

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 :

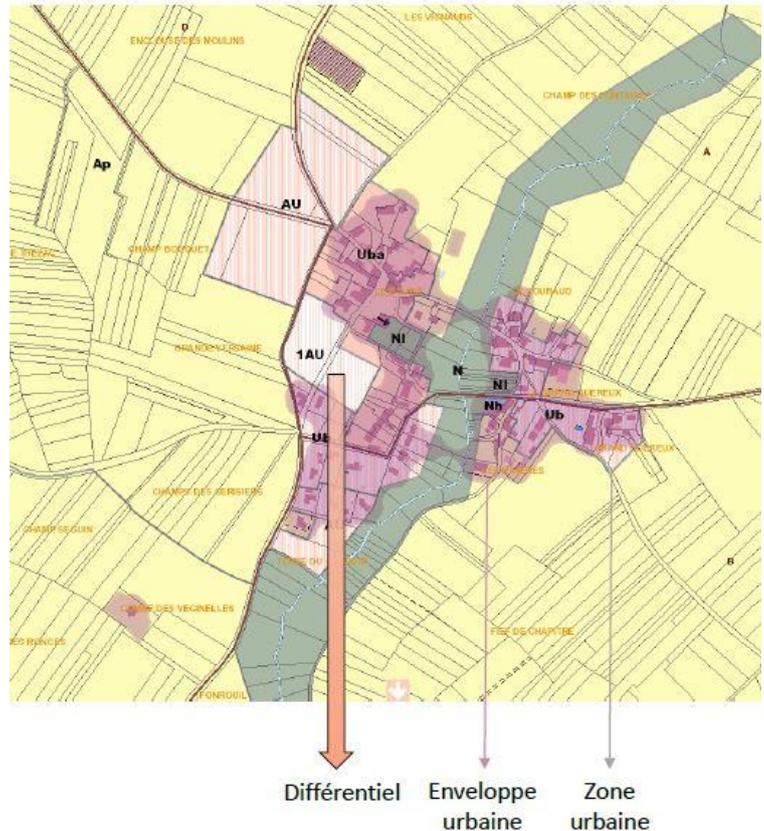
- L'insertion paysagère et environnementale ;
- La diversification de la typologie et des tailles de logements ;

- 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. RENOUELEMENT 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

$$\text{Point Mort} = R + D + \text{RSLV}$$

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) paraît 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 1^{er} 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.

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 %		HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 1 %	
Population en 2032 sur la base d'un taux de croissance de 0,5 % (hypothèse basse) :	342	Population en 2032 sur la base d'un taux de croissance de 1 % (hypothèse modérée) :	359
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	17	TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	34
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,11 habitants par ménage :	8	TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,11 habitants par ménage :	16
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	8	Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	16
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	20	Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	20
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	28	TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	36

- Une croissance de 0,5 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 342 habitants en 2032, soit une équivalence de 8 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 28 logements à créer.

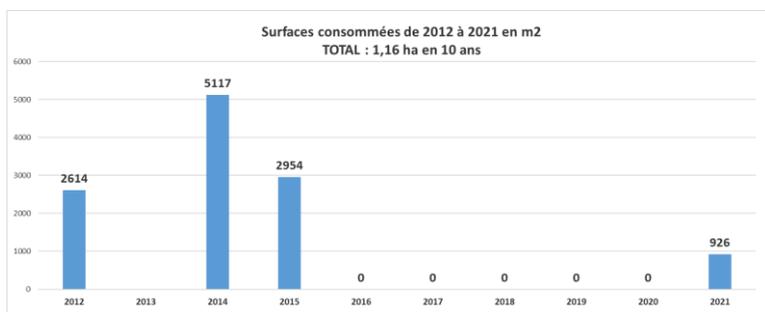
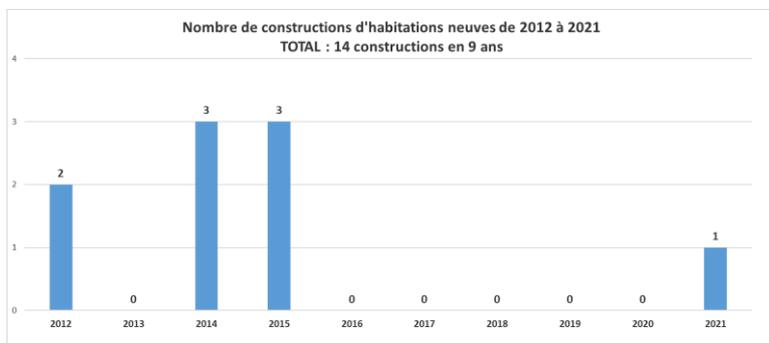
- Une croissance de 1 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 359 habitants en 2032, soit une équivalence de 16 logements (sur la base de 2,11 personnes par ménage).

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 36 logements à créer.

- Les besoins en logements de la commune s'élèvent donc à **un total compris entre de 28 à 36 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)



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

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

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).

6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT

- 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

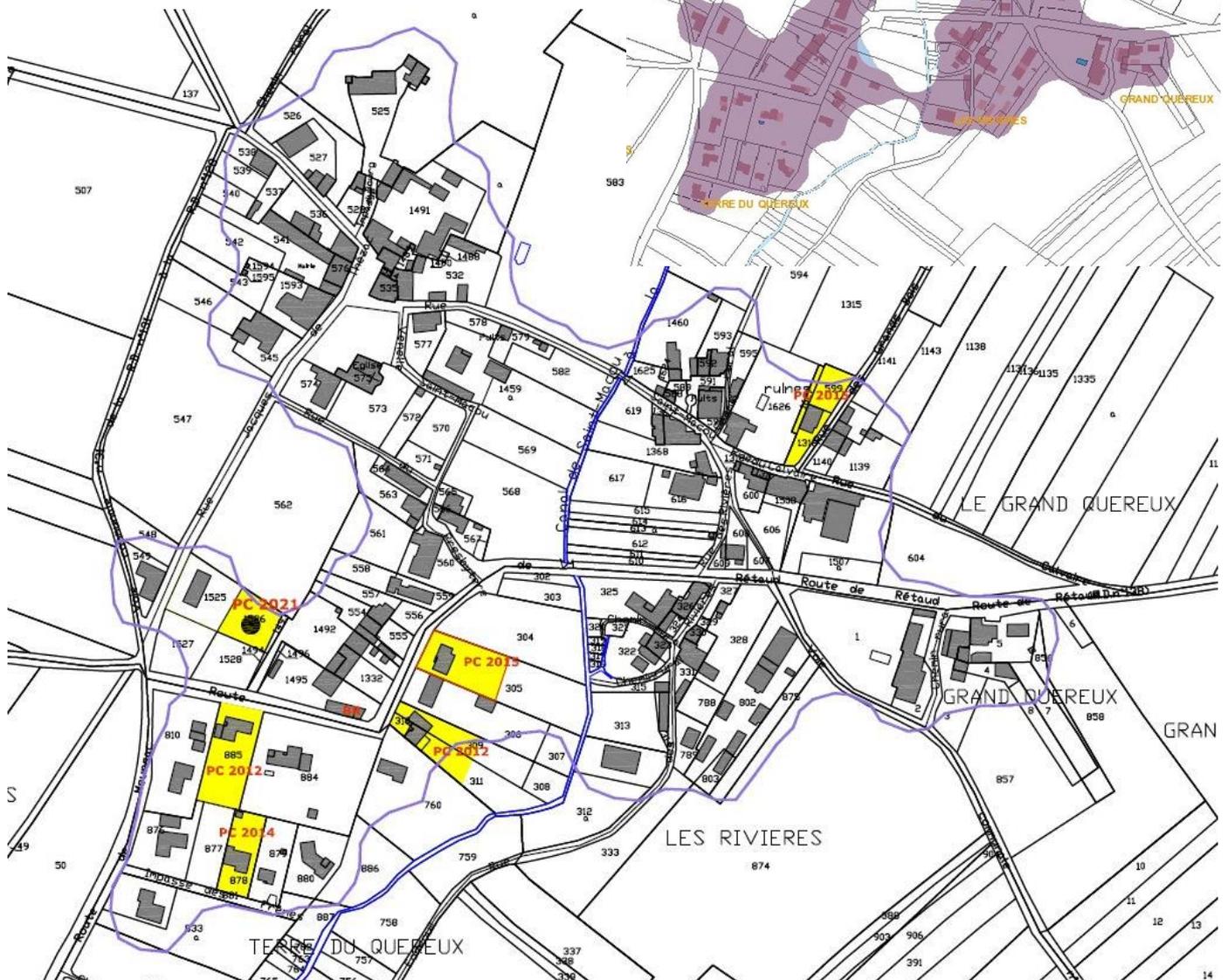
 Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

