

Commune de  
**THEZAC**

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Révision n°1**

**Pièce n°2**  
**Projet d'Aménagement et de**  
**Développement Durables**



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

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 4 avril 2022

Le Maire : Louissette Rolland



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

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

### **Orientation 1 :**

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

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la commune de Thézac comptait 325 habitants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelques ensembles bâtis vacants restent à restaurer dans le bourg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La densification des parties agglomérées du bourg et de ses zones d'extensions à travers un objectif chiffré d'une densité avoisinant les 14 logements par hectare dans les opérations d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions du SCOT (alors que la densité moyenne des constructions neuves dans les 10 dernières années était de 7 logements / ha tous secteurs confondus).

- une consommation foncière de maximum 1,7 ha situés en extension par rapport aux enveloppes bâties existantes du bourg et des hameaux.

- La limitation à 70 % maximum des constructions nouvelles réalisées en extension par rapport au tissu bâti existant conformément aux prescriptions du SCOT.

- Le recentrage de l'urbanisation à travers le comblement prioritaire des dents creuses et la réduction d'anciennes zones constructibles du PLU d'origine, notamment en partie Nord-Ouest du bourg.

La réduction de ces espaces permet une réelle économie de terrains agricoles et naturels à hauteur d'environ 7,9 ha.

## **Orientation 2 :**

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

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

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

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

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

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

#### **2.2. Préserver les abords de l'église**

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

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

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

#### **2.3. Poursuivre la valorisation du bourg et de la coulée verte du ruisseau de l'Ombrail**

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

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

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

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

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

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

#### **2.4. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère**

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

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

#### **2.5. Développer les communications numériques**

Le déploiement de la fibre optique est prévu en 2021.

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

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

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

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

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

La commune est traversée par le GR 360.

### **Orientation 3 :**

#### **Maintenir les activités économiques de la commune**

##### **3.1. Préserver l'activité agricole**

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

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

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

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

##### **3.2. Favoriser le maintien et le développement du tissu artisanal**

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

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

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

La commune compte quelques gîtes et chambres d'hôtes.

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

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

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

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

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

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

## **Orientation 4 :**

### **Préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune**

#### **PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL**

##### **4.1. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune**

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

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

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

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

Parmi ces éléments, on dénombre principalement :

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

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

#### **PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS**

##### **4.3. Préserver les boisements de la commune**

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

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

##### **4.4. Préserver le vallon humide de l'Ombraïl**

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

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

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

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

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