

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de région Nouvelle-Aquitaine  
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Thézac (17)**

n°MRAe 2022ANA63

dossier PP-2022-12584

**Porteur du Plan** : Commune de Thézac

**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 26 avril 2022

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 6 mai 2022

## **Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 12 juillet 2022 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thézac, approuvé le 29 septembre 2008.

Thézac, située dans le département de la Charente-Maritime, est membre de la communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole, qui regroupe 16 communes.

Elle compte 325 habitants selon les données 2018 de l'INSEE, sur un territoire de 1 242 hectares.

Elle appartient au syndicat mixte du Pays de la Saintonge Romane, qui compte 70 communes et 91 113 habitants sur une superficie de 1 003 km<sup>2</sup>, et porte le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Saintonge Romane approuvé le 6 août 2017<sup>1</sup>. Thézac est considérée comme une commune rurale<sup>2</sup> de ce territoire.

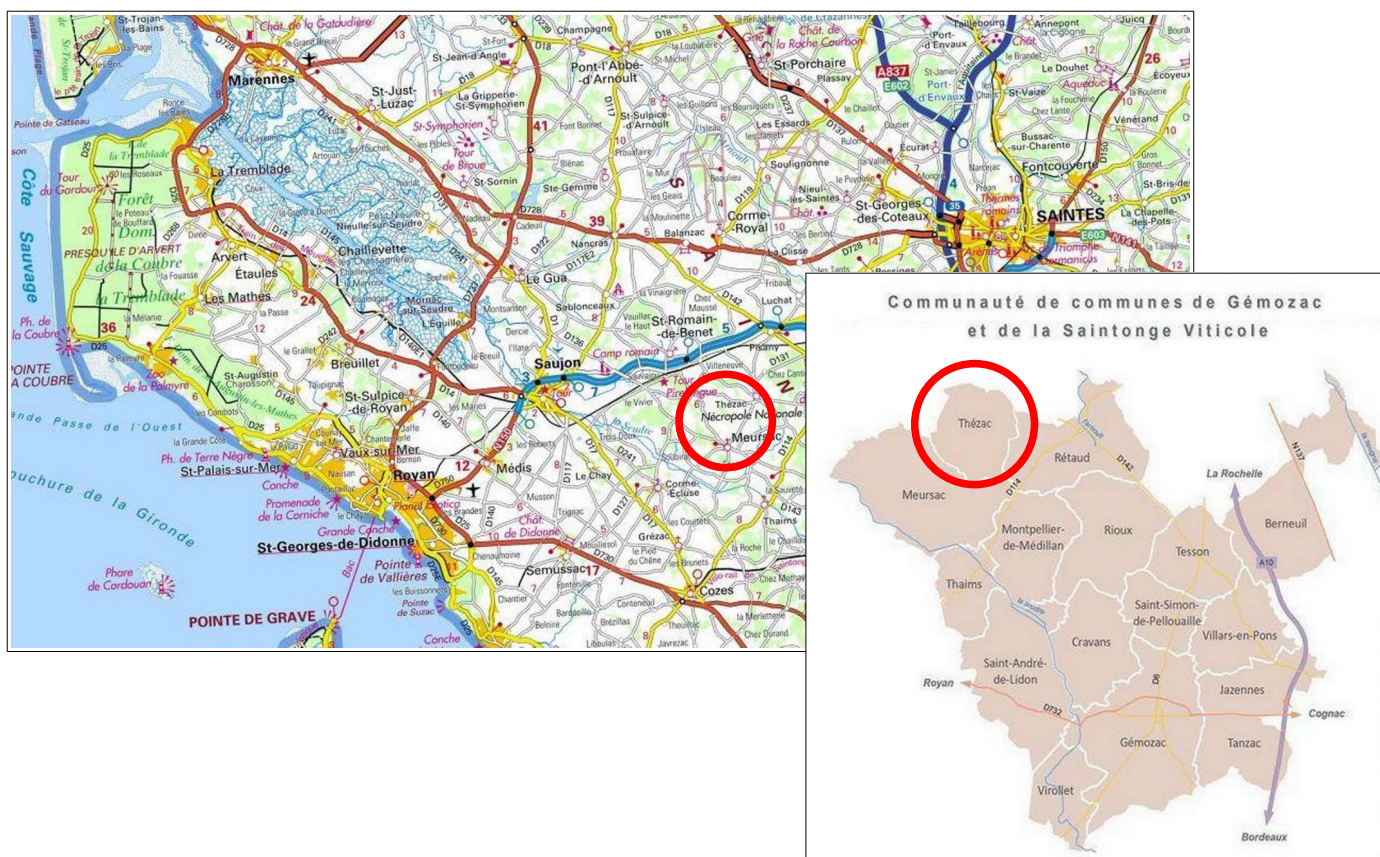


Figure 1 : Localisation de la commune de Thézac (en rouge sur la carte en haut) et au sein de la communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole (cartes à gauche et à droite) (Source : rapport de présentation, pages 6 et 10)

Le territoire de Thézac se compose d'une vaste plaine agricole à dominante viticole, de ceintures boisées au nord-est, dont les massifs de feuillus sont identifiés comme un corridor écologique, et du vallon humide du ruisseau de l'Ombrail au sud, traversant le bourg, et dénommé canal de Saint-Macou.

La commune est traversée par les routes départementales RD 138, 127 et 131.

Le projet de révision du PLU de Thézac projette une croissance de la population comprise entre +0,5 % et +1 % par an, pour atteindre entre 342 et 359 habitants en 2032. La commune envisage la construction maximum de 33 logements supplémentaires et la réhabilitation de sept logements.

En raison du changement des orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la révision du PLU de Thézac est soumise à évaluation environnementale en vertu des dispositions de l'article R. 104-11-I 2° du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

- 1 Le SCoT de la Saintonge Romane a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 27 janvier 2016 [https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE\\_SCoT\\_saintonge-romane\\_27-01-16\\_cle266192.pdf](https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE_SCoT_saintonge-romane_27-01-16_cle266192.pdf)
- 2 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.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de révision du PLU arrêté et son évaluation environnementale font l'objet du présent avis.