 Construction d'habitation "récente" datant de moins de 10 ans située en extension de l'enveloppe urbaine

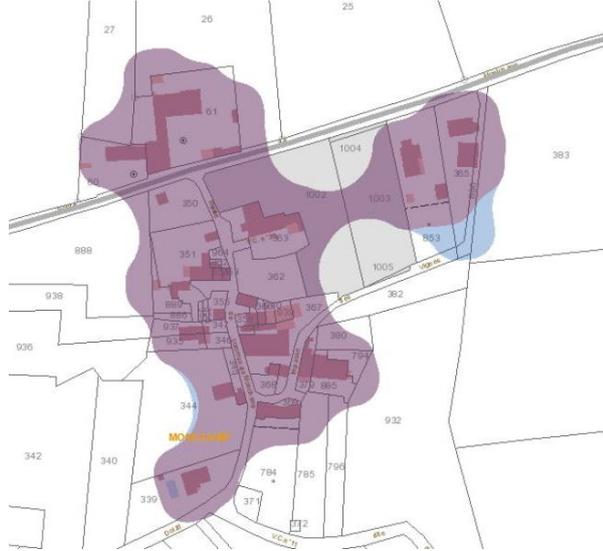
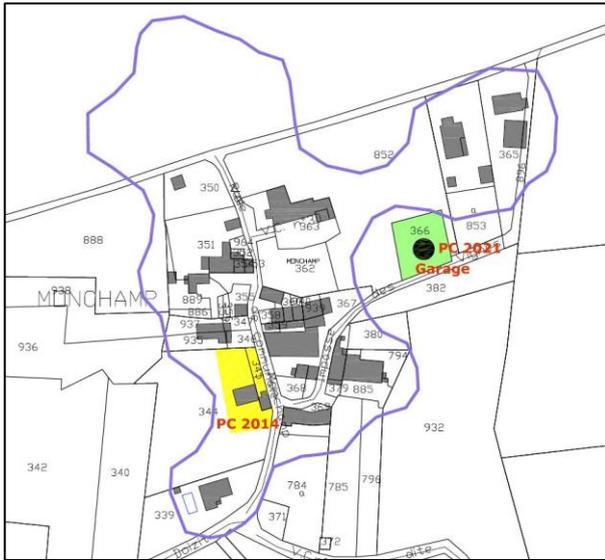
PC 2009 Date de la délivrance du permis de construire

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

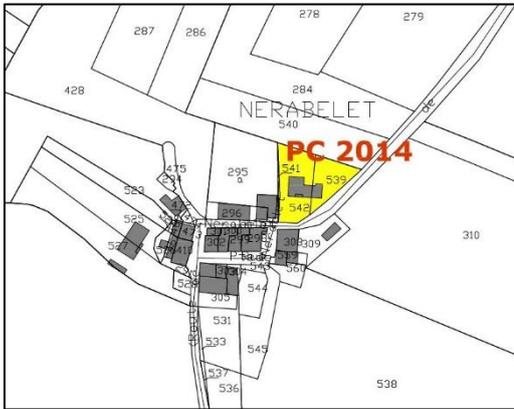
Le Bourg :



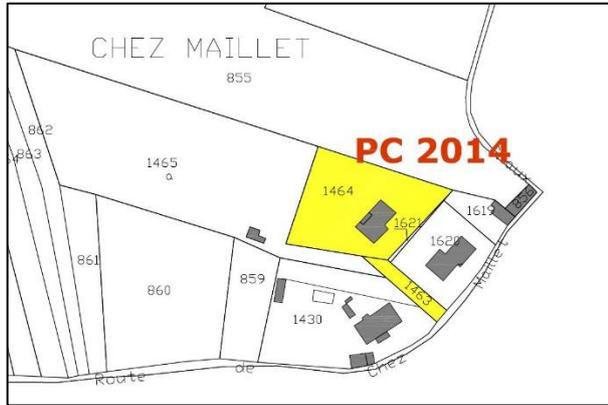
Monchamp :



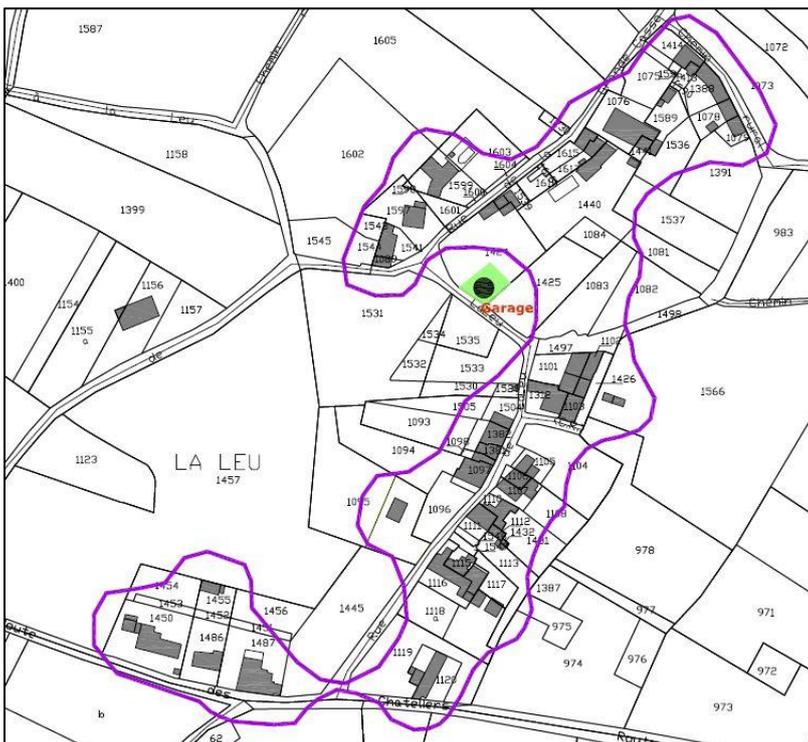
Nerabelet :



Chez Maillet :



Laleu :



