientation 2 du PADD.

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

Orientation 1 du PADD.



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

Orientation 2 du PADD.

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

Orientation 1 du PADD.

Préservation de la vallée naturelle du ruisseau de l'Ombrail. Prescriptions paysagères spécifiques destinées à valoriser la coulée verte dans sa traversée du bourg.

Orientation 2 du PADD.

Classement des trois exploitations agricoles du bourg en zone A

Orientation 2 du PADD.

2. LES ZONES URBAINES (U)

Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD

Références au Code de l'urbanisme : R.151-18

Composition des zones urbaines situées autour du bourg :

U Espaces urbanisés constructibles (bourg et hameaux)
Uo Secteur sujet à Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ud Espace réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectifs
Ux Secteur lié à la coopérative agricole (silo)

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

Les zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Elles se composent à la fois d'un tissu bâti ancien, de quartiers résidentiels récents, d'équipements publics et de quelques activités économiques ponctuelles.

Les zones urbaines identifient principalement le bourg de Thézac et ses zones d'extensions, ainsi que les hameaux de Fonrouil, Laleu, Grande Cabane, Monchamp et Chez Dubois, secteurs isolés pouvant être confortés à l'intérieur de leurs limites constituées.

La zone U du bourg est entièrement incluse par la **servitude de protection des monuments historiques de l'église.**

Le règlement écrit s'attache à définir si besoin les occupations du sol spécifiques aux secteurs définis dans les documents graphiques du Règlement. Il entend également définir un cadre général propice au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur et sur le traitement des abords des constructions afin de préserver les composantes paysagères des villages.

Les zones urbaines se composent :

- de zones U qui correspondent aux parties urbanisées du bourg de Thézac ainsi qu'aux hameaux constructibles. Ces espaces mêlent bâti ancien (notamment dans le centre-bourg ancien de Thézac et dans les hameaux) et récent (notamment en extension du bourg de Thézac). Le règlement s'attache à privilégier la densification de ces espaces et à favoriser une meilleure insertion paysagère du tissu bâti, notamment en favorisant les clôtures végétales sur les limites avec les zones naturelles et agricoles.

- De deux secteurs Uo qui sont définis à l'intérieur du tissu bâti résidentiel du bourg et du hameau de Monchamps et qui sont assujettis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document spécifique). Ces dernières ont comme objectif de fixer les conditions d'aménagement de grands terrains libres devant répondre à des objectifs de densité et/ou de desserte.

- d'un secteur Ud réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectifs qui correspond à la mairie, aux équipements attenants, à l'église et à l'ancien presbytère qui sont propriété de la commune.

- d'un secteur Ux correspondant à la coopérative agricole (silo) située en partie Sud-Ouest du bourg.

Superficies des zones U :

ZONES URBAINES	SURFACES EN HA
ZONES U	16,46
SECTEURS Uo	0,82
ZONE Ud	1,25
Zone Ux	0,43
TOTAL U	**18,95**

Cohérence avec le PADD : Orientations 1, 2, 3 et 4 du PADD

La définition des zones urbaines répond aux objectifs du PADD visant à conforter en priorité les espaces actuellement urbanisés de la commune afin de combler les espaces interstitiels. La réhabilitation du patrimoine bâti reste un objectif prioritaire sur ces espaces (orientations 1 et 4 du PADD).

Les zones urbaines ont été définies dans le respect des prescriptions du SCOT (limitation des extensions au-delà des enveloppes urbaines définies par le SCOT).

La définition d'un secteur Ud défini autour des équipements publics (mairie, église, logements communaux) a comme objectif de préserver les abords de l'église et la pérennité de ces équipements publics ou d'intérêt collectif (orientation 2 du PADD). A cet effet, 3 emplacements réservés ont été définis aux abords de l'église et du bourg ; deux ont comme vocation l'aménagement et la préservation des abords de l'église, et l'extension du cimetière (en zone A).

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, sont 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.

Cohérence avec les OAP :

Des OAP sont définies sur les deux secteurs Uo du bourg et du hameau de Monchamp afin de garantir une densité minimale sur ces grands terrains :

OAP du secteur Uo du bourg dans le secteur du Grand Quéreux : ces OAP ont été définies afin de garantir une densité minimale sur des terrains situés en entrée de bourg et représentant une surface de 51719m^2. Le site comprend un hangar métallique qui va être démoli. Le secteur Uo est entouré de deux voies facilitant ainsi la densification du site. Des prescriptions paysagères ont été définies afin d'assurer l'intégration de cette entrée de bourg. La construction minimale de 7 logements est prévue (sur 2 unités foncières différentes), soit une densité de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

OAP du secteur Uo de Monchamp : ces OAP ont été définies afin de garantir une densité minimale sur un grand terrain libre de 2922 m^2 situé entre le hameau de Monchamp et une activité de menuiserie. Ce terrain est situé partiellement dans l'enveloppe urbaine du hameau. La densité doit donc se rapprocher des 14 logements /ha défini par le SCOT, soit la construction d'un minimum de 3 logements (idéalement 4). La forme du terrain se prête facilement à un découpage en 3 terrains longitudinaux.

Possibilités de densification de la zone U :

Voir la localisation des « capacités de densification et de mutation des espaces bâtis » à la page 68.

Les capacités de densification des zones urbaines restent très limitées à quelques terrains libres situés au sein des parties actuellement urbanisées.

Dans le bourg, on dénombre deux parcelles divisées en vente en 2022. Les autres terrains potentiellement mobilisables se situent au niveau des secteurs Uo faisant l'objet d'orientations d'aménagement. Dans le bourg, il s'agit de terrains situés dans le secteur du Grand Quéreux qui sont rendus constructibles par la présente révision de PLU, ainsi que sur un grand terrain (anciennement non constructible) dans le hameau de Monchamp. Ces terrains devraient être urbanisés assez rapidement après l'approbation du PLU car ils font l'objet de dynamiques foncières.

Dans les hameaux, les zones constructibles ont été nettement réduites et localisées sur quelques terrains situés au sein des enveloppes urbaines des plus gros hameaux (voir détail dans la présentation cartographique ci-après).

Potentiel constructible libre des zones U / voir localisation page 82 :

- **Bilan sur le bourg :**

  Le bilan des surfaces libres des zones U du bourg serait d'environ 9,69 ha dont seulement 0,75 ha seraient théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) **représentant environ 10 habitations**.

- **Bilan sur les hameaux :**

  Le bilan des surfaces libres des zones U des hameaux isolés serait d'environ 0,68 ha dont seulement 0,59 ha seraient théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) **représentant environ 7 habitations**.

- **Bilan sur l'ensemble des zones U :**

  Le bilan des surfaces libres des zones U serait d'environ 1,65 ha dont seulement 1,35 ha seraient théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) **représentant environ 17 habitations**.

Evolution par rapport au précédent PLU :

Le zonage a faiblement évolué par rapport à la version précédente du PLU. Les principales adaptations sont :

- La définition d'une seule typologie de zone urbaine, dénommée U, en remplacement des zones Uba (bourg) et Ub (hameaux) afin de simplifier l'application du droit des sols.
- L'intégration en zone urbaine U de l'ancienne zone AU de Terre de Quéreux située en partie Sud du bourg.
- La définition du secteur Ud autour des équipements du bourg afin de préserver les abords de l'église et des équipements collectifs.
- L'extension de la zone constructible au niveau des secteurs Uo qui n'étaient pas constructibles
- La réduction de la zone urbaine du bourg au niveau de terrains partiellement bâtis situés en extension du bourg qui font l'objet d'une forte rétention foncière ou qui n'ont pas un caractère prioritaire à l'urbanisation (voir détail des terrains déclassés ci-après).
- Maintien des emplacements réservés aux abords de l'église afin de maîtriser ces espaces sensibles d'un point de vue paysager.
- La réduction de terrains situés en extension des enveloppes bâtis de hameaux non conformes aux prescriptions du SCOT.
- La suppression des anciennes zones constructibles isolées autour de petits hameaux qui n'ont plus de terrains libres propices à la construction :
  - Zone Ub de Chez Naud
  - Zone Ub de Chez Cantin
  - Zone Ub de Chez Maillet
  - Zone Ub de Château Merle
  - Zone Ub de Narabelet
  - Zone Ub de L'Ombrail
- Identification de la coopérative en zone Ux (anciennement classée en zone agricole A).

Evaluation environnementale

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Etat initial de l'environnement / renvois :

Pages du rapport de présentation :

- Description de la typologie urbaine et paysagère du bourg et de ses zones d'extension pages 28 à 30.
- Description de la typologie urbaine et paysagère des hameaux pages 30 à 36.
- Description de la typologie architecturale locale pages 37 à 38.
- Description des équipements publics et collectifs page 53.
- Description des capacités de mutation page 68.

Perspectives d'évolution :

Comme il est mentionné ci-dessus, les perspectives d'évolution des zones urbaines sont assez limitées et se résument à la densification de quelques terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine du bourg et des principaux hameaux ou en extension directe. Il n'y a pas d'impact paysager spécifique lié à ces zones constructibles. Le règlement veille à imposer des clôtures végétales sur les limites avec les zones agricoles et naturelles.

Les abords de l'église classés ont été volontairement préservés par un classement en zone Ud et N. Des emplacements réservés ont été reconduits aux abords du monument à cet effet.

Le vallon de l'Ombrail a été classé en zone naturelle (maintien du classement du PLU) afin de préserver la coulée verte du bourg.

Les exploitations agricoles situées dans le bourg ont également été exclues de la zone constructible.

Conséquences éventuelles 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…).
Les espaces naturels (vallon de l'Ombrail) sont préservés de toute urbanisation et font l'objet de mesures de protection environnementales (identification de la vallée en application de l'article L. 151-23 du CU).

Incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches : aucune

Prise en compte par le PLU (dispositions de protection du patrimoine et de l'environnement) :

- 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)

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : aucune

3. LA ZONE A URBANISER ET LA COHERENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD

Références au Code de l'urbanisme : R.151-20

Composition des zones à urbaniser (AU) :

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

Les zones AU correspondent aux terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement de ces espaces, selon les conditions fixées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3) et le présent règlement.

Le PLU défini une unique zone AU directement ouverte à l'urbanisation. Elle correspond à un lotissement privé de 8000 m^2 en cours d'aménagement situé dans la continuité du bourg (secteur en cours d'aménagement à l'heure de la révision du PLU) et comprenant 11 lots (soit une densité de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT).

Superficie de la zone AU :

ZONES A URBANISER	SURFACES EN HA
ZONE AU	0,80
TORAL AU	**0,80**

Cohérence avec le PADD : Orientation 1 du PADD

La zone AU répond à l'orientation n°1 du PADD visant à conforter en priorité le bourg de Thézac. Le projet de révision du PLU a recentré les extensions du bourg sur cette unique zone AU, et a induit le déclassement d'importantes surfaces de zones AU et 1AU initialement situées aux abords de l'église et en entrée Nord-Ouest du bourg. Ces grandes zones AU n'étaient plus compatibles avec les objectifs du SCOT et des récentes lois d'aménagement visant à limiter l'artificialisation des sols (loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021).

Seule a été conservée une zone AU ayant fait l'objet d'un projet privé d'aménagement d'un lotissement de 11 lots situé en entrée de bourg en face du pôle d'équipement de la mairie. Les études de PLU ont permis de travailler en concertation avec le porteur de projet afin de définir une enveloppe cohérente (le site initialement prévu étant plus excentré) et également de garantir la plantation d'une réelle frange paysagère maitrisée par la mairie.

Ce terrain de 8000 m^2 se situant en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg, il consomme à lui seul une bonne partie des capacités d'extension de l'urbanisation autorisée par le SCOT. Aucune autre zone AU n'a pu être définie à l'échelle de la présente révision de PLU. Les anciennes zones AU située aux abords de l'église restent des sites stratégiques, car bien situés, mais nécessitent une grande attention compte tenu de leurs enjeux paysagers vis-à-vis de l'église. Des réflexions nombreuses ont été menées dans le cadre de la révision du PLU qui n'ont pu aboutir à des solutions satisfaisantes. La maitrise foncière de ces terrains représente un enjeu important pour la commune si elle souhaite garantir à terme la parfaite maîtrise des abords de l'église.

Cohérence avec les OAP :

Bien que la zone AU soit en cours d'aménagement, il a quand même été défini des OAP permettant de garantir le respect de prescriptions d'aménagement dans l'éventualité d'un abandon du projet par le porteur privé.

Les grands principes qui ont été définis avec le porteur de projet ont été repris dans les OAP, tout comme les objectifs de densité de 14 logements / ha.

Au stade du permis d'aménager, le Département n'a pas souhaité autoriser les entrées ou sorties sur la RD 131 située au Nord de la zone AU. Une emprise libre a toutefois été laissée dans l'éventualité où les conditions de sécurité routière évoluent et où un bouclage de la voirie interne du lotissement soit rendu possible (ce qui est souhaitable car plus fonctionnel). Cette emprise pourra également servir pour un cheminement piétonnier futur.

Possibilités de densification de la zone AU :

La densité minimale est de 14 logements / ha conformément aux dispositions du SCOT, soit la définition de 11 lots à bâtir sur une surface disponible de 8000 m^2.

Evolution par rapport au précédent PLU :

La zone AU était précédemment classée en zone 1AU directement ouverte à l'urbanisation, d'où l'obtention du permis d'aménager en octobre 2021.

Evaluation environnementale de la zone AU et de l'OAP

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Etat initial de l'environnement / renvois :

- Description de la typologie urbaine et paysagère du bourg et de ses zones d'extension pages 28 à 30.
- pages des OAP **:** description du site pages 4 à 8.

Perspectives d'évolution :

La zone AU est destinée à être aménagée en 2022 (phase 1 des travaux) sous forme d'un lotissement privé.
La haie sera plantée par la commune en 2022 après finalisation de l'acquisition foncière aux pourtours du lotissement.

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

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 sur 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 les sites Natura 2000 : aucune

Prise en compte par le PLU :

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 : aucune

4. LOCALISATION ET BILAN DES SURFACES URBANISABLES LIBRES ET DECLASSEES

Equipement public

Exploitation agricole
(parties utilisées aux abords des bâtiments)
■ Distillerie ▲ Chais, cuves

Activité économique (autre qu'agricole)

Foncier constructible libre potentiellement mobilisable

Foncier constructible libre où s'exerce une rétention foncière connue

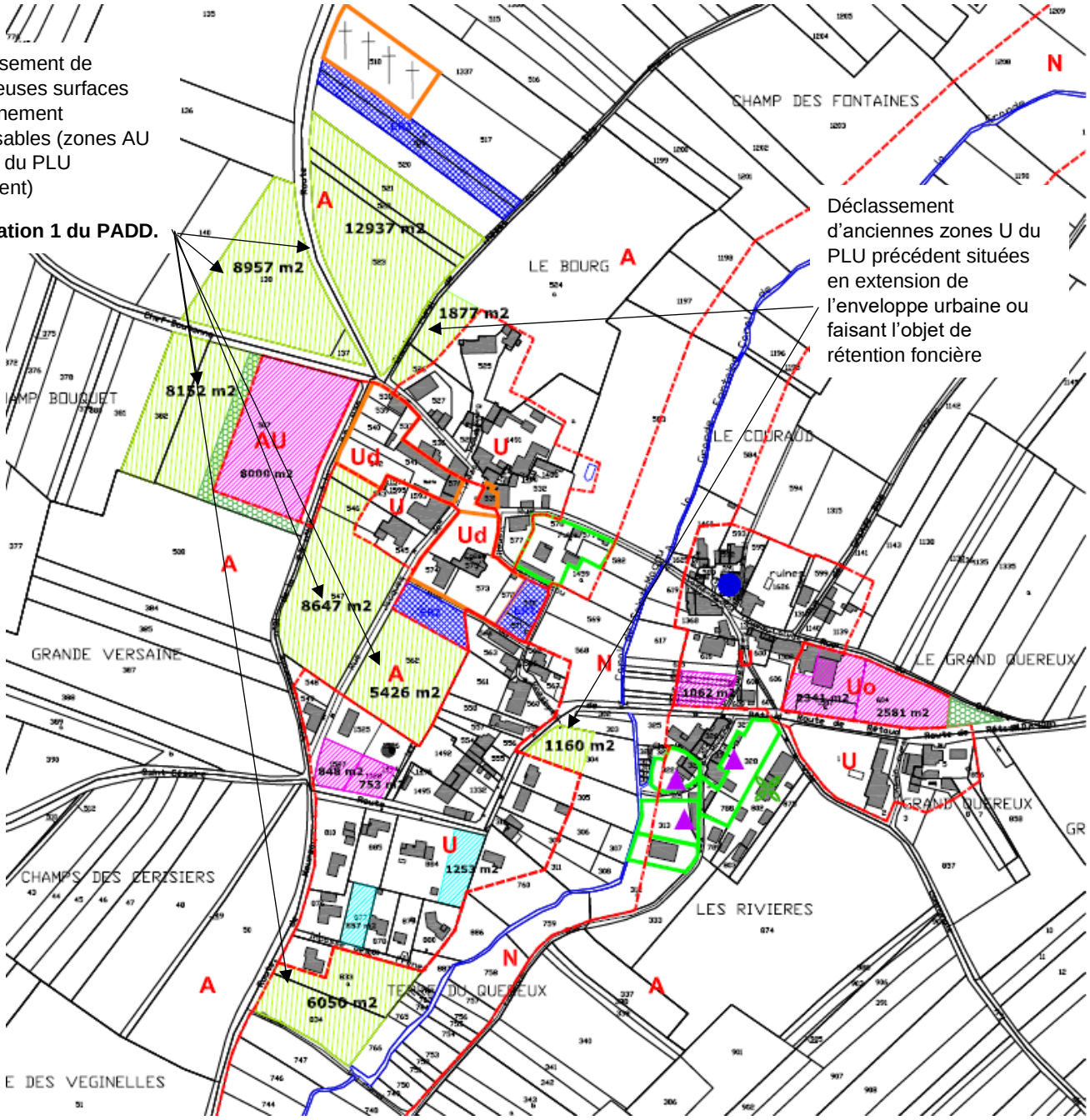
Zone U ou AU déclassée de l'ancien PLU

Le Bourg :