## **II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de révision du PLU**

### **A. Remarques générales**

Le rapport de présentation du PLU de Thézac répond aux obligations issues des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme. Les différentes thématiques abordées par le diagnostic sont clairement présentées et illustrées par de nombreuses cartes, photos et graphiques qui facilitent la compréhension du projet. Le rapport propose une présentation de synthèse de chaque enjeu issu de l'état initial de l'environnement et du diagnostic ainsi que de sa prise en compte dans le projet de PLU, ce qui permet un accès pédagogique à l'ensemble du dossier.

Ainsi que requis par la réglementation, le rapport contient un résumé non technique favorisant l'appropriation du dossier par le public, et propose un système d'indicateurs de suivi de la mise en oeuvre du plan local d'urbanisme couvrant les thématiques principales. Le système d'indicateurs ne fournit toutefois pas de valeurs de référence (état initial des données et objectifs à atteindre), ni de périodicité de suivi, ne le rendant ainsi pas opérationnel.

**La MRAe recommande d'améliorer le système d'indicateurs proposé, qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, en précisant l'état initial des données, les objectifs à atteindre et une fréquence de suivi adaptée.**

### **B. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **1. Démographie et logements**

Depuis les années 1970, le territoire connaît une faible variation de sa population. Un point culminant de 333 habitants a été observé en 2006.

Il est dénombré 205 logements en 2018 (187 en 2008) dont 154 résidences principales (136 en 2008), 21 résidences secondaires (35 en 2008). Le dossier indique par ailleurs une taille moyenne des ménages de 2,11 personnes en 2018.

Le territoire communal compte 30 logements vacants selon l'INSEE. Un recensement, réalisé en 2022, n'a toutefois réussi à identifier que 7 des 30 logements vacants. Globalement vétustes, ils se localisent dans le bourg et au sein des hameaux « Grande Cabane », « Laleu », « Chez Hilairet » et « Chez Fleury ». Seuls trois logements pourraient être réhabilités dans les dix prochaines années.

**La MRAe recommande d'approfondir les investigations afin d'expliquer dans le dossier le différentiel du nombre de logements vacants entre celui de l'INSEE et celui du recensement réalisé en 2022.**

La commune compte de nombreux anciens bâtiments agricoles (granges, chais) pouvant faire l'objet de réhabilitations ou de changements d'affectation. Neufs bâtiments ont ainsi été recensés dans le bourg et les hameaux « Grande Cabane », « L'Ombrail », « Le Logis de l'Ombrail », « Château Merle », « Nérabeleté », « Chez Hilairet », « Chez Dubois », « Chez Fleury » et « Chez Cantin ».