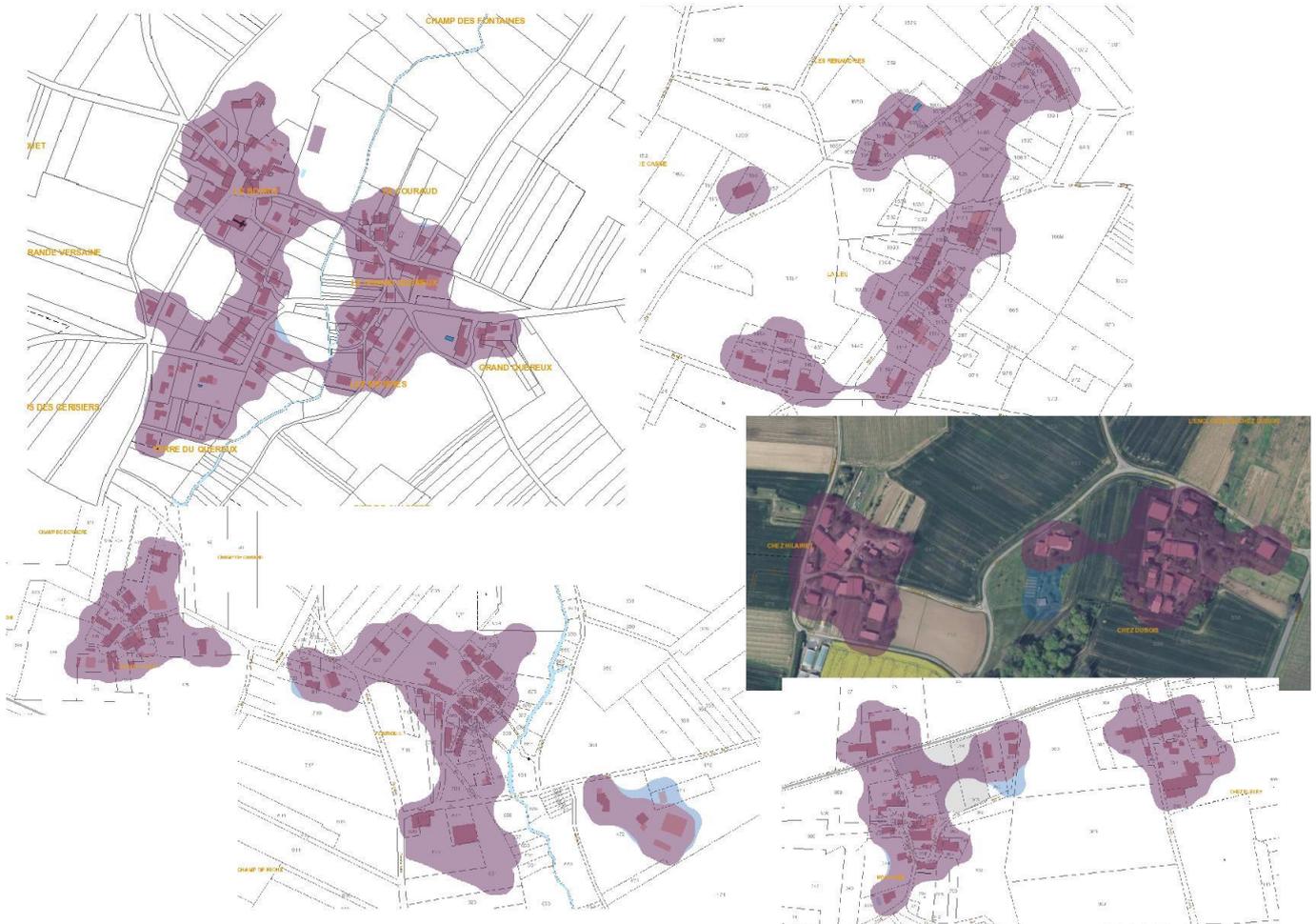
Troisième partie

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 compatibles 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...).