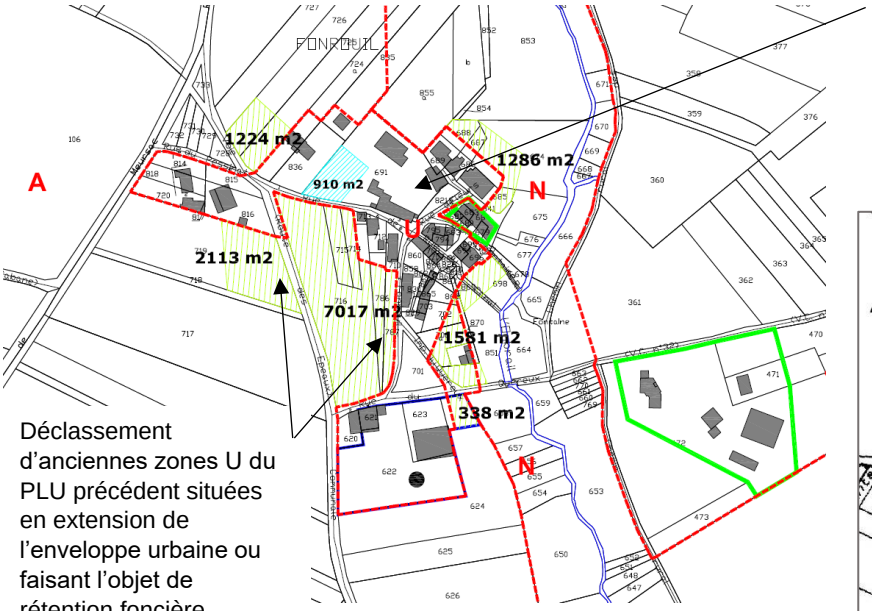
Déclassement de nombreuses surfaces anciennement urbanisables (zones AU et 1AU du PLU précédent)

Orientation 1 du PADD.

Déclassement d'anciennes zones U du PLU précédent situées en extension de l'enveloppe urbaine ou faisant l'objet de rétention foncière



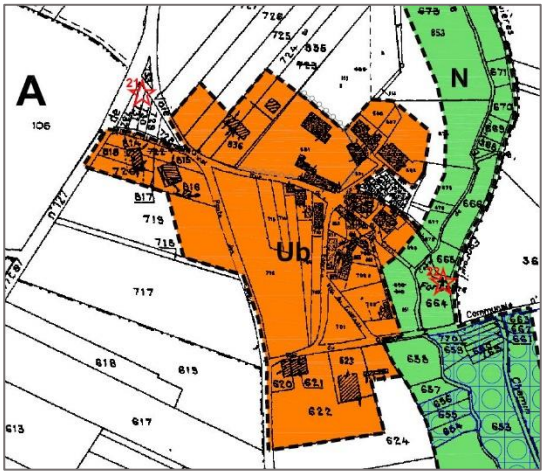
Fonrouil :



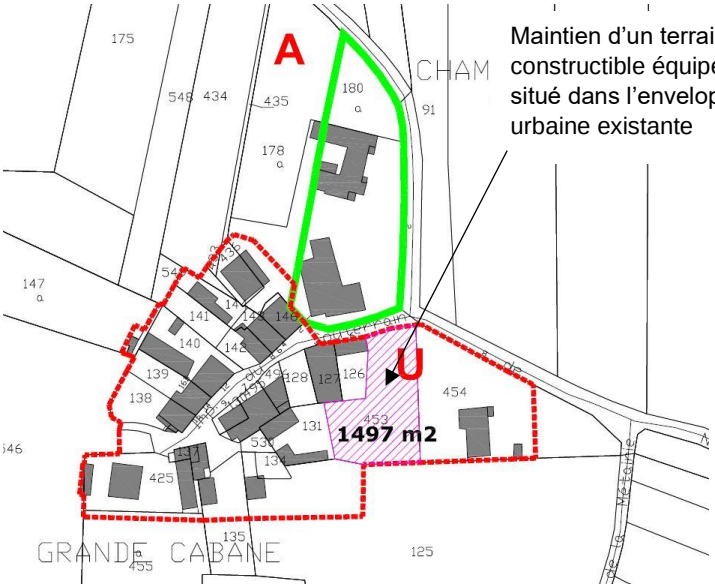
Maintien en zone U de la partie équipée de l'enveloppe urbaine existante

Déclassement d'anciennes zones U du PLU précédent situées en extension de l'enveloppe urbaine ou faisant l'objet de rétention foncière

Zonage du PLU précédent

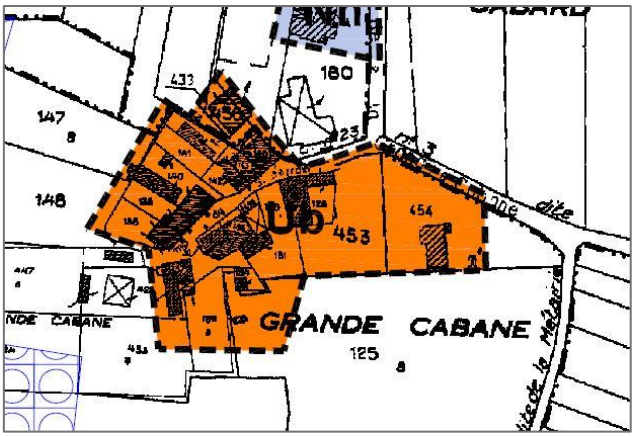


Grandes Cabanes :



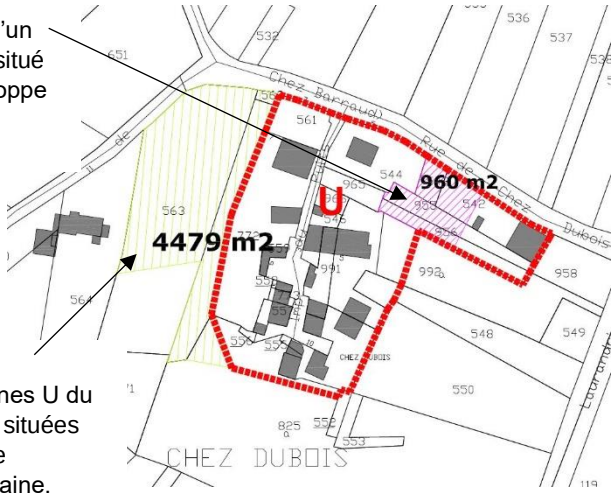
Maintien d'un terrain constructible équipé situé dans l'enveloppe urbaine existante

Zonage du PLU précédent



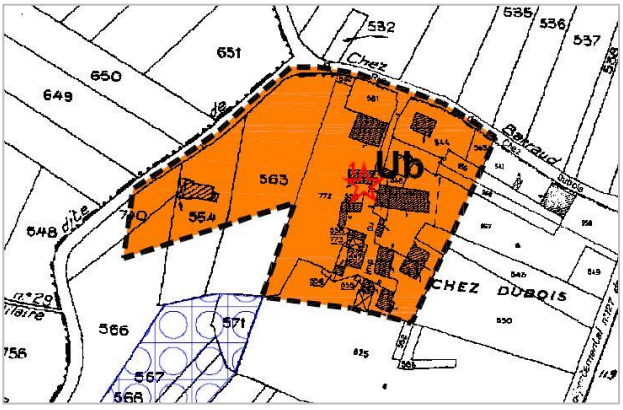
Chez Dubois :

Intégration d'un terrain libre situé dans l'enveloppe urbaine du hameau

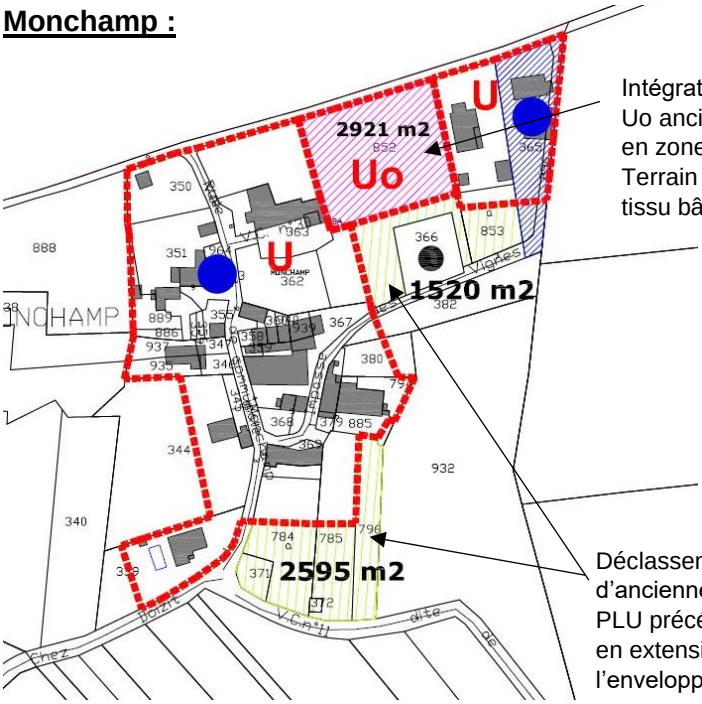


Déclassement d'anciennes zones U du PLU précédent situées en extension de l'enveloppe urbaine.

Zonage du PLU précédent



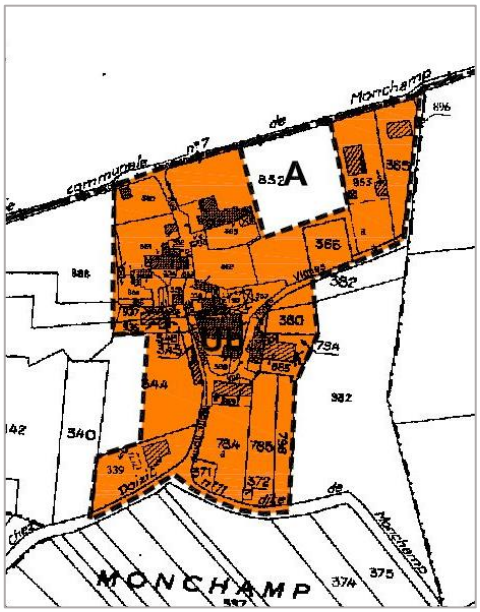
Monchamp :



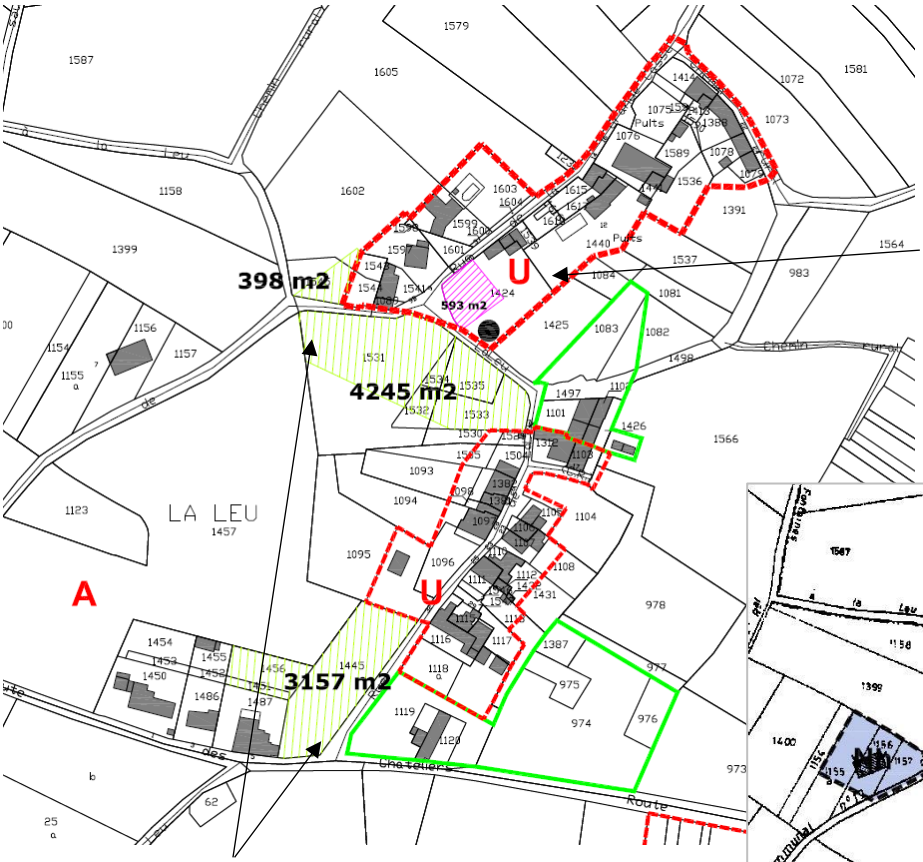
Intégration d'un secteur Uo anciennement classé en zone agricole A. Terrain bien inséré au tissu bâti du hameau.

Déclassement d'anciennes zones U du PLU précédent situées en extension de l'enveloppe urbaine.

Zonage du PLU précédent



Laleu :



Maintien d'un terrain constructible équipé situé dans l'enveloppe urbaine existante

Déclassement d'anciennes zones U du PLU précédent situées en extension de l'enveloppe urbaine.

Zonage du PLU précédent



BILAN FONCIER DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES :

Localisation / zonage	Parcelles	Surface en m2	Indications sur la rétention foncière Rétention connue : en bleu sur les cartes Non connue : en rose sur les cartes Pas de rétention : en rose sur les cartes	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 700 m2 / habitation)	SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (PRESCRIPTION DU SCOT)	Equivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha
BOURG DE THEZAC :		**Section**						
Bourg - Zone 1AU au Nord-Ouest du bourg	507p	8000	Lotissement privé situé en entrée Nord-Ouest du bourg. Intégration paysagère par une haie plantée par la mairie aux pourtours de l'opération	8000	11	8000	11	14
Bourg - Partie Sud du centre ancien	1527, 1528	1601	Deux lots en vente.	1601	2			
Bourg	884p	1253	Jardin pouvant facilement divisé	0	0			
Bourg	877	857	Jardin privé	0	0			
Le Grand Querreux	610p, 611p, 612p, 613p, 614p	1062	Parcelles divisées bien insérées dans le tissu bâti.	1062	1			
Secteur Uo Le Grand Querreux	1507a	2341	Secteur Uo. Ancienne exploitation agricole pouvant être réaffectée à un usage d'habitat (bâti en tôle à démolir). Propriétaire vendeur	2341	3			
Secteur Uo Le Grand Querreux	604p	2581	Secteur Uo. Grande parcelle équipée et bordée de voiries. Terrain peu exploitable au niveau agricole. Prescriptions paysagères sur les clôtures à imposer (haies bocagères).	2581	4	2581	4	14
Sous Total BOURG		**17695**		**15585**	**21**	**10581**	**15**	13
Fonrouil								
Fonrouil	691p	910	Jardin / rétention					
Sous Total		**910**		**0**	**0**			
Grande Cabane								
Grande Cabane	453	1497	Dent creuse insérée dans le tissu bâti du hameau	1497	1			
Sous Total		**1497**		**1497**	**1**			
Chez Dubois								
Chez Dubois	542, 543, 955, 956	960	Dent creuse	960	1			
Sous Total		**960**		**960**	**1**			
Monchamp								
Monchamp	852p, 366	2921	Grande dent creuse. Secteur Uo / OAP	2921	4	**2921**	**4**	14
Sous Total		**2921**		**2921**	**4**			
Laleu								
Laleu Nord	1424p	593	Grand jardin pouvant être divisé	593	1			
Sous Total		**593**		**593**	**1**			
Sous Total HAMEAUX		**6881**		**5971**	**7**	**2921**	**4**	14

Total des surfaces libres constructibles (sans tenir compte de la rétention foncière)		Total des surfaces mobilisables en théorie	Equivalent en nombre d'habitations neuves	SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (PRESCRIPTION DU SCOT) en m2	Equivalent en nombre d'habitations	Densité en nombre de logements / ha
TOTAL	**24576**	**20059**	**28**	**13502**	**19**	**14**

Orientation SCOT : maximum 1,7 ha en "développement"	**SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (PRESCRIPTION DU SCOT) en m2**	**13502**
	Equivalent en nombre d'habitations	**19**
Densité minimale prescrite par le SCOT de 14 logements / ha	**Densité en nombre de logements / ha**	**14**

- **Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaitre une surface de 2 ha correspondant à un potentiel théorique de 28 logements pouvant être construits.**
- **Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,35 ha respectant les prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).**
- **Sur ce potentiel, 19 logements à créer sont situés sur des espaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante (espaces en développement au sens du SCOT) représentant une densité moyenne prévisible de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.**
- **9 logements à créer sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.**

- **Au global, en additionnant les logements à créer réalisés en construction neuve (9 logements) et en réhabilitation de logements vacants vétustes ou en changement de destinations d'anciennes grange (potentiel estimé à 7 logements), 16 logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux représentant un taux de 46 %. Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT qui impose qu'un minimum de 30 % des logements soient créés en « intensification » (enveloppes urbaines).**

	Nombre de logements	*Pourcentage*
Logements nouveaux potentiellement créés dans l'enveloppe urbaine		
En construction neuve (zones U et AU)	9	
En réhabilitations de bâtiments anciens par changement de destination ou réhabilitation de logements vacants dans le bourg et les hameaux	7	
Total réalisés dans l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux	**16**	***46***
Logements nouveaux potentiellement créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU)	**19**	***54***
TOTAL DE LOGEMENTS CREES POTENTIELLEMENT	**35**	***100***

- **Le total du nombre de logements qui seront potentiellement créés s'élève donc à 35 logements (dont 7 en réhabilitation).**
- **Pour rappel, les besoins estimés de la commune pour les dix prochaines années en matière de production de logements s'élèves à 29 à 38 logements (voir page 63), dont 9 à 18 à réaliser sur des surfaces en extension (voir page 72).**
- **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. La potentialité de création de 35 logements reste donc 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).**

Le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière du SRADDET :

Le SRADDET demande une réduction de 50 % de la consommation foncière dans les objectifs du PLU.