#### **2. Équipements et activités**

La commune de Thézac se caractérise principalement par ses activités agricoles, centrées sur la vigne en lien avec la production d'eau de vie de Cognac, les céréales et l'élevage. Les activités des secteurs tertiaire, artisanal et touristique sont faiblement représentées. En 2021, la commune comptait 14 sièges d'exploitation agricole dont quelques-uns relevant d'activités non pérennes (départs à la retraite programmés), un domaine équestre (« Les Écuries des Grands Bois ») et 17 sites comprenant des bâtiments agricoles.

La commune appartient à la zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac de Bon Bois. Deux distilleries sont présentes au sein d'exploitations sur le territoire. Le rapport précise que la surface cultivée en vigne a baissé entre 2000 (207 hectares) et 2010 (190 hectares), mais connaît une nouvelle extension depuis 2019 en lien avec un secteur en développement.

La commune possède des structures d'hébergement ou d'accueil touristiques tels que des gîtes ruraux.

**La MRAe recommande de préciser le dossier pour faire état de la situation la plus récente des exploitations agricoles non pérennes et du devenir des terres.**

### 3. Ressource en eau

La commune est située dans les bassins versants de La Seudre pour ses parties sud et centre, et celui de l'Arnoult au nord. Elle est intégrée au périmètre du SAGE Seudre (cf page 17 de la première partie du rapport). Le bourg est traversé par l'Ombrail sous une forme canalisée (canal de Saint Macou ainsi qu'indiqué plus haut). Un fossé, présent au nord de la commune, rejoint un vallon sur la commune limitrophe de Pisany puis l'Arnoult. Le rapport identifie deux étangs (*Commandant* et *Chez Cantin*), dans le massif de *Grand Bois* au nord du territoire.

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux pluviales. Dans ce domaine, le dossier n'identifie pas de difficulté de collecte et de traitement, ce qui mériterait plus d'éléments de justification avec une vision prospective.

Le territoire ne disposant pas d'un réseau d'assainissement collectif, il dépend de l'assainissement autonome, géré par Eau 17. Une notice sanitaire et une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel sur la commune sont annexées. Cependant, le dossier n'apporte pas d'information sur le nombre d'installations et sur leurs performances.

**La MRAe demande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif) pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement.**

**Elle recommande de développer les informations relatives à la gestion des eaux pluviales et les enjeux éventuels sur cette thématique pour permettre leur prise en compte dans l'élaboration du projet communal.**

### 4. Milieux naturels

Les milieux naturels sont décrits de manière détaillée et à une large échelle avec des cartographies à l'appui qui mériteraient cependant d'être présentées à une échelle plus lisible et avec des légendes explicites (cf par exemple la carte page 18).

Le territoire de Thézac n'est concerné par aucun site Natura 2000, quatre sites étant par ailleurs localisés dans un rayon de 10 à 40 km avec lesquels des connexions fonctionnelles sont possibles (lien hydraulique avec des secteurs de marais<sup>3</sup>).

L'état initial de l'environnement se réfère à la trame verte et bleue issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-Poitou-Charentes, approuvé le 3 novembre 2015. Une carte synthétise en page 27 les espaces écologiques repérés depuis le niveau régional sur le territoire de Thézac. Il ne s'agit cependant pas à proprement parler d'une déclinaison des principes de la trame verte et bleue à une échelle adaptée, ce qui rend le diagnostic d'état initial relativement imprécis pour un projet de développement.

Le rapport de présentation identifie plusieurs milieux d'intérêt sur le territoire pour les continuités écologiques, notamment des massifs boisés formant un corridor écologique d'intérêt régional également signalé au niveau du SCoT, des ruisseaux, des prairies, des haies bocagères, des arbres isolés remarquables et les plaines agricoles de cultures et de vignes.