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

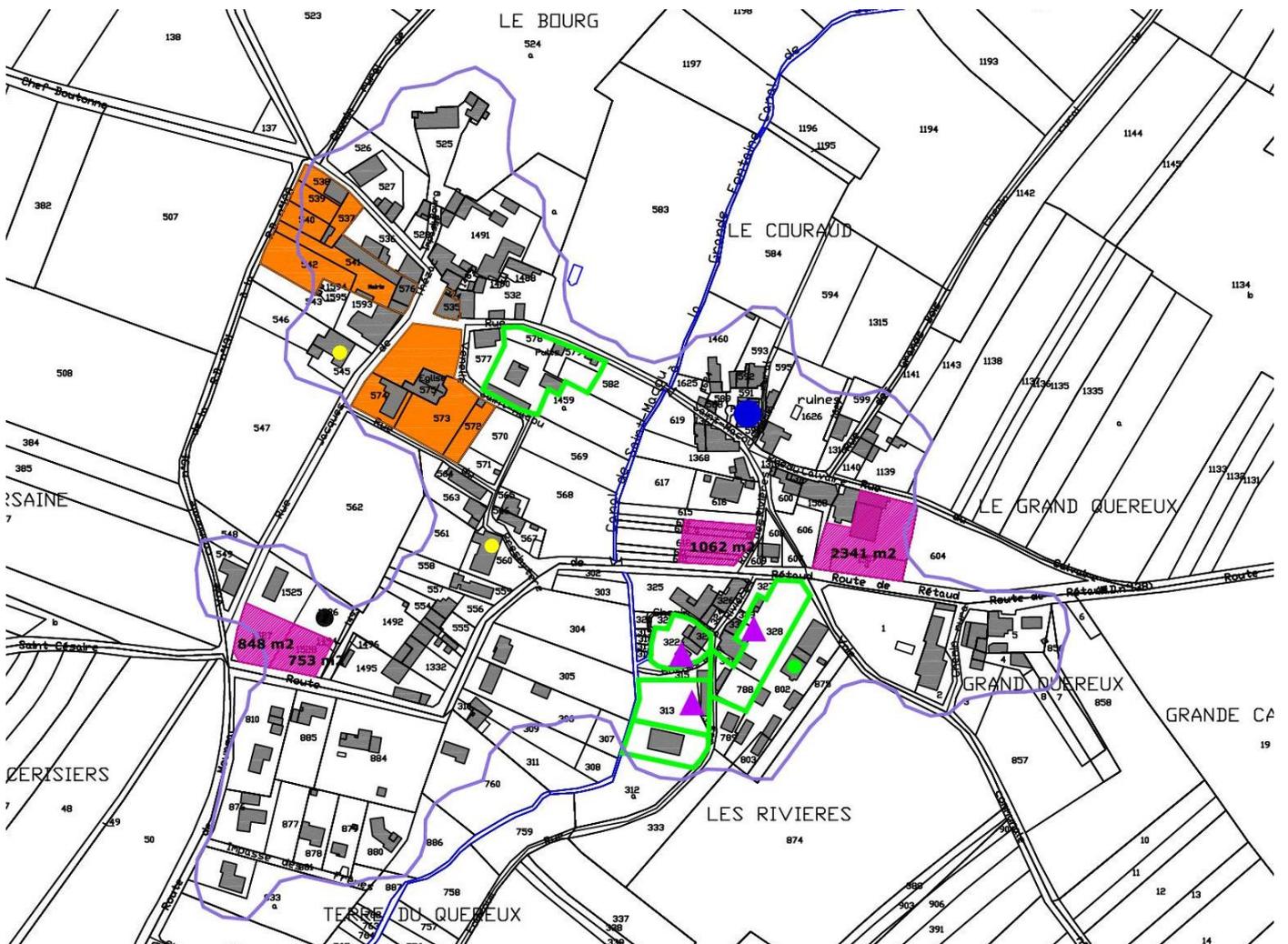


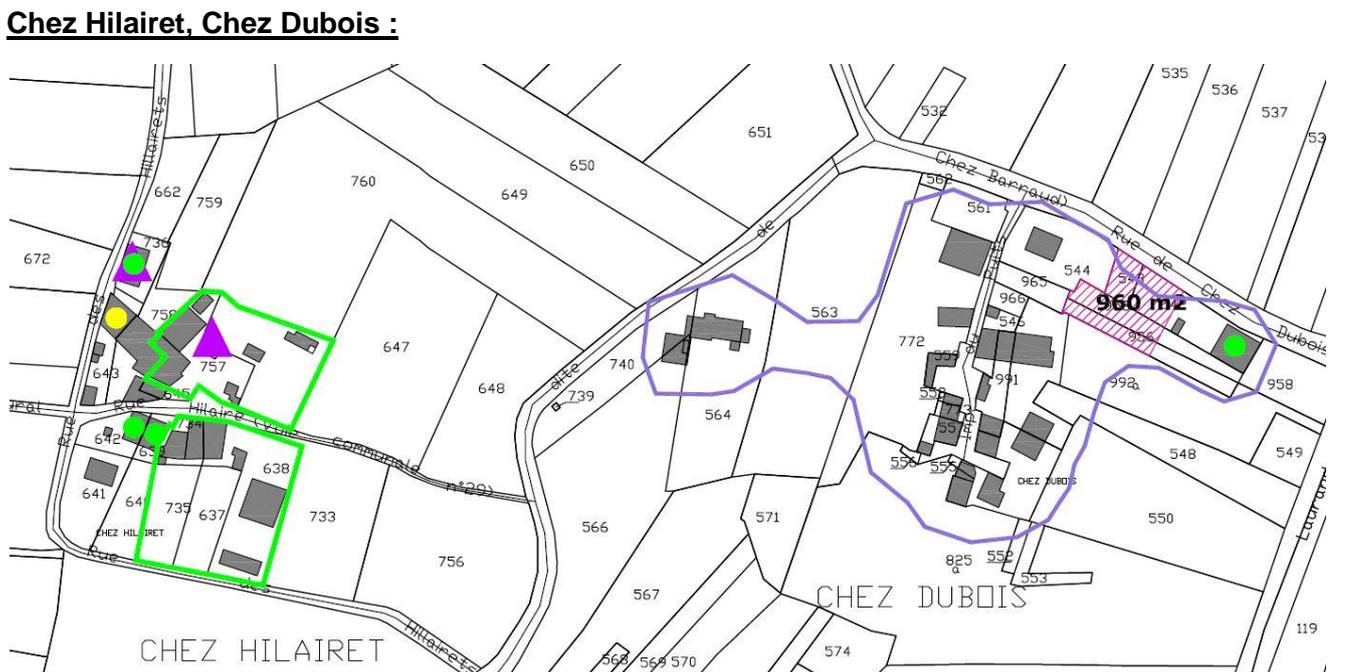
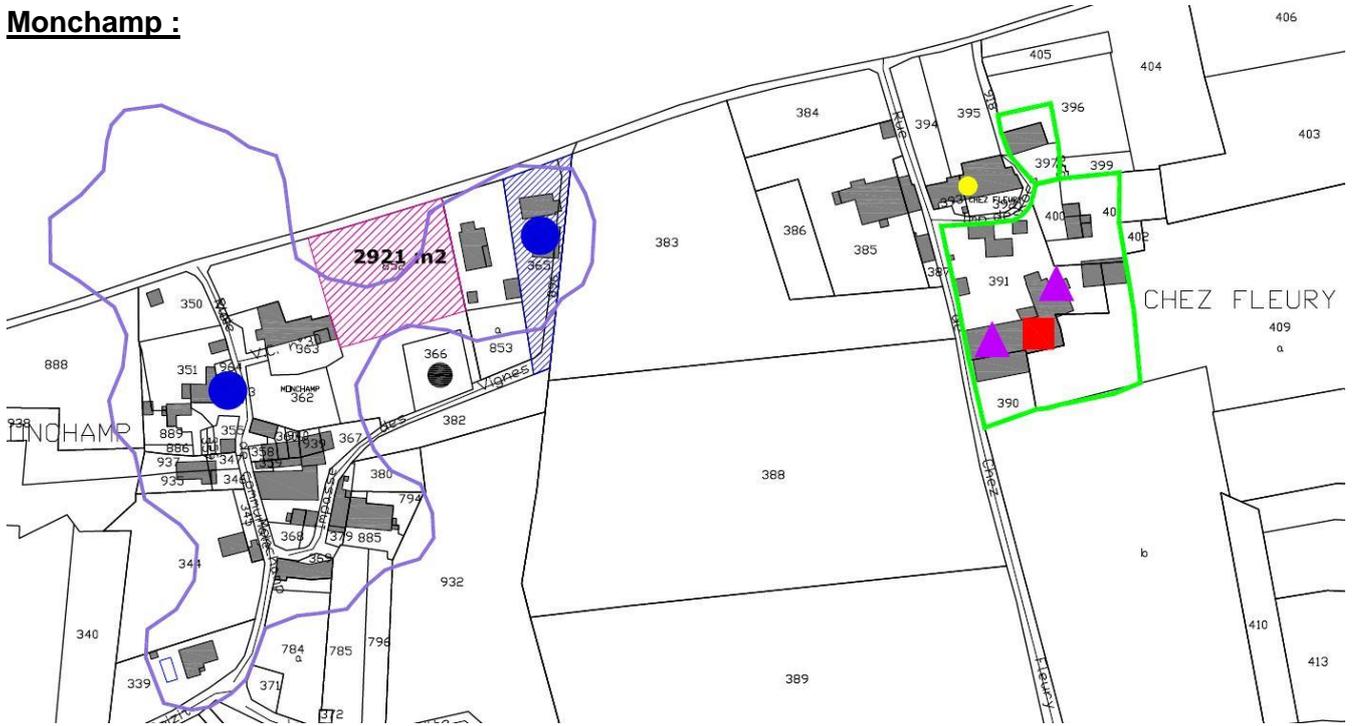
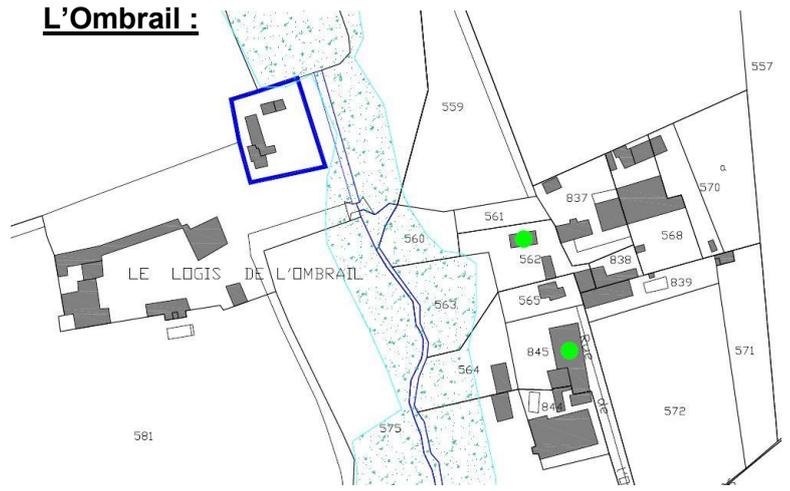
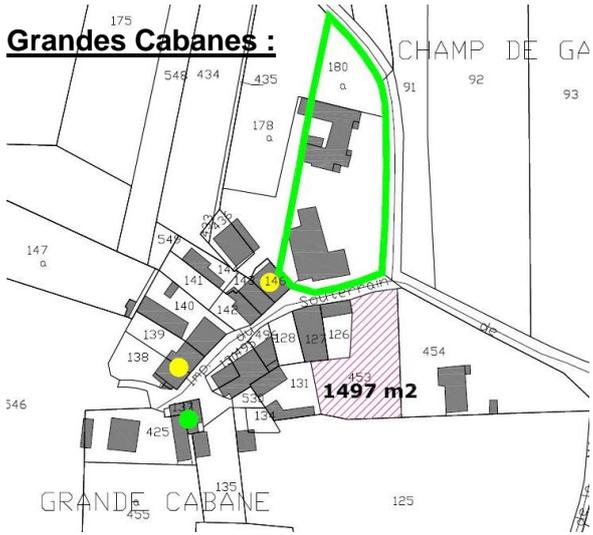
Localisation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