La donnée de consommation foncière est difficile à estimer et peut s'appuyer sur 2 indicateurs qui présentent des résultats très différents :

- La totalité des surfaces urbanisées dans les 10 dernières années consacrées aux habitations neuves qui s'élève à **1,16 ha** sur la commune de Thézac (dont la grande partie a été réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg et des villages).
- Les « surfaces consommées » entre 2009 et 2020 (soit sur 11 ans) au sens de l'observatoire de l'artificialisation (données DDFIP) qui fait état d'un total de **10,08 ha. Cette surface peut être proratisée à 9,16 ha sur 10 ans.**

Il parait très difficile de comparer ces données de consommation foncière tant elles paraissent différentes.

Cependant, elles permettent de considérer que le projet de PLU respecte l'objectif de limitation de la consommation foncière de 50 % par rapport aux données de l'observatoire de l'artificialisation.

Pour rappel, l'objectif chiffré de consommation maximale du PADD (et du SCOT) est d'une consommation de **1,7 ha maximum** d'espaces situés en extension des enveloppes urbaines, ce qui est respecté par le projet de révision du PLU.

BILAN FONCIER DES TERRAINS DECLASSES ANCIENNEMENT CONSTRUCTIBLES :

Localisation des zones du PLU précédent	Parcelles	Surfaces déclassées en m²	Indications et justifications	TOTAL PAR VILLAGE
Le Bourg				
Zone AU située en partie Nord du bourg - Champ Bouquet	521, 522, 523	12937	Terres agricoles (PAC) situées en excroissance du bourg	
Zone AU située en partie Nord du bourg - Champ Bouquet	138, 137	8957	Terres agricoles (PAC) situées en excroissance du bourg	
Zone Ua située en entrée de bourg.	524p, 526p	1877	Terrains situés en extension du bourg non prioriatires pour le confortement du bourg,	
Zone AU située en partie Nord du bourg - Champ Bouquet	382, 507p	8152	Terres agricoles (PAC) situées en excroissance du bourg	**53206**
Zone 1AU située en entrée Sud-Ouest du bourg historique - Grande Versaine	547p, 456p 543p	8647	Secteur bien situé mais non prioritaire. Fort enjeu paysager d'entrée de bourg et de vue sur l'église.	
Zone 1AU située au sud de l'église	562p	5426	Préservation des abords de l'église	
Zone Ua donnant sur le vallon de l'Ombrail.	304p	1160	terrain planté en verger faisant l'objet d'une rétention foncière. Les plantations valorisent la vallée.	
Zone AU située en entrée Sud de la partie agglomérée - Terre du Quéreux	834, 833	6050	Secteur situé en extension de la partie agglomérée non prioritaire.	
Laleu	1455, 1456, 1451	3157	Secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie du hameau (non compatible avec le SCOT)	**7800**
	1531, 1534, 1532p, 1533, 1535p	4245		
	1545p	398		
Fonrouil	726p, 725p	1124	Secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie du hameau (non compatible avec le SCOT) Préservation des abords du ruisseau de l'Ombrail.	**13459**
	719p	2113		
	716p, 786p, 787p	7017		
	624p	338		
	700p, 702p, 698p	1581		
	688, 687, 674p	1286		
Monchamp	784, 785, 796	2595	Parc privé	**4115**
	362P	1520	Secteur en extension non accessible	
Chez Dubois	563, 772p	4479	Parcelle cultivée en développement par rapport au hameau. Rétention foncière	
Chez Naud	1514	847	Petite zone UB déclassée n'ayant pas vocation à être confortée	
	TOTAL	**83906**		

- **La révision du PLU engendre la suppression de 8,39 ha de terrains anciennement urbanisables.**

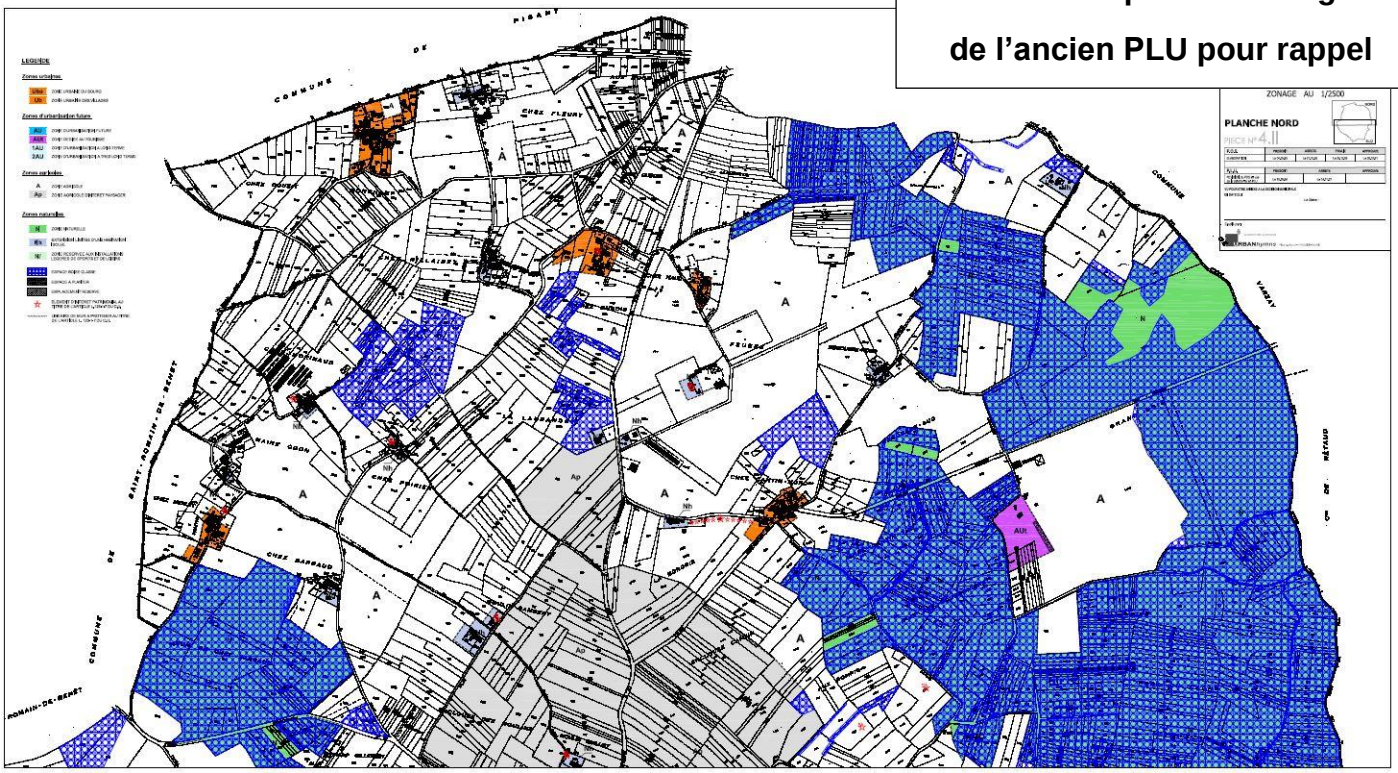
CHAPITRE 2

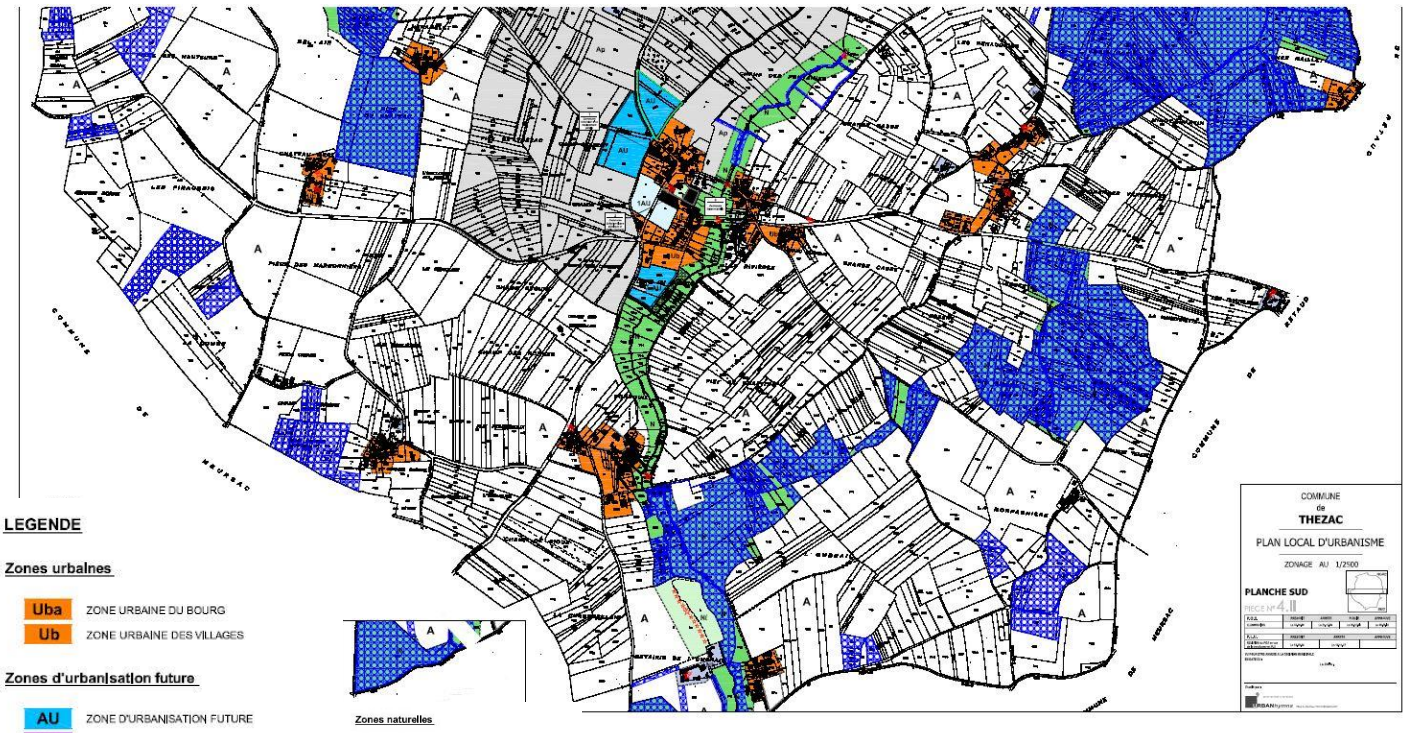
Justification portant sur les zones Agricoles et Naturelles

1. PRESENTATION GLOBALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Extrait du plan de zonage

de l'ancien PLU pour rappel





LEGENDE

Zones urbaines

- Uba — ZONE URBAINE DU BOURG
- Ub — ZONE URBAINE DES VILLAGES

Zones d'urbanisation future

- AU — ZONE D'URBANISATION FUTURE
- AUt — ZONE DEDIEE AU TOURISME
- 1AU — ZONE D'URBANISATION A LONG TERME
- 2AU — ZONE D'URBANISATION A TRES LONG TERME

Zones agricoles

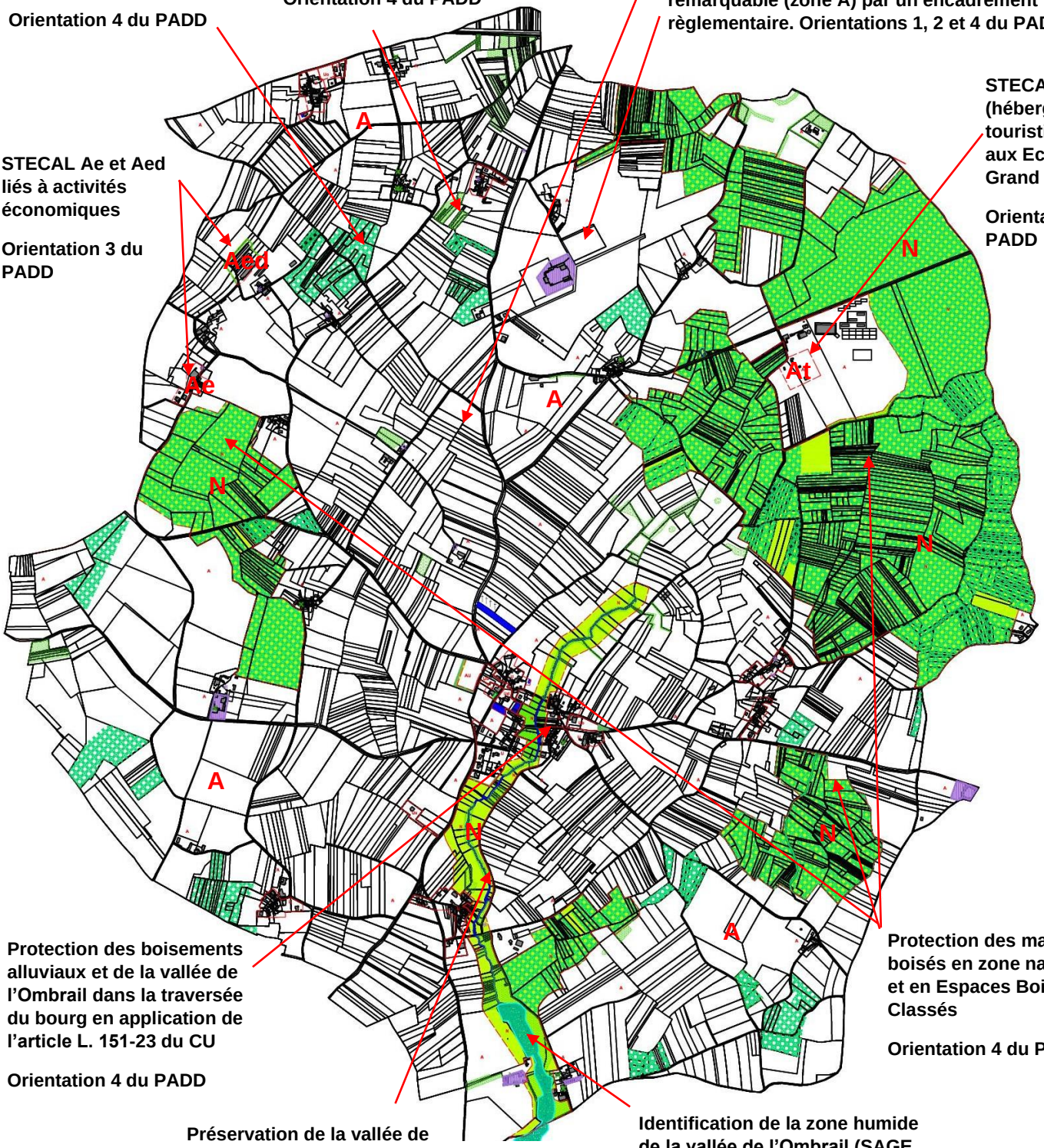
- A — ZONE AGRICOLE
- Ap — ZONE AGRICOLE D'INTERET PAYSAGER

Zones naturelles

- N — ZONE NATURELLE
- Nh — EXTENSION LIMITEE D'UNE HABITATION ISOLEE
- Nl — ZONE RESERVEE AUX INSTALLATIONS LEGERES DE SPORTS ET DE LOISIRS

- ESPACE BOISE CLASSE
- ESPACE A PLANTER
- EMPLACEMENT RESERVE
- ☆ ELEMENT D'INTERET PATRIMONIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU C.U.
- LINEAIRE DE MUR A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7 DU C.U.