Le rapport mentionne la présence de zones humides représentant une superficie de 11 453 hectares au sud du territoire communal, correspondant aux secteurs de l'étang du Logis de l'Ombrail et du cours d'eau éponyme. Les zones humides dites prioritaires des Marais de la Seugne sont, selon le rapport, situées très en aval du territoire. La zone humide de Thézac n'a selon le rapport « pas de fonctionnalité spécifique » et se trouve « isolée par rapport aux zones humides connectées directement à la Seudre ».

**La MRAe recommande de fournir des cartographies plus précises (échelles et légendes) des enjeux des milieux naturels sur le territoire communal.**

### 5. Risques et nuisances

D'une manière générale, les risques font l'objet de cartographies permettant de situer les enjeux.

Le rapport de présentation explique de manière succincte l'ensemble des risques et aléas auxquels la commune est soumise. Il s'agit des risques tempête, de transports de marchandises dangereuses liés à la présence de canalisation de gaz<sup>4</sup>, et du retrait-gonflement des argiles.

3 Le dossier identifie les périmètres de zones spéciales de conservation FR5400432 *Marais de la Seudre*, à l'ouest (10 km environ), ainsi qu'à 40 km environ FR5412005 *Vallée de la Charente moyenne et Seugne*, à l'est, FR7200677 *Estuaire de la Gironde*, au sud-ouest et FR5402008 *Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents*, au sud-est. Cf cartographie page 20

4 Canalisation de gaz générant une servitude d'éloignement, identifiée dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé.

La commune n'est pas sujette au risque inondation cependant, elle est concernée par le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) de la Seudre.

Concernant la défense incendie, le rapport indique que la commune s'est engagée en 2019 dans un programme d'implantation de 24 citernes enterrées afin d'équiper le bourg et les hameaux, à une fréquence de trois par an.

**La MRAe considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations plus précises sur le calendrier d'implantation des citernes et de joindre une carte permettant de localiser les équipements de défense incendie du territoire communal afin de justifier d'une bonne prise en compte de la sécurité des populations.**

## **6. Patrimoine bâti et paysager**

Au titre du patrimoine bâti et paysager, le rapport opère une analyse complète et illustrée de nombreuses photographies des entités paysagères et du patrimoine historique de Thézac. Le rapport identifie la présence de chênes considérés comme arbres remarquables, dans les massifs boisés et au sein de haies bocagères.

### **III. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

#### **A. Accueil de population et construction de logements**

La progression démographique pour la période 2013-2018 est de 0,1 % par an avec un solde migratoire positif (+0,4 %) et un solde naturel négatif (-0,3 %).

Le projet affiché repose sur une attractivité modérée de la commune et sur le constat d'une population en voie de vieillissement. Le rapport de présentation propose deux hypothèses de projection démographique à l'échéance du PLU à partir de la population connue en 2018. Le premier scénario prévoit une croissance annuelle de +0,5 %, soit 342 habitants en 2032. Le second scénario envisage une croissance de +1 % par an, soit 359 habitants en 2032.

Selon le dossier, le SCoT de la Saintonge Romane prescrit une projection démographique sur la commune de Thézac de 23 habitants supplémentaires pour la période 2017-2025 et de 35 habitants pour la période 2017-2030. De plus, le SCoT précise que Thézac, identifiée comme une commune rurale, a vocation à maintenir sa population ou à la développer de manière modérée.

Le dossier ne présente pas clairement le choix démographique du projet communal. Il semble que le projet se laisse la possibilité d'une croissance comprise entre +0,5 % et +1 % par an, dans la fourchette de population autorisée par le SCoT.

**La MRAe remarque que l'objectif de croissance choisi est supérieur à la croissance observée sur la période 2013-2018, sans que soit apportée de justification sur la pertinence de ces projections. Elle recommande de clarifier le choix de croissance démographique à l'horizon 2032 en cohérence avec la période précédente et pas seulement au vu du maximum autorisé par le SCoT approuvé en 2017.**

Afin d'évaluer le nombre de logement nécessaires à la réalisation du projet communal, le rapport de présentation détaille le nombre de logements nécessaires au maintien de la population déjà installée (calcul du point mort<sup>5</sup>), à partir des données de la période 2008-2018. Un besoin de construction de 20 nouveaux logements est ainsi évalué, ce qui représente deux logements par an sur les dix prochaines années. Pour l'accueil des habitants supplémentaires, un besoin compris entre 8 et 16 logements est estimé sur la base de 2,11 personnes par ménage.