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 :





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'Ombraïl / p 845	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords. Grange (non agricole) utilisée peu susceptible de muter	1	0	Habitation
L'Ombraïl / 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'Ombraïl / 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		3954		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		13969		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 apparaître 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)	28	36
Capacités de mutation en nombre de logements	20	20
Bilan des besoins en logements à trouver en construction neuve en extension	8	16

- **8 à 16 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 AGGLOMEREES 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**

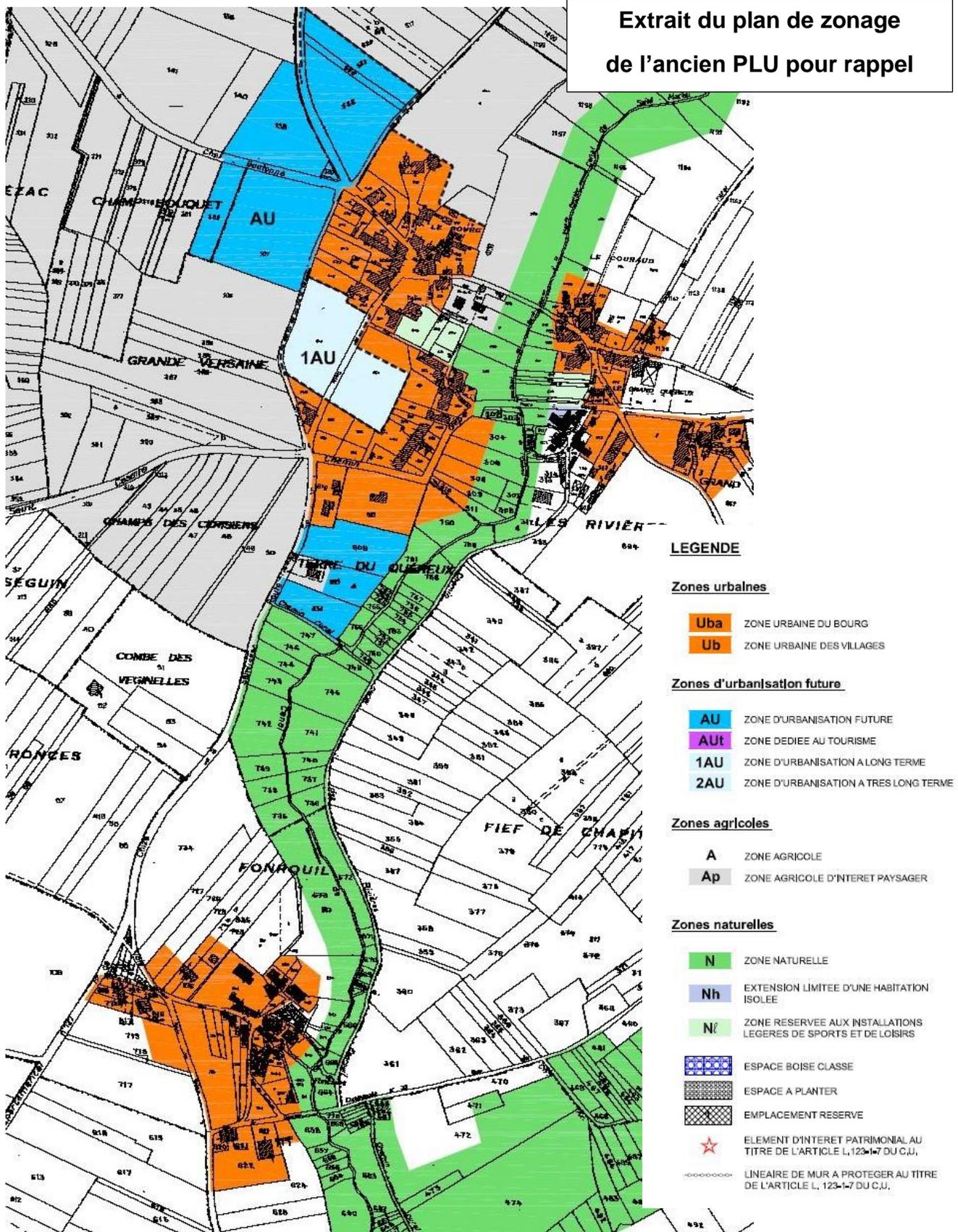
CHAPITRE 4.

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 AGGLOMEREES DU BOURG



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.

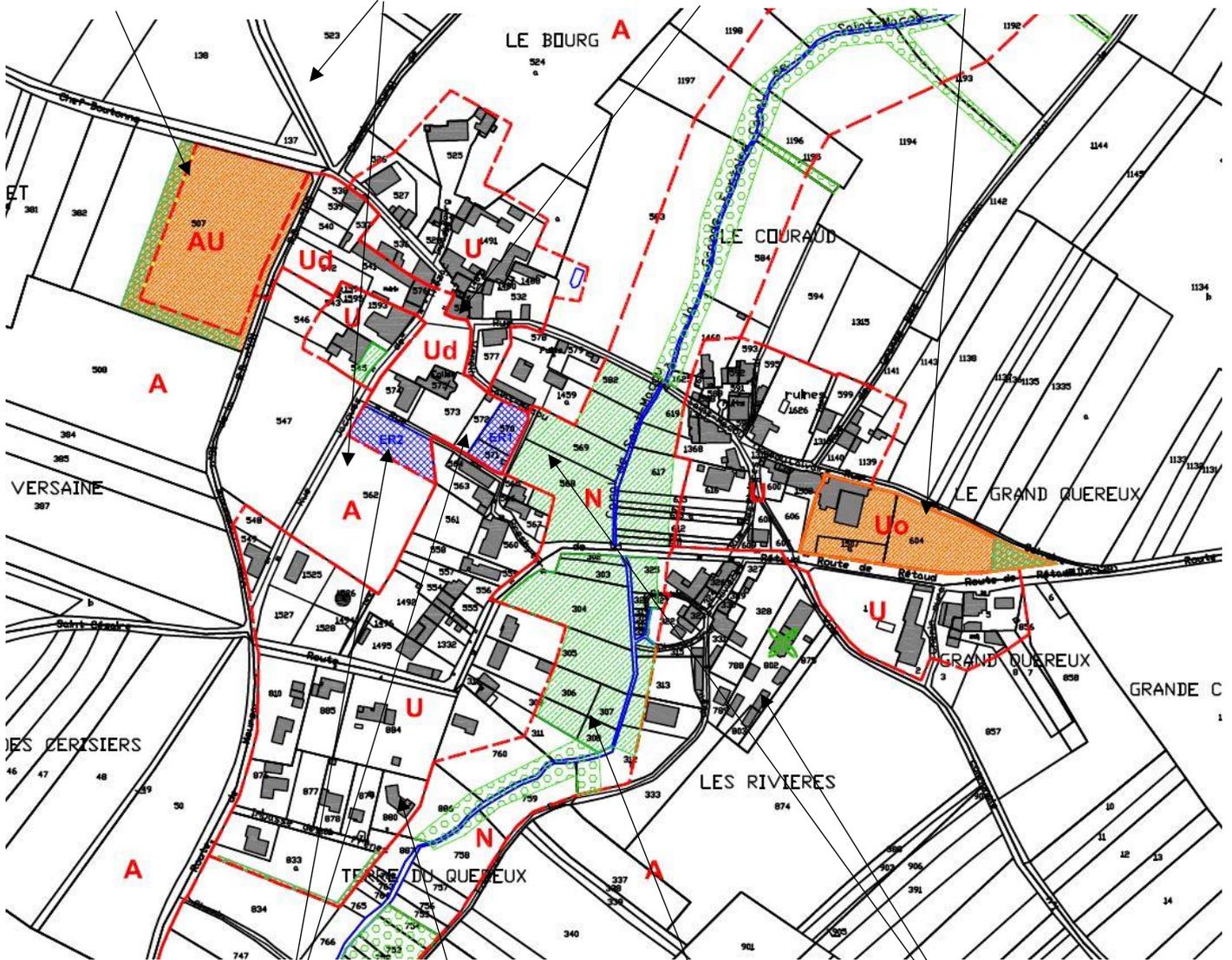
Définition d'un secteur Ud lié au maintien des équipements collectifs du bourg (mairie, église, logements communaux...)