Extrait du plan de zonage après révision et exposé des objectifs



Protection des petits massifs boisés isolés en Espaces Boisés Classés

Orientation 4 du PADD

Protection des haies en application de l'article L. 151-23 du CU

Orientation 4 du PADD

Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A. Orientation 3 du PADD

Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zone A) par un encadrement règlementaire. Orientations 1, 2 et 4 du PADD

STECAL At (hébergement touristique lié aux Ecuries de Grand Bois)

Orientation 3 du PADD

STECAL Ae et Aed liés à activités économiques

Orientation 3 du PADD

Protection des boisements alluviaux et de la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU

Orientation 4 du PADD

Protection des massifs boisés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Orientation 4 du PADD

Préservation de la vallée de l'Ombrail en zone naturelle N

Orientation 4 du PADD

Identification de la zone humide de la vallée de l'Ombrail (SAGE de la Seudre)

Orientation 4 du PADD

2. LES ZONES AGRICOLES (A)

Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD

Références au Code de l'urbanisme : R.151-22

Composition des zones agricoles (A) :

- **A** **Zone agricole**
- **Ae** **Secteur destiné au maintien d'une activité économique existante**
- **Aed** **Sous-secteur autorisant les changements de destination à vocation économique**
- **At** **Secteur autorisant l'hébergement de tourisme et de loisirs**

Superficies des zones A :

ZONES AGRICOLES	SURFACES EN HA
ZONE A	941,18
SECTEUR At	1,54
SECTEUR Ae	1,01
SECTEUR Aed	1,31
TOTAL A	**945,04**

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles (et équestres) existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement (article 2).

Les exploitations agricoles recensées en 2022 sont repérées dans le présent rapport de présentations aux pages 48 à 52.

Les zones agricoles englobent également les nombreux hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles, seules la réfection, les extensions limitées (règlementées à l'article 2) et les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées et règlementées par le règlement. L'article 2 du règlement fixe les dispositions suivantes :

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisées **les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**
- de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
- de ne pas dépasser 70 m² d'extension en emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU,
- de rester proportionnées par rapport au bâtiment d'origine,
- de ne pas avoir un caractère précaire,
- et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

Dispositions concernant les annexes (voir définition en annexe 3 du règlement) :

Les annexes aux constructions (dont la destination n'est pas interdite), sont autorisés sous réserve :
- de ne pas dépasser (par annexe hors piscine) 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).

L'article 4.1.2 du règlement défini la hauteur maximale des annexes :
- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones A non indicées :

- **des ensembles bâtis remarquables ou éléments de petit patrimoine (puits) à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 10 des dispositions générales du règlement).

- **des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 11 des dispositions générales du règlement).

- des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- des bâtiments correspondant à d'anciennes dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes…) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.

Cohérence avec le PADD : Orientations 1, 3 et 4 du PADD

L'identification de la majeure partie du territoire en zone agricole (A) permet de répondre aux objectifs du PADD sur la préservation des terres arables et des sièges d'exploitation de la commune (objectif 3).

Les zones agricoles permettent la rénovation et la mobilisation du bâti rural (qu'il soit vacant ou à réhabiliter) par un encadrement réglementaire adapté (extensions limitées, règles sur l'aspect extérieur), ainsi que par l'identification d'un ensemble de bâtiments anciens pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre spécifique ci-après). Ces prescriptions répondent aux orientations 1 (logement) et 4 (patrimoine) du PADD.

Evolution par rapport au précédent PLU :

Les principales évolutions par rapport au PLU précédent sont :

- La suppression du vaste secteur Ap d'intérêt paysager située aux abords du bourg qui apportait des restrictions à l'implantation des bâtiments agricoles. La suppression de ce secteur est justifiée par le fait que la servitude AC1 de protection de l'église de Thézac préserve déjà les abords du bourg (ce qui pourra par exemple limiter l'implantation d'un grand hangar photovoltaïque aux abords même du bourg). Le paysage environnant le bourg ne présente pas un caractère suffisamment remarquable ou sensible nécessitant de limiter les constructions agricoles.

- La suppression du pastillage Nh qui était nécessaire afin d'autoriser les extensions limitées des habitations existantes. Le Code de l'Urbanisme permet de gérer ces extensions dans la règlementation des zones agricoles.

- La suppression de secteurs Ub qui sont aujourd'hui comblés.

- La suppression du secteur AUt (tourisme) lié aux Ecuries de Grand Bois. Le secteur a été réduit et fait l'objet d'un encadrement règlementaire spécifique (secteur At).

3. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Les zones agricoles abritent trois **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** au sens de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme liés à des activités économiques existantes et autorisant des occupations et utilisation du sols spécifiques.

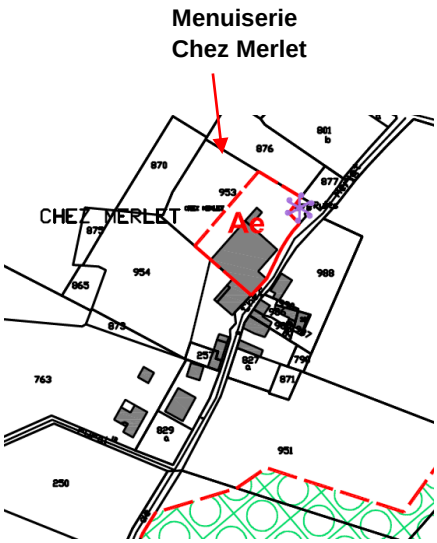
Les zones agricoles comprennent les secteurs suivants :

Ae Secteur destiné au maintien d'une activité économique existante

Aed Sous-secteur autorisant les changements de destination à vocation économique

At Secteur autorisant l'hébergement de tourisme et de loisirs

3.1. Le secteur Ae



Le **secteur Ae** est destiné au maintien d'une activité économique (menuiserie) existante située dans le hameau isolé de Chez Merlet.

Ce secteur autorise sous conditions les extensions limitées des activités artisanales existantes.

En effet, les extensions ou constructions annexes des activités artisanales n'étant pas autorisées en zone agricole, l'identification d'un secteur spécifique permettant de fixer des dispositions particulières est rendu nécessaire lorsqu'une activité artisanale pouvant être amenée à se développer est située dans un secteur isolé.

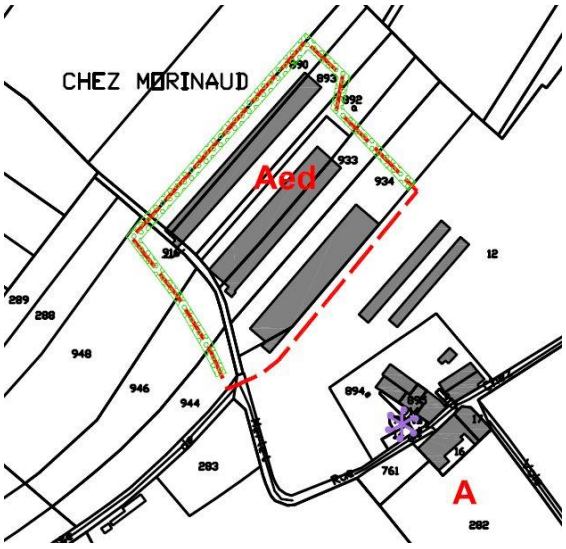
Le zonage Ae permet donc à cette activité d'évoluer dans les conditions fixées par l'article A2 du règlement :

Dans le secteur Ae uniquement :

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus (chapitre 2.1.), seules sont également autorisées **les extensions limitées des activités artisanales existantes** sous réserve :
- de ne pas aggraver un risque ou une nuisance notamment au regard des plus proches habitations existantes ou à venir,
- de ne pas dépasser 70 m^2 d'extension en emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU,
- de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,
- de ne pas avoir un caractère précaire.
- de bien s'intégrer à l'environnement.

Les constructions annexes sont autorisées selon les mêmes conditions que les zones agricoles A.

3.2. Le sous-secteur Aed



Le **sous-secteur Aed** situé Chez Morinaud autorise les changements de destination à vocation économique correspondant à d'anciens bâtiments agricoles d'élevage (3 grands hangars métalliques) qu'il est possible de réaffecter à des usages d'entrepôt sous conditions définies par le règlement.

Cette ancienne exploitation avicole a cessé son activité en 2020. L'exploitant d'origine a eu des difficultés à vendre son site à des fins agricoles. Un nouvel exploitant reprendrait le site à des fins d'exploitation de canard en 2023 (négociations en cours à l'heure de l'approbation du PLU).

Le propriétaire a donc sollicité la mairie afin que ces bâtiments puissent être reconvertis à des fins d'entrepôt au cas où une revente à des fins agricoles n'aboutisse pas.

La commune a souhaité appuyer ce projet tout en limitant les possibilités d'adaptation de ces bâtiments. Seule la sous destination « entrepôt » est autorisée sous conditions dans le règlement du PLU (voir ci-après).

La sous destination "entrepôt" est notamment justifiée par des besoins locaux en matière de stockage pour des artisans (maçons par exemple) ayant besoin d'entreposer du matériel.

Le site bénéficie d'une bonne insertion paysagère de par la présence d'une grande haie de peupliers. Les abords du site sont partiellement boisés ce qui permet une meilleure intégration des bâtiments (qui sont assez bas).

Le PLU identifie la grande haie de peupliers qui entoure le site comme élément paysager à préserver.



Vue éloignée sur le site bien masqué par la haie de peupliers





Vues rapprochées

L'article A2 du règlement fixe les dispositions spécifiques suivantes :

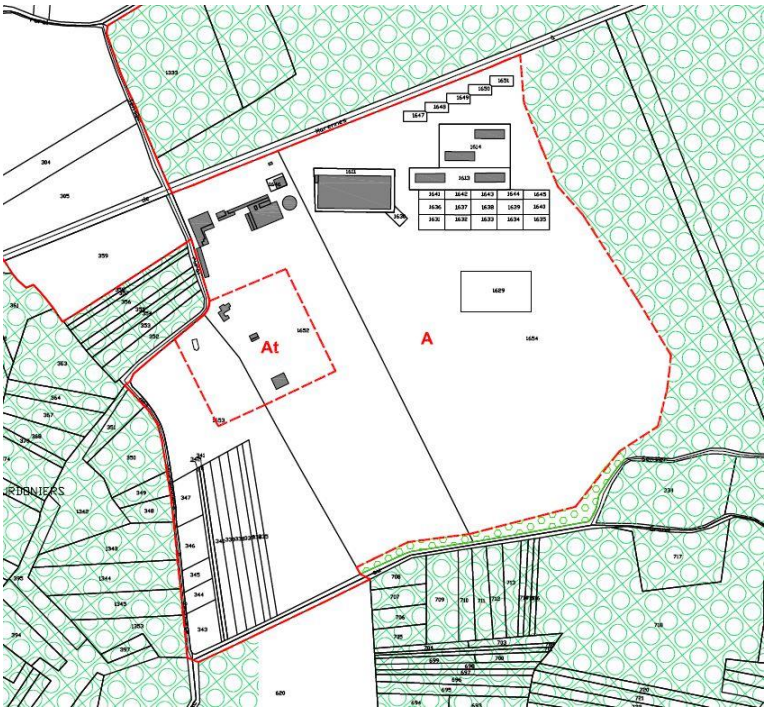
Dans le secteur Aed sont seuls autorisés **les destinations (ou sous-destination)** et les **changements de destination** à vocation :
- D'exploitation agricole et forestière (en dehors de toute habitation).
- D'entrepôt (dont le stockage de matériel liée à des activités artisanales du secteur de la construction).

Les activités d'entrepôt sont 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.

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 autorisées.

3.3. Le secteur At



Le secteur At autorise l'hébergement de tourisme et de loisirs, qui correspond à une activité d'hébergement touristique en lien avec le centre-équestre de Grand Bois.

Le secteur At intègre déjà deux gîtes (type chalets en bois) et une « cabane dans les arbres » (soit 3 hébergements), une piscine et une ancienne grange, le tout dans un environnement très boisé. Les hébergements sont desservis par un dispositif commun d'assainissement autonome.

Le site permet de répondre aux besoins d'hébergement liés au centre équestre (concours notamment) et accueille également une clientèle touristique désireuse de trouver un environnement calme et boisé.

Le zonage At a été resserré (par rapport à l'ancienne zone AUt qui prévoyait l'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs) sur les parties actuellement bâties tout en permettant l'implantation de quelques nouveaux hébergements (type cabane dans les bois ou constructions en bois).

Les futurs hébergements seront raccordés au dispositif d'assainissement autonome existant.

Le règlement prévoit simplement d'affecter le secteur strictement à des usages d'hébergement touristique et de les conditionner à une insertion harmonieuse dans l'environnement. Les hauteurs sont limitées.



Vue sur la grange



Vue sur la cabane dans les bois et un des deux gîtes

L'article A2 du règlement fixe les dispositions spécifiques suivantes :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées à des hébergements de tourisme et de loisirs (dont les hébergements insolites types « cabanes ») sous réserve :

- D'une intégration harmonieuse à l'environnement et au paysage.
- De la prise en compte du risque incendie (secteur boisé) et de la proximité de la canalisation de transport de gaz.
- De la prise en compte du risque liée au « retrait-gonflement des sols argileux » en aléa fort.

L'article A 4.1.1 du règlement fixe les dispositions spécifiques suivantes en matière d'emprise au sol :

- 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.

L'article A 4.1.2 du règlement fixe les dispositions spécifiques suivantes en matière de hauteur :

La hauteur des constructions sera limitée à 3,5 m à l'égout du toit.
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 ».

4. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLU identifie spécifiquement 12 bâtiments correspondant à d'anciennes dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes …) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.

Ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (ancienne grange ou chais en moellon) et sont situés dans des secteurs équipés. Afin d'éviter leur abandon et leur dégradation, le PLU autorise leur changement de destination permettant leur réhabilitation en habitation ou en gîte.

Le PLU n'identifie aucun bâtiment situé dans une exploitation agricole pérenne (les exploitants en activité sont autorisés à changer la destination d'un bâtiment si cela n'affecte pas leur activité).

Le tableau ci-dessous complète celui présentant les capacités de mutation théorique des anciennes granges de la commune, en mentionnant sur la colonne de droite les bâtiments situés en zone agricole A identifiés sur le plan de zonage (par une étoile) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Recensement des anciens bâtiments agricoles (granges, chais) ayant un potentiel de mutation					Changements de destination identifiés sur le plan de zonage (zone agricole A) - En nombre d'étoiles
Localisation des granges / chais en pierre	Etat / caractéristique du bâti	Nombre de logement pouvant être créé	Nombre de bâtiments pouvant muter dans les 10 ans (en nombre de logements)	Vocation ou destination probable	
Le bourg / Les Rivières / p 802	Projet de réaménagement d'une grange attenante à une habitation pouvant être divisée (à moyen terme)	1	1	Habitation	1
Grande Cabane / p 137	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords	1	0	Habitation	
L'Ombrail / p 845	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords. Grange (non agricole) utilisée peu susceptible de muter	1	0	Habitation	1
L'Ombrail / p 562	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords. Grange (non agricole) utilisée peu susceptible de muter	1	0	Habitation	1
Le Logis de l'Ombrail / p 581	Aménagement possible de gîtes touristiques dans les anciennes dépendances du logis.	0	0	Hébergement touristique	2
Château Merle / p 404	Aménagement possible d'un gîte touristique dans une ancienne dépendance du chateau.	0	0	Hébergement touristique	1
Nérabelet / p 410	Ancien chais en pierre pouvant être rénové comme extension de l'habitation voisine. Pas de terrain libre aux abords.	0	0	Extension habitation	1
Chez Hilairet / p 641	réhabilitée dans le cadre d'une opération d'ensemble avec le bâti contigu (parcelles 639 et 640)	0	0	Extension habitation	1
Chez Hilairet / p 639 et 640	Ancienne grange en pierre pouvant être réhabilitée dans le cadre d'une opération d'ensemble avec le bâti contigu (parcelle 641)	1	1	Habitation	1
Chez Hilairet / p 736	Ancien chais en pierre, beau bâti. Exploitant à la retraite à court terme	1	1	Habitation	1
Chez Dubois / p 542	Ancienne chevrerie en parpaing pouvant être rénovée	1	0	Habitation	
Chez Fleury / p 397	Ancienne grange / beau bâti / Exploitant à la retraite à court terme	1	1	Habitation	1
Chez Cantin / p 1376	Ancienne grange / beau bâti / terrain attenant / activité artisanale en cours (maçon)	1	0	activité artisanale ou habitat à long terme	1
TOTAL		**9**	**4**		**12**

L'article A2 du règlement fixe les dispositions spécifiques suivantes :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas une exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes.
- Que leur éventuelle extension ne dépasse pas **70 m² d'extension en emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.**

5. LES ZONES NATURELLES ET LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD

Références au Code de l'urbanisme : R.151-24

Composition des zones naturelles (N) :

N Zone naturelle et forestière

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

Les zones N correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment aux grands ensembles boisés et à la vallée l'Ombrail.
Ces espaces ne sont pas constructibles à l'exception de quelques usages liés aux réseaux d'intérêt collectif, à des travaux affouillements et exhaussements de sols, ainsi qu'à l'activité d'exploitation forestière (coupes).

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones N :

- des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui correspondent aux principaux massifs boisés de la commune.