Le besoin est ainsi au total compris entre 28 et 36 logements.

#### **B. Capacités de densification et consommation d'espaces**

Le rapport explique que le potentiel foncier a été évalué à partir de la capacité des « dents creuses », des logements vacants et des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de réhabilitation et de changement de destination au sein des enveloppes urbaines. L'analyse est illustrée par des cartes commentées qui permettent de comprendre les choix effectués pour les différentes zones identifiées à la page 68 et suivantes.

Selon le rapport, la surface des terrains constructibles mobilisables est de 2,37 hectares correspondant à un potentiel de 33 logements, en se basant sur une densité de 14 logements par hectare comme préconisée par le SCoT. Ces logements se répartissent comme suit :

5 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population déjà présente en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

- 9 logements en construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine ;
- 24 logements potentiellement créés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine sur une surface de 1,71 hectares.

Sept logements en réhabilitation de bâtiments anciens par changement de destination ou réhabilitation de logements vacants dans le bourg et les hameaux sont ajoutés. Cela représente un total de 40 logements potentiels à créer et une consommation d'espaces en extension de 1,71 hectares, en conformité avec la surface maximale de 1,7 hectares autorisée par le SCoT d'ici 2030, selon le dossier.

Le projet communal autorise ainsi la construction de ces 40 logements, en présentant cet objectif dans le dossier comme susceptible de valoriser au maximum un potentiel constructible et non comme une consommation foncière prévisible répondant à un besoin objectif (pour mémoire estimation des besoins maximale de 36 logements).

**La MRAe demande de construire le projet communal sur la base d'un scénario de croissance crédible par rapport à la période précédente dans l'optique de réduire la consommation d'espaces, sans automatiquement consommer la totalité de ce que le SCoT autorise si ce n'est pas nécessaire. Elle recommande *a minima* de prioriser les secteurs à urbaniser en permettant une ouverture à l'urbanisation de certains secteurs seulement à long terme.**

Par ailleurs en matière d'évolution dans le temps, il s'avère que le projet ne respecte pas l'objectif du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine en matière de consommation d'espace. La consommation d'espace sur la période 2012-2021, estimée à partir des permis de construire achevés, est en effet de 1,16 hectares pour la réalisation de neuf nouvelles habitations dans le bourg. Le projet de révision du PLU permettant à l'horizon 2032 une consommation d'espaces de 1,71 hectares, s'avère donc générer une consommation supérieure à celle constatée sur la dernière décennie.

**La MRAe rappelle que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020, prévoit une diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 renforce l'engagement des PLU dans la lutte contre l'artificialisation des sols. La MRAe recommande de réexaminer les besoins en foncier induit par le projet communal afin de réduire sa prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif régional.**

Par ailleurs, le rapport indique que sept bâtiments en zone agricole A pourront changer de destination, au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont identifiés dans le règlement graphique du PLU. En outre, le dossier liste neuf anciens bâtiments agricoles potentiellement destinés à un usage d'habitation, d'hébergement touristique et d'activité artisanale ou d'habitat à long terme.

**La MRAe recommande de mieux justifier la prise en compte, par le projet, de toutes les sources de production de logements, en réinvestissement, en densification urbaine et en résorption des habitats vacants.**

### **C. Préservation des milieux, trame verte et bleue**

Le projet de révision du PLU s'est attaché à mettre en œuvre des protections écologiques et paysagères au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et des classements de massifs en espaces boisés classés (EBC), identifiés dans le règlement graphique du PLU projeté. Ces différents outils réglementaires permettent une bonne prise en compte des continuités écologiques identifiées dans le diagnostic. La trame verte et bleue du PLU projeté s'appuie sur le SRCE de ex-Poitou-Charentes. La trame verte est identifiée comme un corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état.

Pour analyser les incidences du projet de PLU sur les milieux naturels, la collectivité a actualisé l'identification des EBC sans démontrer que des investigations de terrain ont été réalisées. Le massif boisé de Grand Bois situé à l'est et la frange boisée à l'ouest du territoire communal sont protégés dans le règlement graphique en EBC au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Des ensembles naturels formés de haies isolées et de boisements humides ainsi que la coulée verte du bourg de Thézac sont également préservés au titre de l'article L.151-23<sup>6</sup> du Code de l'urbanisme.