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'Ombraill. 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	162,80
SECTEURS Uo	0,82
ZONE Ud	12,18
Zone Ux	0,43
TOTAL U	176,23

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 un 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, son 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 51719m². Le site comprend un hangar métallique qui va être démolit. 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 m² 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 ventre 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. En partie Sud du bourg, un secteur équipé est maintenu en zone constructible (secteur de Terre de Quéreux) bien qu'il ne fasse pas l'objet de dynamiques foncières spécifiques. Le classement de ce terrain bien situé et équipé reste cohérent.

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 1,21 ha dont seulement 0,99 ha seraient théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) **représentant environ 14 habitations.**

➤ **Bilan sur les hameaux :**

Le bilan des surfaces libres des zones U des hameaux isolés serait d'environ 1,41 ha dont seulement 0,72 ha seraient théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) **représentant environ 9 habitations.**

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

Le bilan des surfaces libres des zones U serait d'environ 2,62 ha dont seulement 1,57 ha seraient théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) **représentant environ 23 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'Ombraïl
- 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'Ombraïl 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'Ombraïl) 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'Ombraïl 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 définit une unique zone AU directement ouverte à l'urbanisation. Elle correspond à un projet de lotissement privé de 8000 m² 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
TOTAL 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 maîtrisée par la mairie.

Ce terrain de 8000 m² 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 situées 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 maîtrise 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). Les OAP présentent donc un principe de voie traversante toute en précisant que cela est sous réserve de l'avis des services compétents.

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 m².

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 à court terme en 2022 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 :

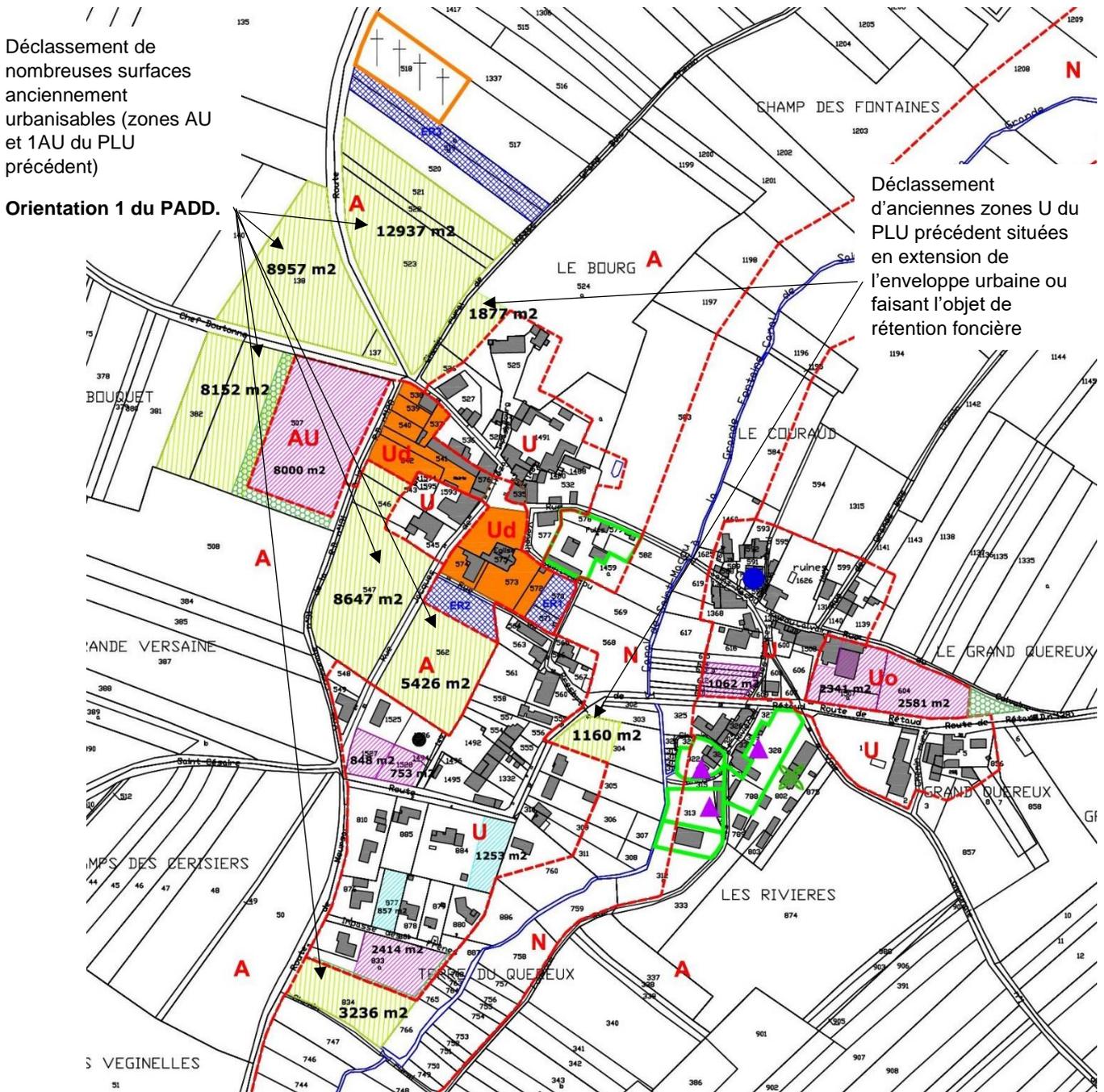
Définition d'OAP spécifiques sur la zone AU.
L'emprise de la haie à planter a également été définie en « espace à planter » en application de l'article L. 151-23 du CU identifié sur le plan de zonage.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : aucune