- des ensembles naturels (haies, petits boisements humides) à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5), qui identifient notamment quelques haies ou boisements de type friches, ainsi que la vallée de l'Ombrail dans sa traversée du bourg.

- Une zone humide recensée au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement située en partie Sud de la commune dans le vallon de l'Ombrail (zone humide identifiée par la SAGE de la Seudre).

Superficies des zones N :

ZONES NATURELLES	SURFACES EN HA
N	284,85
TOTAL N	**284,85**

Cohérence avec le PADD : Orientations 2 et 4 du PADD

La préservation des espaces naturels et boisés de la commune répond aux objectifs de l'orientation 4 du PADD qui expose notamment la volonté de faire perdurer la protection des boisements pour leur intérêt écologique et paysager. Ces boisements forment la principale trame verte de la commune.

La protection de la vallée de l'Ombrail, seul cours d'eau traversant la commune, est également un enjeu fort en matière de protection des espaces naturels et de la trame verte et bleue de la commune. Cette vallée pourrait être valorisée dans la partie qui traverse le bourg afin d'améliorer le cadre de vie (objectif 2 du PADD). Un outil de gestion spécifique est institué afin de mieux définir les objectifs de gestion de cet espace et éviter l'artificialisation de cette coulée verte (en évitant les clôtures, constructions précaires…).

Evolution par rapport au précédent PLU :

Les principales évolutions par rapport au PLU précédent sont :

- la suppression du secteur Nl de l'Ombrail qui avait vocation à accueillir des installations légères de sport et de loisirs.

- la suppression de tous les secteurs Nh qui n'ont plus lieu d'être et qui sont reconvertis en zone agricole A.

Le tracé des zones naturelles de l'ancien PLU a globalement été repris.

L'identification des Espaces Boisés Classés a été réactualisée sans évolution significative.

6. LES OUTILS DE PROTECTION DES BOISEMENTS (TRAME VERTE) : ESPACES BOISES CLASSES ET ARTICLE L.151-23 DU CU

Les boisements de la commune sont identifiés et préservé par deux outils règlementaires spécifiques mentionnés sur le plan de zonage :

- **Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme** permettent notamment ; la protection des massifs de moins d'1 ha, et le rappelle de la protection qui s'exerce sur les massifs de plus d'1 ha. Les défrichements y sont interdits, ainsi que les constructions neuves et les changements d'affectation.

Les EBC identifient les principaux massifs boisés naturels de la commune, qu'ils soient situés dans des grands massifs ou présents sous forme de petits boisements reliquaires situés en marge des plus vastes ensembles. Ils se composent d'essences diversifiées (chênes, châtaigniers) et abritent de magnifiques sujets (chênes). La protection de ces boisements se justifie par leur intérêt paysager et écologique et par le fait qu'ils peuvent se trouver « menacés » de défrichements car situés au cœur de plaines agricoles cultivées. Leur disparation pourrait par exemple intervenir lors de défrichements ponctuels dans le cadre de remaniements fonciers liés aux cultures agricoles.

Les dispositions réglementaires de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et de l'ARRETE PREFECTORAL n°04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories sont exposées en annexe n°5 du règlement du PLU.

L'identification des Espaces Boisés Classés a été réactualisée sans évolution significative par rapport à l'ancienne version du PLU. Des petits boisements ponctuels ont été rajoutés en partie nord (à hauteur de la voie ferrée), et un boisement cultivé (ancien verger) a été déclassé en partie Sud à proximité du Logis de l'Ombrail.

- **Les haies isolées et les boisements humides de la vallée de l'Ombrail sont identifiés et préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**.

Cet outil de protection, plus souple, est plus adapté à la protection des haies bocagères qui peuvent faire l'objet de percées pour des besoins agricoles (création d'accès). Il identifie spécifiquement certains éléments tels que des arbres ou alignements remarquables.

Il est également plus adapté à la protection des boisement humides (ripisylve, boisements et haies alluviaux) qui peuvent faire l'objet de mesures de gestion tels des éclaircissements de milieux (en cas de fermeture de zones humides ou d'invasion de certaines essences) qui peuvent nécessiter des dessouchages.

Le règlement identifie des prescriptions règlementaires spécifiques qui sont définies à l'article 11 des dispositions générales du règlement (voir extrait ci-dessous). Le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme est également rappelé en annexe n°4 du règlement.

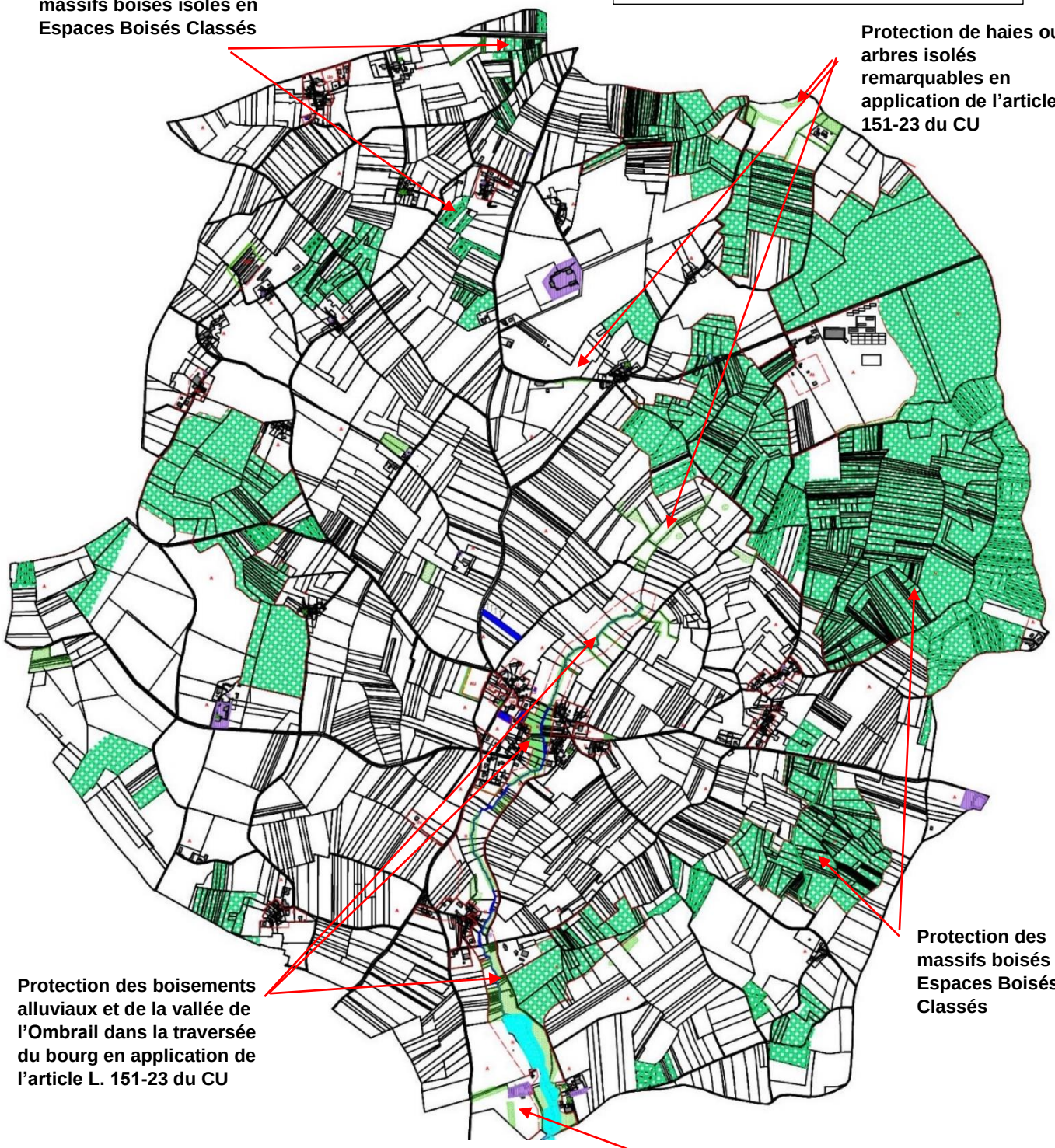
Règles définies par le PLU à l'article 11 des dispositions générales du règlement :

Les plantations et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (haies, boisements, arbres isolés).
En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
- les boisements associées à des réseaux hydrographies et milieux humides (arbres et linéaires boisés en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers…) ayant une fonction écologique et paysagère.
- les haies bocagères,
- les arbres isolés,
- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers,
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.

Cette protection n'interdit pas la création d'accès, ni les constructions de surfaces limitées (sous réserve de leur autorisation par le règlement), qui devront s'insérer au mieux dans la trame boisée en évitant la destruction de sujets ou ensembles de qualité.
La vallée de l'Ombrail, repérée comme élément paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 dans la traversée du bourg, doit faire l'objet d'une mise en valeur paysagère et écologique ; toute intervention ayant pour effet d'artificialiser et de porter atteinte au milieu naturel est interdite comme par exemple ; la création de clôtures maçonnées ou de grillages maintenus par des supports maçonnés ou en ciment, la création de terrasses maçonnées, les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux visant à améliorer la qualité écologique et hydraulique du ruisseau, l'utilisation de désherbants chimiques, la plantation de haies opaques…

Localisation des éléments boisés protégés par le PLU en application des articles L. 113-1 (EBC) et L. 151-23 du CU

Voir également synthèse sur les enjeux écologiques de la trame boisée de la commune pages 25 à 27



Quelques éléments boisés significatifs identifiés en application de l'article L. 151-23 du CU :

Arbres isolés :

Beau tilleul dans la cour du domaine de Chez Fleury





Chêne remarquable aux abords du Logis de l'Ombrail

Alignements remarquables :

Alignement de chênes verts en bordure de la voie d'accès au Logis de l'Ombrail



Alignement de chênes en bordure de la route de la Borderie à proximité du hameau de Chez Cantin



Boisements alluviaux de la vallée de l'Ombrail :

Parc du Logis de l'Ombrail dans la vallée humide



Ripisylve composée de grands peupliers aux abords du hameau de Fonrouil



7. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage du PLU identifie des ensembles ou éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bâtis remarquables de la commune tels que **les logis, château, maison de maitre** sont repérés et protégés par le PLU conformément à l'orientation n°4 du PADD.

Les éléments repérés peuvent comprendre plusieurs bâtiments ainsi que leurs abords dont les parcs, jardins et éléments de clôtures, qui sont identifiés sur le plan de zonage par un hachuré violet.

Le zonage identifie également **les puits et les anciens moulins à vent** en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Certains boisements et haies sont identifiées sur le plan de zonage comme des éléments boisés à protégés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (haies, arbres remarquables, boisements humides) / voir chapitre précédent. Ils sont identifiés par un hachuré vert composé de petits ronds.

Le règlement identifie des prescriptions règlementaires spécifiques qui sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement (voir extrait ci-dessous).

La liste des éléments est mentionnée en annexe n°4 du règlement

Le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme est également rappelé en annexe n°4 du règlement.

Règles définies par le PLU à l'article 10 des dispositions générales du règlement :

Rappels :
- Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).
- Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R.421-28 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :
- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les anciens moulins à vent et les puits sont à préserver.
- Les opérations de restauration et d'extension doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Liste des éléments de patrimoine bâti et paysager protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Voir description et photos pages 39 à 42.

Légende des éléments identifiés sur le plan de zonage :

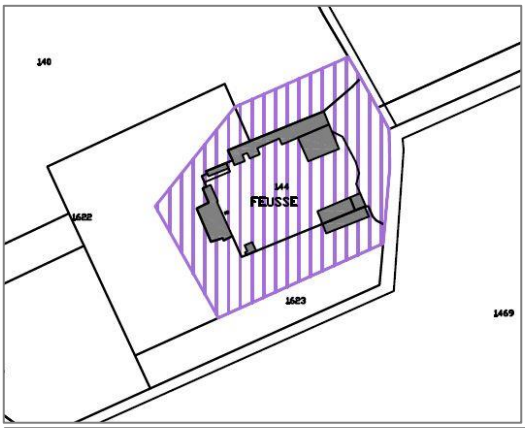

Ensemble patrimonial bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

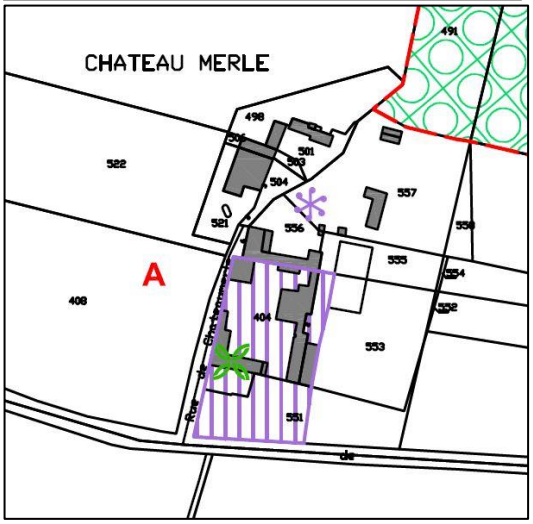

Moulin à vent à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

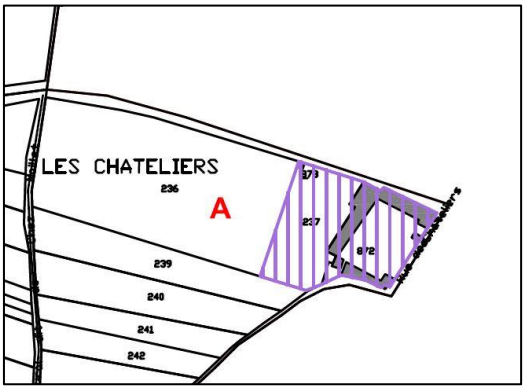

Puits à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

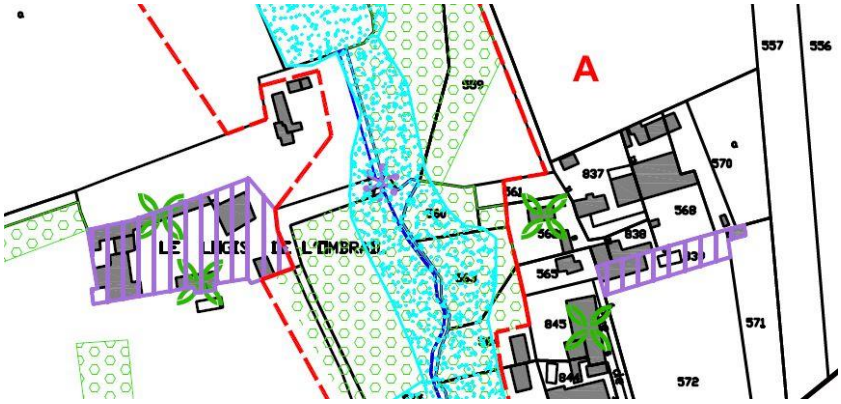
Les ensembles bâtis :

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Logis de Feusse	Lieu-dit Feusse Parcelles 144, 140p, 1622p Zone A du PLU	Ancienne seigneurie du XVIIIème siècle. Ferme sur cour carrée Nombreuses dépendances Mur d'enceinte et parc.
Château Merle	Lieu-dit Château Merle Parcelles 404, 553p, 551p Zone A du PLU	Ancien domaine viticole du XIX^{ème} siècle formé d'une imposante maison de maître implantée de façon centrale et entourée de nombreuses dépendances (dont d'imposantes granges) formant une grande cour
Les Châteliers	Lieu-dit Les Châteliers Parcelles 872, 237, 873 Zone A du PLU	Ancien domaine agencé autour d'une vaste cour carrée composée en son centre d'une imposante maison de maître avec toiture en ardoise et lucarnes. Grandes dépendances adjacentes partiellement rénovées (granges rurales assez simples) et pigeonnier à l'angle Sud-Ouest. Portail métallique simple avec piliers et muret en pierre de taille. Simplicité et qualité paysagère de la cour qui reste peu plantée mais traitée de façon harmonieuse.
Logis de l'Ombrail	Lieu-dit Logis de l'Ombrail Parcelle 811p Zone A du PLU Fontaine : parcelle 811	Logis édifié à partir du XVIème siècle se composant d'une belle maison de maître, de nombreuses dépendances, d'un mur d'enceinte et de beaux portails qui sont agencés autour d'une vaste cour longitudinale. Le parc et les arbres remarquables situés aux abords du logis sont protégés par l'article L. 151-23 du CU. La fontaine est identifiée par l'article L. 151-19.
Maison de maitre dans le hameau de l'Ombrail	Lieu-dit L'Ombrail Parcelle 839 Zone A du PLU	Imposante maison de maître à la façade très riche









Les moulins à vent :

Le plan de zonage identifie les deux anciens moulins à vent encore existants sur la commune :

- Moulin Guillot, lieu-dit Moulin Guillot, parcelle 130, zone A du PLU

- Moulin Rambert, lieu-dit Moulin Rambert, parcelle 91, zone A du PLU

Les puits :

Les puits identifiés sont situés : Château Merle, Chez Merlet, Chez Poirier, Chez Morinaud, Chez Dubois, 2 puits à Laleu.

Fontaines :

Deux fontaines sont identifiées à Fonrouil et à l'Ombrail.