Enfin, le règlement graphique identifie une protection renforcée des espaces à paysager et à planter.

6 L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet la protection écologique et/ou paysagère des espaces non bâtis : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

Le rapport mentionne que les continuités écologiques de la coulée du ruisseau de l'Ombrail et des boisements de la commune sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématique pour préserver les franges paysagères et les éléments patrimoniaux de la commune.

La MRAe considère que les différentes protections réglementaires mises en oeuvre dans le projet de révision du PLU reflètent une prise en compte proportionnée des enjeux écologiques.

La MRAe recommande cependant de préciser les données environnementales sur le territoire de Thézac par une campagne de terrain ou des analyses actualisées permettant de s'assurer des enjeux de biodiversité à prendre en compte pour conforter la trame verte et bleue et le dispositif de suivi.

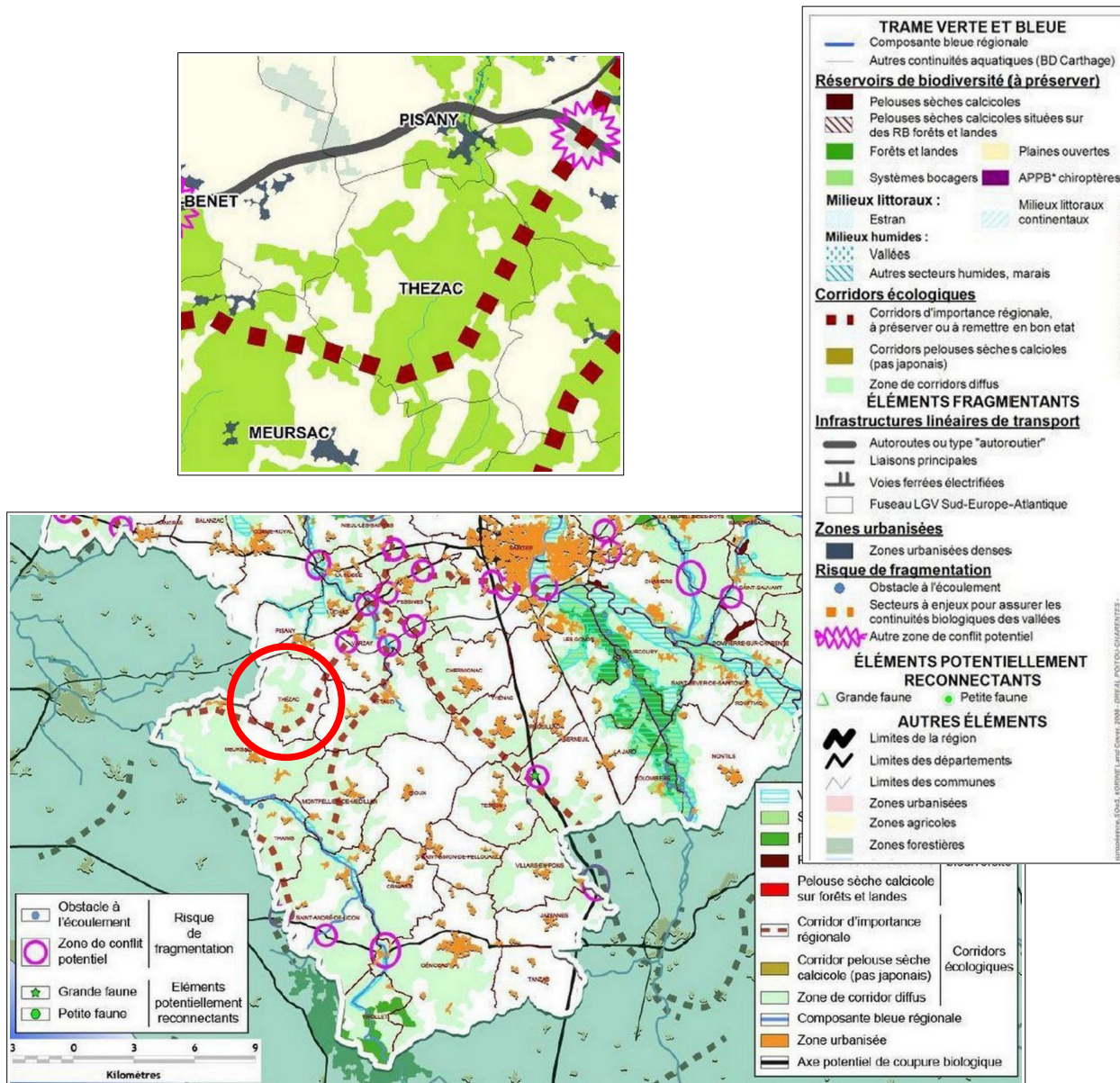


Figure 2 : Localisation de Thézac dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Poitou-Charentes (Source : rapport de présentation, page 21)

#### D. Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation

Le projet de révision du PLU prévoit que les zones ouvertes à l'urbanisation AU, dans le bourg et en secteur Uo, dans les hameaux "Grands Quéreux" et "Monchamp", sont couvertes par des OAP.

Celles-ci émergent de l'analyse des secteurs de projet et donnent des orientations en matière d'aménagement, de densité, de desserte et d'intégration paysagère.

Au sein de la zone agricole, la commune prévoit trois secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL): en secteur destiné au maintien d'une activité économique existante Ae, au hameau "Chez Merle", en sous-secteur autorisant le changement de destination à vocation économique Aed, au hameau "Chez Morinaud" et en secteur autorisant l'hébergement de tourisme et de loisirs At en lien avec le centre équestre de Grand Bois.

Si le rapport propose une analyse environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation, la MRAe note qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune investigation de terrain permettant de révéler leurs sensibilités écologiques, notamment en ce qui concerne la présence d'espèces protégées et de zones humides.

**La MRAe considère que le diagnostic environnemental des secteurs d'extension de l'urbanisation (zonage U et AU) devrait être complété d'investigations de terrain permettant de préciser les enjeux écologiques en présence, afin de mener jusqu'à son terme la démarche d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement à travers l'instauration de mesures réglementaires prescriptives dans le PLU.**

#### **E. Risques**

Le rapport ne prévoit aucune trame permettant de localiser les secteurs à risque feux de forêt.