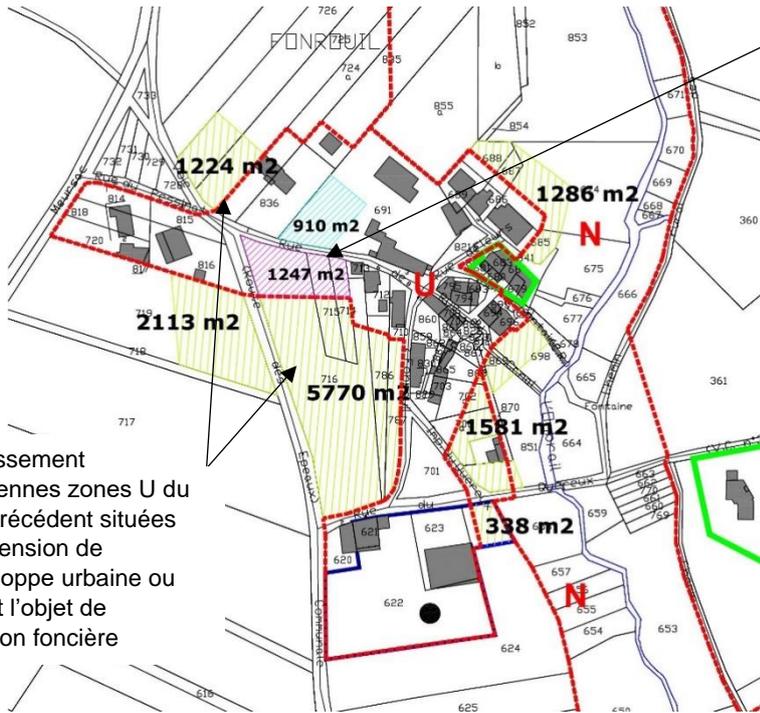
4. LOCALISATION ET BILAN DES SURFACES URBANISABLES LIBRES ET DECLASSEES

- 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 :



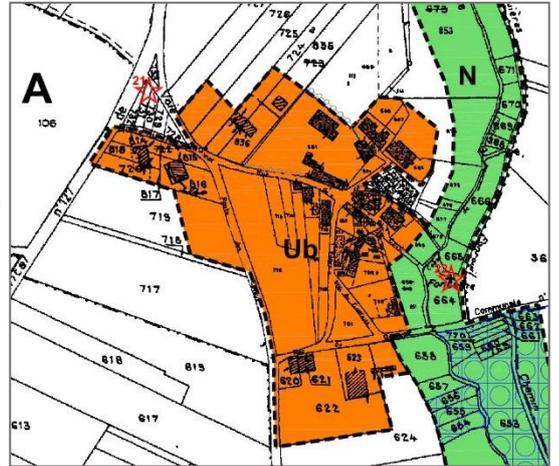
Fonrouil :



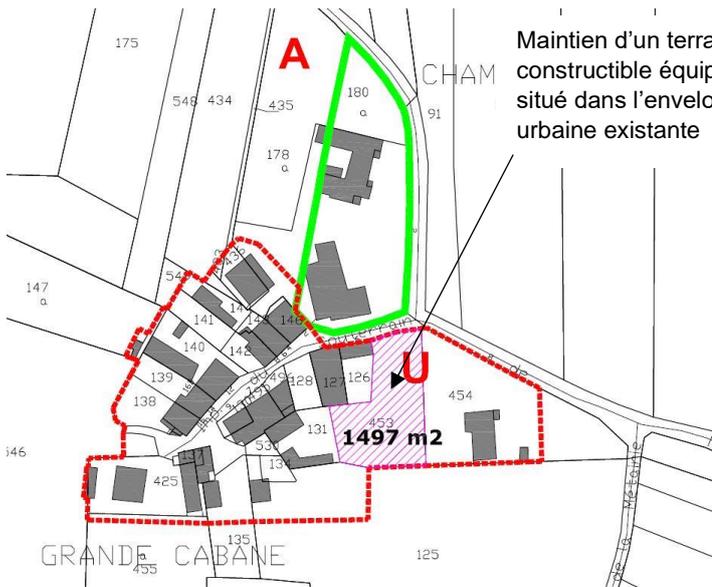
Maintien d'un terrain constructible équipé situé en partie en extension de l'enveloppe urbaine existante

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

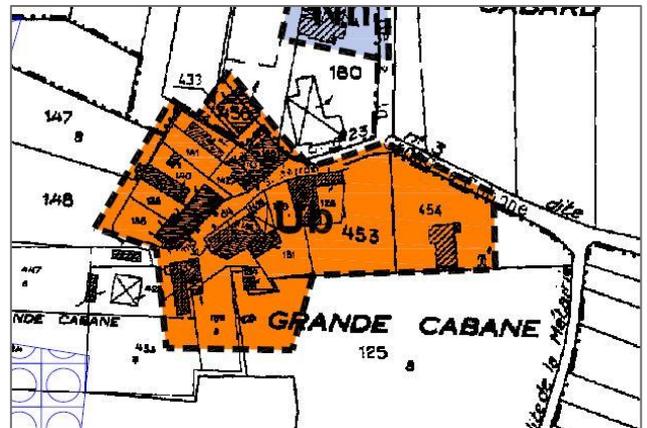


Grandes Cabanes :



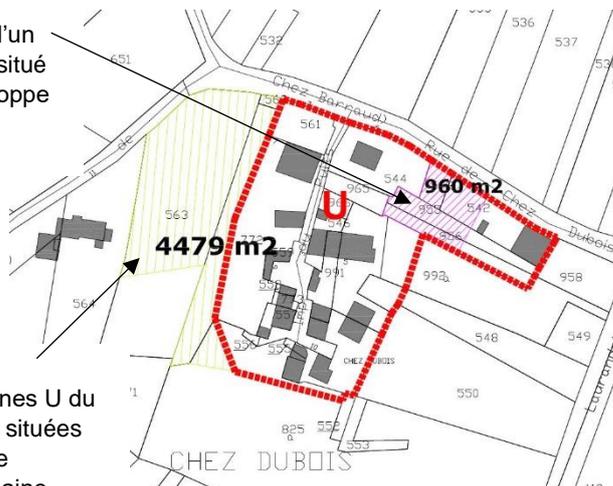
Maintien d'un terrain constructible équipé situé dans l'enveloppe urbaine existante

Zonage du PLU précédent



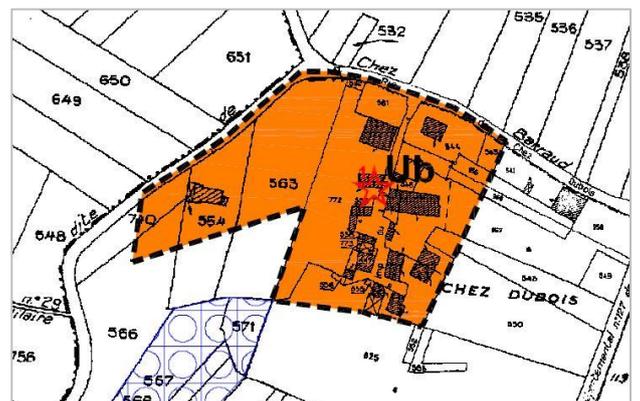
Chez Dubois :

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

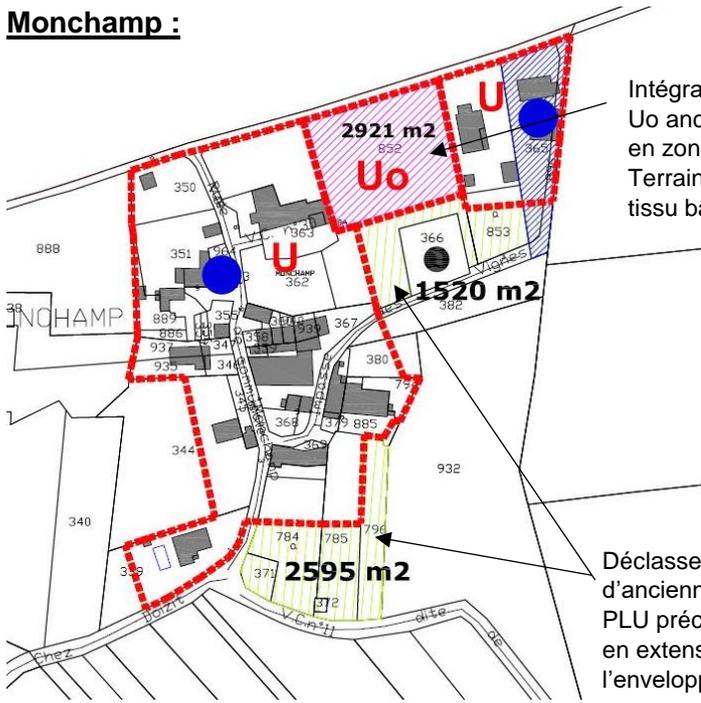


Déclassement d'anciennes zones U du PLU précédent situées en extension de l'enveloppe urbaine.