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Evaluation environnementale

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Etat initial de l'environnement / renvois :

Pages du rapport de présentation :

Chapitres plus spécifiques aux zones agricoles A :
- Analyse paysagère de la plaine agricole : page 24
- Description de la typologie urbaine et paysagère des hameaux pages 30 à 36.
- Description de la typologie architecturale locale pages 37 à 38.
- Description de l'architecture locale : pages 37 à 38
- Description du patrimoine bâti remarquables : pages 39 à 42
- Activité économiques et agricole : pages 46 à 52

Chapitres plus spécifiques aux zones naturelles N :
- Description de la topographie et de l'hydrographie : pages 14 à 15
- Inventaire des risques naturelles : pages 15 à 16
- Inventaire des zones naturelles et des protections environnementales : page 17 à 21
- Inventaire des zones humides : page 19
- Analyse paysagère des ceintures boisées et de la vallée de l'Ombrail : pages 25 à 26
- Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques : page 27

Perspectives d'évolution des zones agricoles A :

Les perspectives d'évolution des zones agricoles de la commune sont dépendantes de l'activité agricole et des perspectives d'évolution des exploitations implantées sur la commune.

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. L'exploitation située à La Laurendrie a pu céder le bâtiment d'élevage à un autre exploitant. L'exploitation de Chez Morinaud est en cours de négociation de reprise avec un éleveur de canards à l'heure de l'approbation du PLU. Au cas où la reprise n'aboutisse pas, il est laissé la possibilité d'affecter les hangars à un usage d'entrepôt, d'où l'intégration d'un **secteur Aed destiné spécifiquement à ce site (STECAL).**

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.

Les parties habitées (hameaux) sont faiblement amenées à évoluer compte tenu de possibilités d'extensions limitées du bâti existant, et encadrées par le règlement.

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** / voir ci-avant). **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.

Conséquences éventuelles sur l'environnement des zones agricoles A :

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.

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 des zones A sur les sites Natura 2000 les plus proches : aucune

Perspectives d'évolution des zones naturelles N :

Les zones naturelles de la commune se limitent aux principaux espaces boisés et à la vallée de l'Ombrail qui constituent la trame verte et bleue du territoire et qui se connectent aux massifs boisés voisins.

Les boisements ont globalement peu évolué depuis la dernière version du PLU.

On assiste cependant à une accélération des coupes liée à l'accroissement récent de la demande en bois.

Les enjeux résident dans la préservation des boisements de feuillus en évitant à tout prix les coupes rases et les replantations de résineux. Une gestion durable (arbre par arbre) est souhaitée afin de permettre un renouvellement naturel des boisements. Le PLU ne constituant pas un outil de gestion forestière, il peut simplement faire des préconisations de gestion et interdire les défrichements par l'outil Espaces Boisés Classés. La quasi majorité des boisements de feuillus situés sur la plaine ont été identifiés et préservés par cet outil comme c'était le cas par le PLU précédent. Cette protection n'empêche pas l'exploitation de ces bois.

Les éléments isolés (type haie ou arbres remarquables) sont protégés en application de l'article L.151-23 du CU.

La vallée de l'Ombrail n'est pas amenée à connaitre des évolutions significatives. La zone humide identifiée par le SAGE de la Seudre se situe principalement dans un vallon peu menacé par l'activité agricole (car très boisé et situé au sein du parc privé du Logis de l'Ombrail).

Le PLU a mis l'accent sur la nécessité de valoriser la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg afin d'éviter toute artificialisation et tenter de recréer un poumon vert au cœur du bourg. Une identification spécifique par l'article L.151-23 du CU permet de mieux encadrer les éventuelles modifications qui pourraient y avoir lieu. Cet outil est à considérer comme un « garde fou » et une mesure plus pédagogique.

Conséquences éventuelles sur l'environnement des zones naturelles N :

Le classement des zones naturelles du PLU et les outils de protection qui les accompagnent ont des conséquences positives sur l'environnement.

Incidence des zones A sur les sites Natura 2000 les plus proches : aucune

Prise en compte par le PLU (dispositions de protection du patrimoine et de l'environnement) :

- Règlementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
- STECAL limités en nombre et aux périmètres réduits.
- 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 : aucune

9. TABLEAU DES SURFACES DU PLU

ZONES	SURFACES EN HA
ZONES URBAINES	**SURFACES EN HA**
ZONES U	16,46
SECTEURS Uo	0,82
ZONE Ud	1,25
Zone Ux	0,43
TOTAL U	**18,95**
ZONES A URBANISER	**SURFACES EN HA**
ZONE AU	0,80
TORAL AU	**0,80**
ZONES AGRICOLES	**SURFACES EN HA**
ZONE A	941,18
SECTEUR At	1,54
SECTEUR Ae	1,01
SECTEUR Aed	1,31
TOTAL A	**945,04**
ZONES NATURELLES	**SURFACES EN HA**
N	284,85
TOTAL N	**284,85**
TOTAL en hectares	**1249,64**

10. LES EMPLACEMENTS RESERVES

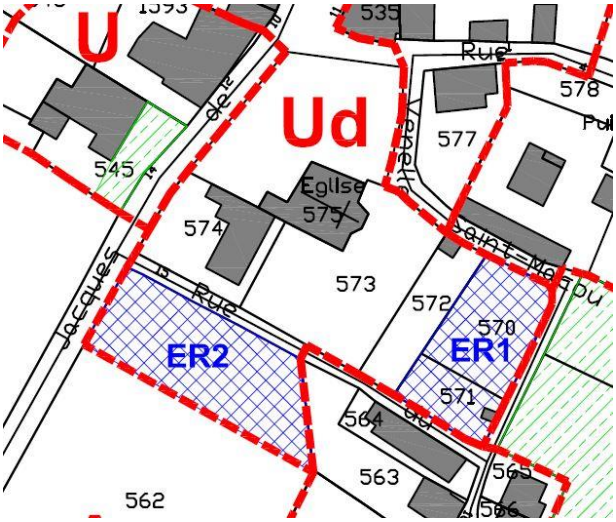
Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics (articles L. 151-41 1er du Code de l'Urbanisme) sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage et en annexe 6 du règlement.

Les emplacements réservés donnent lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains. Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

3 emplacements sont définis dont le bénéficiaire est la commune de Thézac :

Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage ou espace public			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement paysager des abords de l'église	La commune	1013 m²
2	Aménagement d'un parking et d'un espace vert aux abords de l'église	La commune	1351 m²
3	Aménagement d'un parking pour le cimetière	La commune	3501 m²

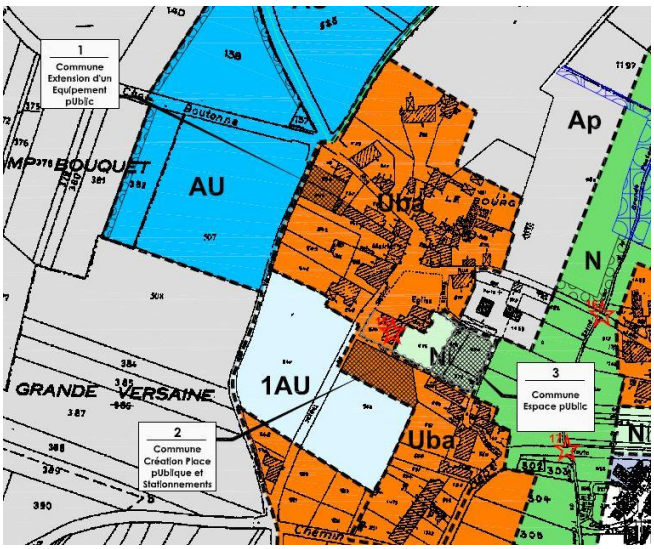
L'ER n°1 (parcelles 570 et 571) s'inscrit dans la continuité de l'ER n°3 du PLU précédent (la parcelle 572 a été acquise par la mairie).
L'objectif est d'éviter toute construction sur ces deux parcelles (utilisées comme jardin) et qui pourront, en cas de vente, intégrer les espaces communaux situés aux abords de l'église afin de réaliser un aménagement paysager des abords de l'église.



L'ER n°2 (parcelle 562 en partie) est également reconduit par rapport au PLU précédent. La commune envisage d'y aménager un parking et un aménagement paysager aux abords de l'église et du presbytère. Cette maîtrise foncière a comme objectif de préserver les abords de l'édifice.



L'ER n°3 (parcelle 519) a comme objectif d'aménager un parking pour le cimetière, ce dernier ne disposant pas actuellement de parking suffisant.



<u>Rappel des emplacements réservés du PLU précédents :</u>

L'ER n°1 est supprimé (terrains acquis par la mairie)

CHAPITRE 3.

Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP

Cette partie apporte une justification complémentaire par rapport à celles apportées spécifiquement pour chaque zone ou OAP. Elle synthétise les grandes orientations règlementaires et leurs nécessités pour la mise en œuvre du PADD, ainsi que leur complémentarité avec les OAP.

Prescriptions règlementaires	Nécessités pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité avec les OAP
SECTION 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Articles 1 et 2	Affectation spécifique du sol par types de zones (voir justification spécifique à chaque zone ci-avant)	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière d'affectations du sol.
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Hauteur maximale	Les règles de hauteur du PLU permettent de respecter les typologies architectures locales, **correspondant ainsi aux orientations 2 et 4 du PADD.** Les hauteurs sont limitées à 6 m (zone A) ou 7 m (zones U et AU) à l'égout du toit ou à l'acrotère afin de pouvoir réaliser des maisons à étage (R+1) et éventuellement tenir compte de légères surélévations de niveau de plancher qui peuvent être rendues nécessaires en cas de terrain humide (vide sanitaire, léger remblaiement) ou en pente. Compte tenu de la densification généralisée du tissu bâti (petites parcelles, divisions foncières), les constructions neuves à étage vont revenir en force dans le paysage urbain résidentiel. **Les hauteurs sont limitées à 4,5 m à l'égout (en tout point) en fond de parcelle (au-delà d'une bande de 20 m) afin de limiter les ombres portées sur les fonds voisins.** **Dans les zones agricoles, la hauteur maximale des bâtiments agricoles est portée à 9 m à l'égout du toit. Cette prescription permet de limiter l'impact paysager des bâtiments d'activité dans le paysage agricole.**	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles de hauteur.
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Les règles d'implantation sont volontairement très souples et visent principalement à pouvoir densifier le tissu bâti afin de répondre à l'orientation n°1 du PADD.** En effet, il parait inutile d'imposer un retrait obligatoire consommateur de foncier. Des implantations en bordure de voie permettent de structurer et valoriser l'espace public (orientation 2 du PADD). Il est également nécessaire de pouvoir apporter une souplesse d'implantation en fonction de l'orientation du terrain afin de permettre des implantations en fond de terrain pour les parcelles orientées au Nord (afin que la maison puisse s'ouvrir côté sud du côté du jardin).	Les OAP des zones AU énoncent un principe général visant à favoriser les économies d'énergie « Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment). » Les OAP imposent des traitements paysager en limite de zone AU ce qui nécessite de fait des

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont assez classiques et visent à respecter des principes de règles de prospect notamment en matière d'ombres portées et de vues ; implantation en limite séparative (donc sans vue directe) ou avec un retrait minimal à 3 m et au moins égal à la moitié de la hauteur donnant sur ladite limite séparative. Cette règle est à mettre en corrélation avec celle sur les hauteurs pour les constructions en fond de parcelle. Ces dispositions sont utiles pour gérer un tissu bâti en voie de densification (objectif 1 du PADD).	reculs d'implantations par rapport à certaines voies ou limites. Les OAP ne disposent pas d'autres prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles d'implantions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.
Articles 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**La rédaction de l'article 9 des dispositions générales du règlement répond aux orientations n°2 et 4 du PADD qui visent à préserver l'identité patrimoniale et bâtie de la commune.** Le règlement distingue les règles sur le bâti ancien du bâti neuf. Il apporte des prescriptions assez générales sur chaque disposition (ouvertures, toitures, façade…). Concernant le bâti ancien : Le règlement reprend globalement les principales caractéristiques du bâti traditionnel et apporte également une ouverture vers un traitement plus contemporain dans le cadre d'extensions, notamment si cette dernière met en œuvre des dispositions en matière d'énergies renouvelables. Cette ouverture est conditionnée à l'élaboration « d'un projet de qualité ». Cette mention, bien que très subjective, est nécessaire afin de favoriser l'architecture moderne et écologique et également afin d'apporter des limites à des projets pouvant porter atteinte à la qualité du bâti. Le CAUE ou les services des Bâtiments de France pourront éventuellement être consultés afin de juger la bonne intégration, harmonie ou complémentarité du projet. Le règlement détaille également les prescriptions **en matière de clôtures** car ces dernières peuvent avoir un impact très fort dans le paysage tant urbain qu'agricole. Le règlement vise à limiter la hauteur des murs maçonnés sur rue afin d'éviter une trop forte banalisation du paysage urbain. Les clôtures végétales sont imposées en limite des zones agricoles et naturelles afin de favoriser une intégration paysagère des espaces résidentiels. Cette prescription se justifie tout particulièrement en milieu bocager.	Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)
Articles 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement donne des prescriptions environnementales et paysagères assez générales répondant **aux orientations n°2 et 4** du PADD et visant : **- à prescrire des surfaces minimales de 20 % de « pleine terre » pour les terrains supérieurs à 200 m².** Cette prescription permet d'imposer un minimum de surface plantée propice à l'infiltration sur place des eaux de pluie et à l'embellissement des espaces résidentiels. - **à préserver les plantations existantes présentant un intérêt écologique et paysager** (et notamment celles identifiées sur les documents graphiques du PLU. - à imposer une gestion à la parcelle des eaux de pluie (gestion individuelle ou collective dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble). Cette prescription répond aux orientations de la loi sur l'eau.	Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)

Articles 7 : Stationnement	Les règles de stationnement sont assez simples et peu contraignantes afin de ne pas accorder trop de place à la voiture et afin de ne pas trop contraindre les projets de réhabilitation du bâti en milieu dense. Pour les petits terrains (**lorsque que l'unité foncière est inférieure à 300 m²**) qui sont généralement situés dans le bourg ou au cœur de hameaux denses), la règle est peu contraignante afin de ne pas pénaliser les projets de réhabilitation du bâti (et notamment du bâti vacant ou dégradé). Aucune place minimale n'est imposée. Cela permet notamment d'éviter de dégrader une façade ancienne implantée sur rue par le percement d'une porte de garage. Ce genre de cas de figure est très limité. Dans les autres cas, la règle de stationnement s'adapte à la grandeur de la maison en définissant un seuil de 60 m2 ; « **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface. ».** Cette règle permet de ne pas pénaliser les projets de logements locatifs qui peuvent avoir des surfaces réduites.	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de stationnement
SECTION 3 : Equipement et réseaux		
Articles 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des règles de sécurité et de salubrité.	Les OAP complètent le règlement en apportant des principes de desserte des zones AU.
Articles 9 : Desserte par les réseaux	Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des normes d'assainissement, de gestion des eaux de pluie et au raccordement des réseaux d'alimentation.	Les OAP renseignent sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et Uo.

CHAPITRE 4.

La prise en compte des documents supra communaux

<table>
<tr><th>Document supra communal</th><th>Prise en compte par le PLU</th></tr>
<tr><td>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre</td><td>- Report de la zone humide identifiée par le SAGE de la Seudre sur le plan de zonage par un hachuré spécifique ; une seule zone humide est identifiée en partie Sud de la commune dans la vallée de l'Ombrail à hauteur du Logis de l'Ombrail (vallée et boisements).

- Préservation de la vallée de l'Ombrail en zone naturelle N et préservation des boisements alluviaux en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, préservation des boisements en Espaces Boisés Classés qui forment la trame verte et bleue de la commune.</td></tr>
<tr><td>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Saintonge Romane exécutoire depuis le 6 aout 2017

Structure porteuse : Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane</td><td>- Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,35 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 densité globale des secteurs situés en « extension » par rapport aux enveloppes urbaines définies par le SCOT est de 14 logements / ha. Ce principe de densité est imposé dans les OAP.