**La MRAe considère que les éléments graphiques permettant une meilleure appréhension du risque feux de forêt dans le PLU devraient apparaître dans le plan de zonage.**

#### **F. Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager, prise en compte du cadre de vie**

Selon le dossier, le projet de révision du PLU prend en compte l'ensemble du patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune et mobilise des mesures de protection proportionnées à ces enjeux. Il présente une analyse approfondie des enjeux paysagers et du bâti protégé au titre de l'article L151-19<sup>7</sup> du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune de Thézac met en avant l'orientation (n°4) de préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune.

Le règlement graphique fait apparaître ces dispositions spécifiques de préservation.

### **IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Thézac vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2032. Il prévoit la construction de 33 logements et la réhabilitation de sept autres logements.

La commune affiche une volonté d'orienter une croissance démographique comprise entre 0,5 et 1% par an, nettement à la hausse par rapport à la décennie précédente. Le projet d'urbanisation communale porte sur une densification mesurée du bourg et des hameaux chiffrée à 14 logements par hectares ainsi que sur la rénovation du bâti existant (réhabilitations, logements vacants et changements de destination) dont le recensement devrait être réinterrogé.

Le projet présenté prévoit un nombre de logements à construire supérieur aux besoins estimés, et une consommation foncière en extension de 1,71 hectares supérieure à la consommation de la décennie 2012-2021, ce qui va à l'encontre de l'objectif de réduction de la consommation d'espace du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Une révision à la baisse est attendue.

La MRAe recommande de mener des diagnostics de terrain dans les secteurs ouverts à l'urbanisation afin de définir les enjeux de biodiversité en présence et de mener à son terme la démarche d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement. Ces données seront également à mettre au service du suivi environnemental du PLU dont le protocole opérationnel reste à définir de façon précise.

Le dossier fourni doit être complété afin de préciser l'adéquation des capacités des équipements du territoire avec le projet d'accueil de population (assainissement autonome, eaux pluviales, défense incendie).

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

7 L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



Fait à Bordeaux, le 12 juillet 2022

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire

**Signé**

Raynald Vallée