- Au global, en additionnant les logements à créer réalisés en construction neuve (9 logements) et en réhabilitation de logements vacants vétustes ou en changement de destinations d'anciennes grange (potentiel estimé à 7 logements), 16 logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux représentant un taux de 46 %. Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT qui impose qu'un minimum de 30 % des logements soient créés en « intensification » (enveloppes urbaines).
<table>
<tr><th></th><th>Nombre de logements</th><th>Pourcentage</th></tr>
<tr><td>Logements nouveaux potentiellement créés dans l'enveloppe urbaine</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>En construction neuve (zones U et AU)</td><td>9</td><td></td></tr>
<tr><td>En réhabilitations de bâtiments anciens par changement de destination ou réhabilitation de logements vacants dans le bourg et les hameaux</td><td>7</td><td></td></tr>
<tr><td>Total réalisés dans l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux</td><td>16</td><td>46</td></tr>
<tr><td>Logements nouveaux potentiellement créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU)</td><td>19</td><td>54</td></tr>
<tr><td>TOTAL DE LOGEMENTS CREES POTENTIELLEMENT</td><td>35</td><td>100</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Nouvelle Aquitaine (SRCE).</td><td>Le PADD du SCOT et le SRCE identifient un corridor écologique d'importance régionale au niveau de la ceinture boisée située en partie Est et Sud de la commune (boisements et vallée reliées aux boisements des communes voisines) / voir page 21.
L'ensemble des éléments boisés, ainsi que la vallée de l'Ombrail sont protégés par le PLU à l'aide de différents outils (zone N, EBC, L. 151-23).</td></tr>
</table>

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020 *Le SRADDET, approuvé le 27 mars 2020, est un document élaboré à l'échelle de la région. Ce schéma fixe des objectifs de moyen et longs termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme.* ***La région se fixe comme objectif notamment de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030. De nombreux objectifs rejoignent ceux du SCOT.***	Le SRADDET demande une réduction de 50 % de la consommation foncière dans les objectifs du PLU. La donnée de consommation foncière est difficile à estimer et peut s'appuyer sur 2 indicateurs qui présentent des résultats très différents : ➢ La totalité des surfaces urbanisées dans les 10 dernières années consacrées aux habitations neuves qui s'élève à **1,16 ha** sur la commune de Thézac (dont la grande partie a été réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg et des villages). ➢ Les « surfaces consommées » entre 2009 et 2020 (soit sur 11 ans) au sens de l'observatoire de l'artificialisation (données DDFIP) qui fait état d'un total de **10,08 ha. Cette surface peut être proratisée à 9,16 ha sur 10 ans.** Il parait très difficile de comparer ces données de consommation foncière tant elles paraissent différentes. Cependant, elles permettent de considérer que le projet de PLU respecte l'objectif de limitation de la consommation foncière de 50 % par rapport aux données de l'observatoire de l'artificialisation. Pour rappel, l'objectif chiffré de consommation maximale du PADD (et du SCOT) est d'une consommation de **1,7 ha maximum** d'espaces situés en extension des enveloppes urbaines, ce qui est respecté par le projet de révision du PLU. Le projet de révision de PLU prévoit une surface en extension de 1,35 ha. La révision du PLU engendre le déclassement de **8,39 ha de zones anciennement classées comme constructibles ou aménageables**.

Objectif stratégique 2.1

Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

31 Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économe en foncier.

32 Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants *(numériques, eau/assainissement, etc.)*.

33 Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux.

34 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain *(mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social)*.

35 Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie.

36 Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité.

37 Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraichissement naturel.

Cinquième partie

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale

Rappel du 6° de l'Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Indicateurs	Définition / précisions / Etat d'origine à la date du PLU	Etat ou indicateur de référence / document source / fréquence	Personne ou organisme ressource	Nature Etat ou réponse
Thème : PRISES EN COMPTE DES RISQUES				
Risque lié au retrait / gonflement des sols argileux	La commune est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne principalement les parties hautes et boisées situées en partie Nord-Est du territoire (risque fort). Le hameau de L'Alleu est concerné par le risque en aléa fort. Le bourg de Thézac n'est pas concerné par le risque.	Arrêtés de catastrophes naturelles Fréquence : durée du PLU	Préfecture Site : georisques.gouv.fr	Réponse
Risque incendie	La commune s'est engagée dans un programme de couverture incendie du bourg et des hameaux jusqu'ici peu ou non couverts. Un Schéma de défense incendie a été validé avec le SDIS 17 en 2019. Il prévoit à terme l'implantation de 24 citernes enterrées. La commune prévoit d'en réaliser 3 par ans.	Schéma Communal de Défense Extérieure contre l'incendie Fréquence : durée du PLU	Commune - SDIS	Réponse (nombre de bâches ou poteaux mis en œuvre)
Thème : RESEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT				
Qualité de l'eau potable	Suivi de la qualité de l'eau potable distribuée. Fréquence selon contrôles disponibles par le gestionnaire *Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)*	Comptes rendus d'analyse de l'eau	EAU17 RESE	Etat
Assainissement des eaux usées	Contrôle des assainissements autonomes *Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)*	SPANC Contrôle des assainissements autonomes	EAU17	Etat

Assainissement des eaux pluviales	La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie. Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune.	Etat du réseau Prise en compte satisfaisante de la Loi sur l'Eau lors des opérations d'aménagement d'ensemble (zone AU) selon les recommandations des OAP (gestion extensive, limitation des surfaces imperméabilisées…)	Commune	Etat Réponse
Thème : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES				
Gestion de la Vallée de l'Ombrail	Préservation des boisements alluviaux par le PLU en application de l'article L. 151-23 du CU. Classement en zone naturelle N de la vallée afin d'éviter toute construction agricole. Protection de la vallée dans la traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU afin de valoriser cet espace comme coulée verte et éviter son artificialisation (voir PADD) Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés *(mesure indépendante du PLU).*	Indicateurs : suivi des permis de construire et des déclarations préalables concernant les zones naturelles et leurs abords. Observation de l'évolution qualitative de la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg (base : photos du Rapport de Présentation du PLU p26).	Commune	Réponse Etat
Protection des zones humides (trame bleue)	Le SAGE de la Seudre identifie une seule zone humide en partie Sud de la commune qui correspond à l'étang du Logis de l'Ombrail et au cours de l'Ombrail dans sa partie aval. *Le PLU accompagne les mesures de gestion du SAGE dans la limite des outils disponibles (classement en zone naturelle de ces espaces, identification et protection des boisements, identification des zones humides)*	Etat de la zone humide recensée si indicateurs de suivis existants	SAGE de la Seudre	Etat
Boisements (trame verte)	Evolution de la trame boisée et bocagère (linéaires détruits et plantés, qualité générale des boisements). *Le PLU accompagne ces mesures de gestion dans la limite des outils disponibles (classement en zone naturelle de ces espaces, identification et protection des boisements, identification des zones humides).*	Si indicateurs de suivis existants Emprise des Espaces Boisés Classés à la date d'approbation du PLU	Commune CRPF	Etat Réponse
Thème : URBANISATION ET PROJETS D'AMENAGEMENT				
Démographie	Population accueillie depuis l'approbation du PLU	Données INSEE	Commune	Réponse
Consommation de surfaces urbanisées	Surfaces urbanisées depuis l'approbation du PLU Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur	Réponse

Densité urbaine	Nombre de logements par ha des zones AU Nombre de permis de construire pour des constructions d'habitations neuves. Surface moyenne des parcelles construites (habitations neuves).	Permis d'Aménager des lotissements d'habitations et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).	Commune Service instructeur	Réponse
Impact paysager et écologique des opérations d'aménagement	Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU et Uo en matière d'intégration paysagère ; discrétion des constructions neuves, plantations de haies sur les limites agricoles…	Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées). Constat visuel après aménagement	Commune Service instructeur	Etat

Sixième partie

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion

CHAPITRE 1.
Méthodologie de l'évaluation environnementale **p. 115**

CHAPITRE 2.
Résumé de l'état initial de l'environnement **p. 117**

CHAPITRE 3.
Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions **p. 119**

CHAPITRE 1.

Méthodologie de l'évaluation environnementale

Ce présent chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-3 7° du Code de l'Urbanisme, de présenter le résumé non technique de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont elle a été effectuée.

L'évaluation environnementale est une démarche transversale qui se retrouve à tous les niveaux de l'élaboration de l'étude et du rapport de présentation.

Elle se compose des étapes suivantes :

1. Au stade du diagnostic territorial, **un état initial de l'environnement** précis et transversal a été élaboré (analyse topographique, paysagère, urbaine, analyse des espaces naturels, état des lieux des mesures de protection environnementale, présentation des risques naturels, capacité des réseaux).
   Cette analyse a permis de mettre en avant **des grands enjeux du territoire** et de voir comment le PLU pouvait les prendre en compte.
   Ces enjeux et prescriptions sont résumés en fin de chaque chapitre sur l'analyse transversale des entités paysagère et bâties.
   La déclinaison du SCOT de la Saintonge Romane sur le territoire communal a été étudiée et présentée.
   Le SCOT défini globalement des objectifs de consommation foncière maximale et de densité qui ont été respectées par le projet de PLU.

2. Pour rappel, la commune de Thézac n'est pas directement concernée par un Site Natura 2000.
   Elle est cependant située à quelques kilomètres de la vallée de la Seudre dont la partie aval est protégée par un site Natura 2000 à une dizaine de kilomètres au niveau de la commune de Saujon (**Zones Spéciales de Conservation FR5400432 « Marais de la Seudre »)**.
   La commune se situe également à environ 40 km de la vallée de la Seugne côté Est, qui est protégée par le **site Natura 2000 ; Zones Spéciales de Conservation FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».**
   Côté Ouest, la commune se situe à environ 40 km de l'Estuaire de la Gironde qui est classé en Site Natura ; ZSC : Zones Spéciales de Conservation Habitat FR7200677 **« Estuaire de la Gironde ».**

3. **Les besoins estimés de la commune pour les dix prochaines années en matière de production de logements s'élèves à 29 à 38 logements** (voir page 63), dont 9 à 18 à réaliser sur des surfaces en extension (voir page 72).

4. **Le projet communal**, retranscrit à travers le **PADD** (pièce n°2), a ensuite été élaboré à partir des principales conclusions du diagnostic, de ses enjeux et en fonction des dynamiques territoriales.
   Des études foncières ont également été menées auprès de certains propriétaires afin de connaitre leurs intentions sur des terrains stratégiques. Les possibilités d'extension de l'urbanisation étant très limitées, il fallait s'assurer que les terrains maintenus ou rendus constructibles soient bien disponibles à la construction.
   Le projet a d'ailleurs été réorienté en cours d'étude suite à des négociations foncières qui n'ont pas pu aboutir sur un terrain situé près de l'église.
   Le projet de lotissement privé de 11 lots réalisé sur une zone AU du PLU précédent a de fait réorienté le projet car il consomme à lui seul une grande partie des possibilités de consommation foncière du PLU.
   Concernant 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 343 habitants en 2033.
   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).

5. **Le projet communal a donné lieu à une retranscription réglementaire sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), de documents graphiques (zonage / pièce n°4) et d'un règlement écrit (pièce n°5).**

   Des outils spécifiques ont été mis en place (proportionnés aux enjeux et au projet communal) afin notamment de préserver les éléments de patrimoine bâti (bâti ancien, logis et demeures remarquables, anciens moulins) et paysager spécifiques (vallée de l'Ombrail, boisements).
   D'un point de vue environnemental, le zonage du PLU a principalement comme objectif **de préserver les terres et les exploitations agricoles (zones agricoles « A ») et de préserver les grands ensembles naturels et milieux écologiques d'intérêt (boisements, vallée de l'Ombrail, zone humide identifiée par le SAGE de la Seudre).**

   La révision du PLU engendre le déclassement de **8,39 ha de zones anciennement classées comme constructibles ou aménageables**.

   Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaitre une surface de 2 ha correspondant à un potentiel théorique de 28 logements pouvant être construits.
   Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,35 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 35 logements (dont 7 en réhabilitation).

   La potentialité de création de 35 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).

6. Au regard du projet communal et de ses retranscriptions règlementaires, une évaluation environnementale a été effectuée afin d'analyse les impacts environnementaux potentiels **au niveau de chaque zone du PLU** et retranscrit dans le présent rapport de présentation dans des encadrés spécifiques (cadres en pointillés).
   Cette analyse fait à chaque fois référence à l'état initial de l'environnement décrivant les sites et secteurs concernés.
   Elle analyse les impacts potentiels et précise si ces impacts concernent un site Natura 2000 proche.
   Le rapport précise également les mesures spécifiques qui ont été prises par le PLU pour prendre en compte les enjeux environnementaux (zonage, règlement spécifique, outils réglementaire…).

7. Les résultats de cette analyse environnementale sont présentés dans un chapitre spécifique présenté ci-après.

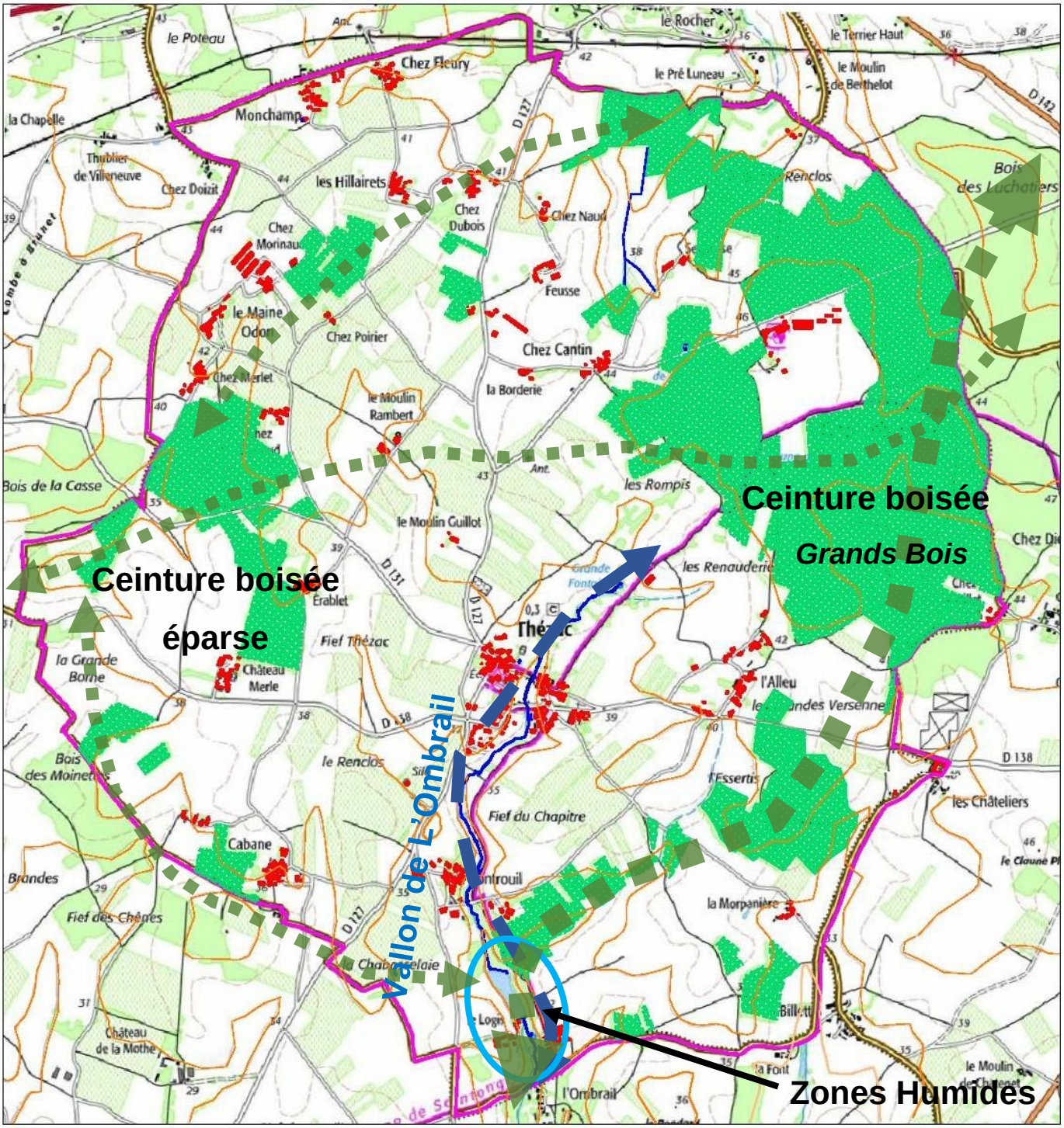
8. L'évaluation environnementale présente les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

9. L'évaluation environnementale est finalisée **par un résumé non technique** qui a pour objet de résumé l'ensemble de la procédure d'évaluation et d'informer le public de manière simple et résumée.

CHAPITRE 2.

Résumé 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

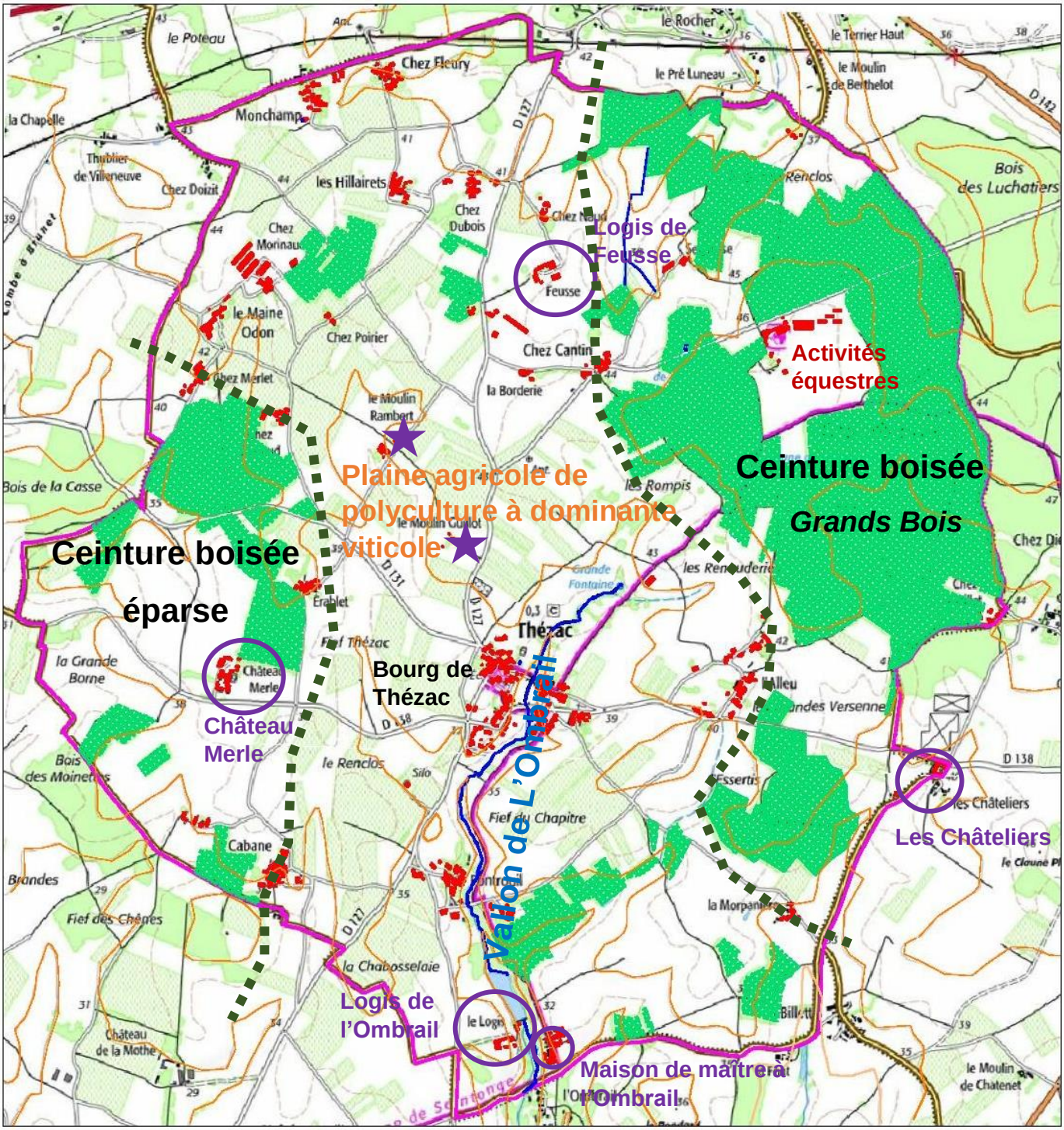
Zones humides à préserver (SAGE de la SEUDRE)

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

CHAPITRE 3.

Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions

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 343 habitants en 2033.
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 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'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 :

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 apparaitre une surface de 2 ha correspondant à un potentiel théorique de 28 logements pouvant être construits.
Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,35 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 35 logements (dont 7 en réhabilitation).

La potentialité de création de 35 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 8,39 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 maitrise 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 **15 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 est en cours de négociation de reprise avec un éleveur de canards à l'heure de l'approbation du PLU. Au cas où

la reprise n'aboutisse pas, il est laissé la possibilité d'affecter les hangars à un usage d'entrepôt, d'où l'intégration d'un secteur Aed destiné spécifiquement à ce site (STECAL).

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, sont 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.

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

Extrait du plan de zonage après révision et exposé des objectifs

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.

Définition d'OAP

Orientation 1 du PADD.

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

Orientation 1 du PADD.

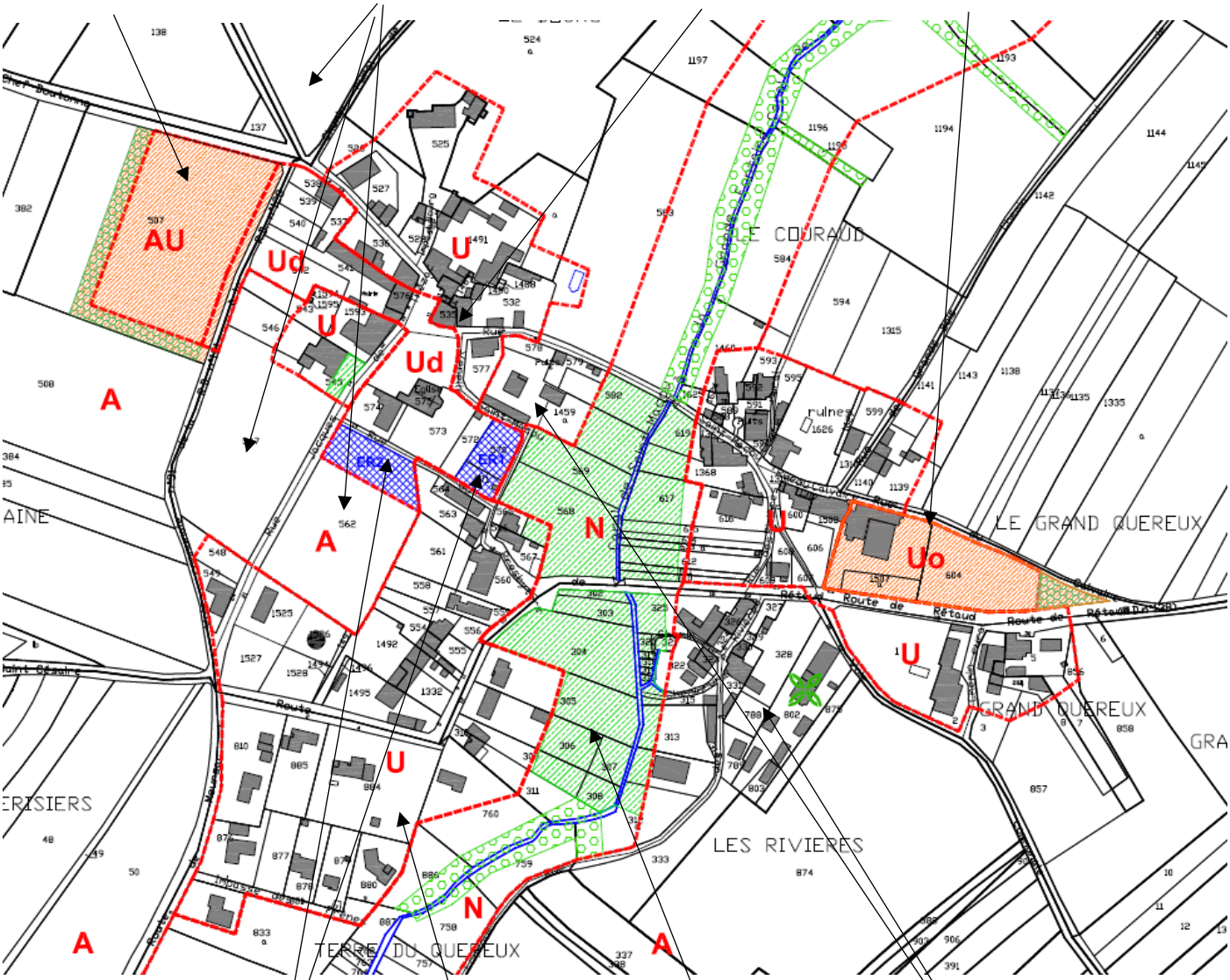
Définition d'un secteur Ud lié au maintien des équipements collectifs du bourg (mairie, église, logements communaux…)

Orientation 2 du PADD.

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

Orientation 1 du PADD.



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

Orientation 2 du PADD.

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

Orientation 1 du PADD.

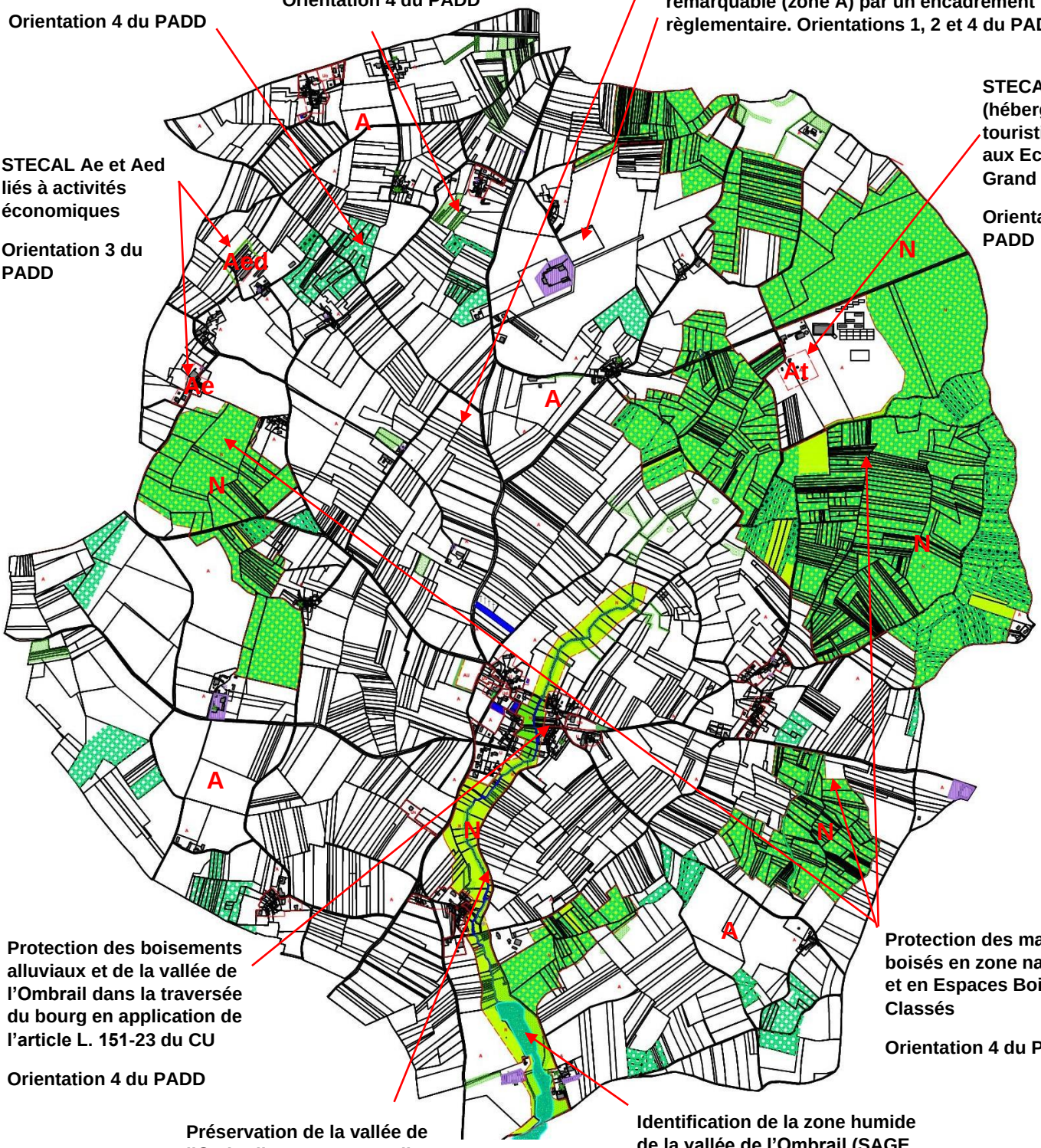
Préservation de la vallée naturelle du ruisseau de l'Ombrail. Prescriptions paysagères spécifiques destinées à valoriser la coulée verte dans sa traversée du bourg.

Orientation 2 du PADD.

Classement des trois exploitations agricoles du bourg en zone A

Orientation 2 du PADD.

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



Protection des petits massifs boisés isolés en Espaces Boisés Classés

Orientation 4 du PADD

Protection des haies en application de l'article L. 151-23 du CU

Orientation 4 du PADD

Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A. Orientation 3 du PADD

Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zone A) par un encadrement règlementaire. Orientations 1, 2 et 4 du PADD

STECAL At (hébergement touristique lié aux Ecuries de Grand Bois)

Orientation 3 du PADD

STECAL Ae et Aed liés à activités économiques

Orientation 3 du PADD

Protection des boisements alluviaux et de la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU

Orientation 4 du PADD

Protection des massifs boisés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Orientation 4 du PADD

Préservation de la vallée de l'Ombrail en zone naturelle N

Orientation 4 du PADD

Identification de la zone humide de la vallée de l'Ombrail (SAGE de la Seudre)

Orientation 4 du PADD

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 (8,39 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'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'approbation 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 apparaitre une surface de 2 ha correspondant à un potentiel théorique de 28 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,35 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'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).

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

SOMMAIRE GENERAL

Première partie
Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

CHAPITRE 1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU p. 4

CHAPITRE 2. Procédure et cadre législatif p. 4

1. LES GRANDES LOIS D'AMENAGEMENT QUI DEFINISSENT LE CHAMP D'ACTION DU PLU p. 4

2. RAPPELS DES PRINCIPALES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME p. 4

3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE p. 5

4. LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE p. 5

5. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME p. 6

6. SITUATION INTERCOMMUNALE ET ORGANE PORTEUR DU SCOT p. 6

7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX p. 6

Deuxième partie
Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement p. 7

CHAPITRE 1. Etat initial de l'environnement p. 10

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE p. 10

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL p. 12
2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers p. 12
2.2. Géologie et pédologie p. 13
2.3. Topographie et hydrographie p. 14
2.4. Les risques naturels et majeurs p. 15
2.5. Les mesures de protection et de gestion environnementales p. 17
2.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne p. 17
2.5.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre p. 17
2.5.3. La proximité de la commune par rapport aux Sites Natura 2000 p. 20
2.5.4. La trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) p. 21

3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS p. 22
3.1. Les entités naturelles et agraires p. 24
3.1.1. La plaine agricole de polyculture à dominante viticole p. 24
3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE p. 25
3.1.3. Le vallon humide du ruisseau de l'Ombrail p. 26
3.1.4 Synthèse des espaces écologiques de la commune p. 27
3.2. Les entités paysagères et naturelles p. 28
3.2.1. Le bourg de Thézac p. 28
3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus p. 30

4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS p. 37
4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée p. 37
4.2. Recommandations en matière de restauration p. 37

5. HISTOIRE ET PATRIMOINE p. 39
5.1. Histoire de la commune p. 39
5.2. Patrimoine protégé p. 39
5.3. Patrimoine remarquable et rural p. 39
5.3.1. Les ensembles bâtis remarquables non protégés (châteaux, logis) p. 39
5.3.2. Les moulins à vent et les autres éléments de petit patrimoine p. 41
5.3.3. Les arbres remarquables p. 42

CHAPITRE 2. Diagnostic socio-économique **p. 43**

1. ETUDES DEMOGRAPHIQUES **p. 43**

2. ACTIVITES ECONOMIQUES **p. 44**
2.1. Population active p. 44
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal p. 44
2.3. L'activité agricole p. 45

3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS **p. 53**
3.1. Les équipements communaux p. 53
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres p. 54
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux p. 54
3.3.1. La gestion des ordures ménagères p. 54
3.3.2. Le réseau électrique, les énergies renouvelables et la couverture numérique p. 54
3.3.3. La gestion du réseau pluvial p. 53
3.3.4. Le réseau d'eau potable p. 53
3.4. La défense incendie p. 55
3.5. Assainissement autonome des eaux usées p. 56

4. LE PARC DE LOGEMENTS **p. 57**
4.1. Données statistiques p. 57
4.2. Les logements vacants et les possibilités de mutation du bâti p. 58

5. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN MATIERE D'HABITAT **p. 60**
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière p. 60
5.2. Calcul du point mort p. 62
5.3. Prévision des besoins en logements au regard des objectifs démographiques p. 63
5.4. Bilan des besoins en logements dans les dix prochaines années p. 63

6. ETUDE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LES DIX DERNIERES ANNEES **p. 64**
6.1. Analyse des permis de construire des 10 dernières années (habitations neuves) p. 64
6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT p. 65

Troisième partie :
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis p. 67

Quatrième partie :
Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan p.73

CHAPITRE 1.
Justification portant sur les zones U et AU **p. 74**

1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREE DU BOURG **p. 74**

2. LES ZONES URBAINES (U) **P. 76**

3. LA ZONE A URBANISER ET LA COHERENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD **P. 80**

4. LOCALISATION ET BILAN DES SURFACES URBANISABLES LIBRES ET DECLASSEES **P. 82**

CHAPITRE 2.
Justification portant sur les zones A et N **p. 88**

1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES **P. 88**

2. LES ZONES AGRICOLES (A) **P. 90**

3. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) **P. 91**
3.1. Le secteur Ae p. 92
3.2. Le sous-secteur Aed p. 92
3.3. Le secteur At p. 94

4. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION **P. 95**

5. LES ZONES NATURELLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE **P. 96**

6. LES OUTILS DE PROTECTION DES BOISEMENTS (TRAME VERTE) : ESPACES BOISES CLASSES ET ARTICLE L.151-23 DU CU **P. 97**

7. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME **P. 100**

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES **P. 102**

9. TABLEAU DES SURFACES DU PLU **P. 104**

10. LES EMPLACEMENTS RESERVES **P. 105**

CHAPITRE 3.
Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP **p. 106**

CHAPITRE 4.
La prise en compte des documents supra communaux **p. 109**

Cinquième partie
Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 111

Sixième partie
Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 114

CHAPITRE 1.
Méthodologie de l'évaluation environnementale **p. 115**

CHAPITRE 2.
Résumé de l'état initial de l'environnement **p. 117**

CHAPITRE 3.
Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions **p. 119**