Zonage du PLU précédent



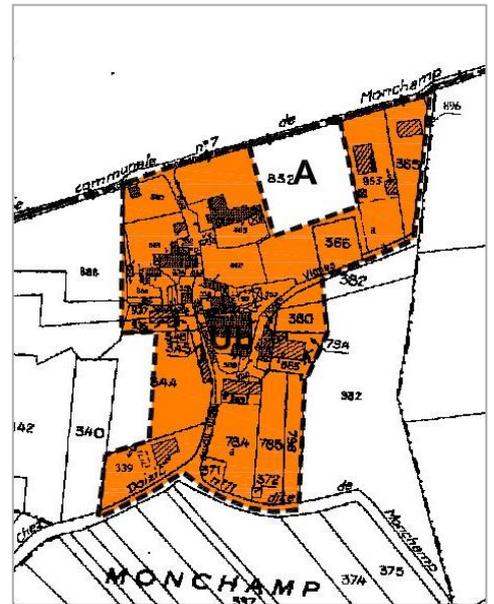
Monchamp :



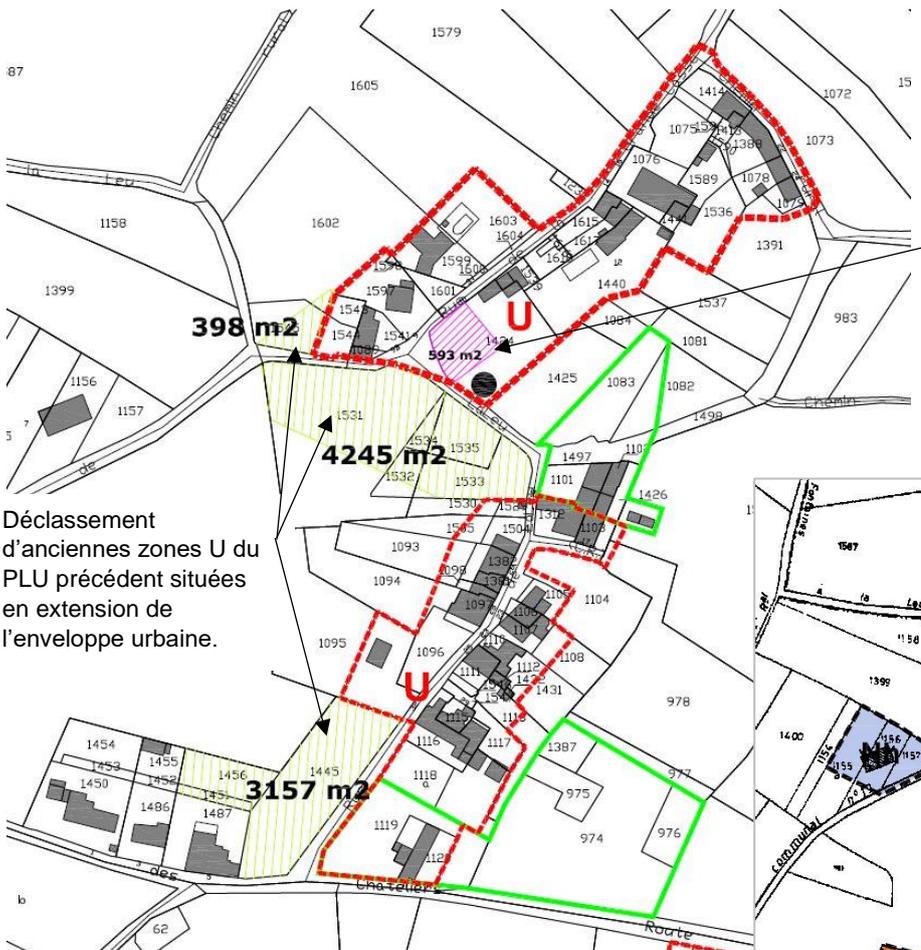
Intégration d'un secteur Uo anciennement classé en zone agricole A. Terrain bien inséré au tissu bâti du hameau.

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

Zonage du PLU précédent



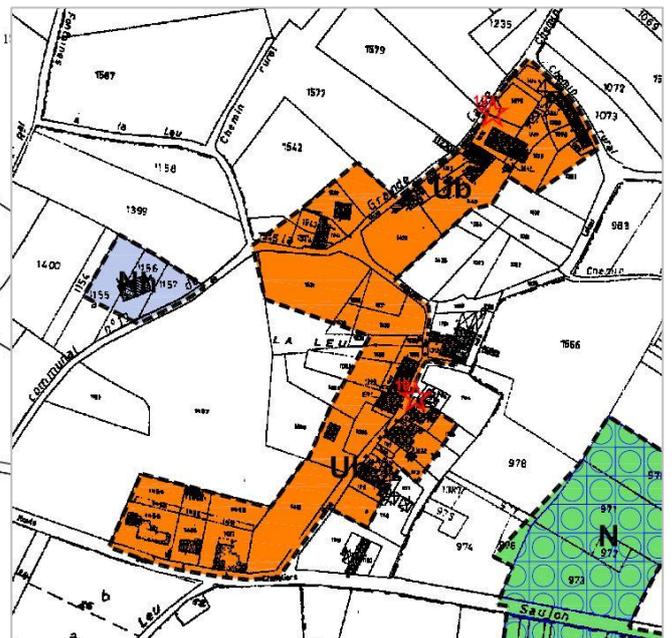
Laleu :



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

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

Zonage du PLU précédent



BILAN FONCIER DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES :

Localisation / zonage	Parcelles	Surface en m ²	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 m ² / 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	607p	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. Rétention foncière	1601	2			
Bourg	884p	1253	Jardin pouvant facilement divisé	0	0			
Bourg	877	857	Jardin privé	0	0			
Terres du Querreux	833ap	2414	Terrain viabilisé en limite Sud de la partie agglomérée du bourg situé en partie en extension urbaine,	2414	3	2414	3	12
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		20109		17999	24	12995	18	13
Fonrouil								
Fonrouil	716p, 715p, 714p	1247	Jardin situé entre deux espaces bâtis	1247	2	1247	2	16
Fonrouil	691p	910	Jardin / rétention					
Sous Total		2157		1247	2			
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			
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		28237		23720	33	17163	24	14

Orientation SCOT : maximum 1,7 ha en "développement"	SURFACES EN "DEVELOPPEMENT" (PRESCRIPTION DU SCOT) en m²	17163
	Equivalent en nombre d'habitations	24
Densité minimale prescrite par le SCOT de 14 logements / ha	Densité en nombre de logements / ha	14

- Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.
- Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 ha conformément aux prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).

- Sur ce potentiel, 24 logements 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 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 49 %. 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	49
Logements nouveaux potentiellement créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU)	24	60
TOTAL DE LOGEMENTS CREEES POTENTIELLEMENT	40	100

- Le total du nombre de logements qui seront potentiellement créés s'élève donc à 40 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'élèvent à 28 à 36 logements (voir page 63), dont 8 à 16 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 40 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 SRADET :

Le SRADET 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 paraît 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 m ²	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	48515
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 prioritaires 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	
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	3236	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.	12212
	719p	2113		
	716p, 786p, 787p	5770		
	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		79845		

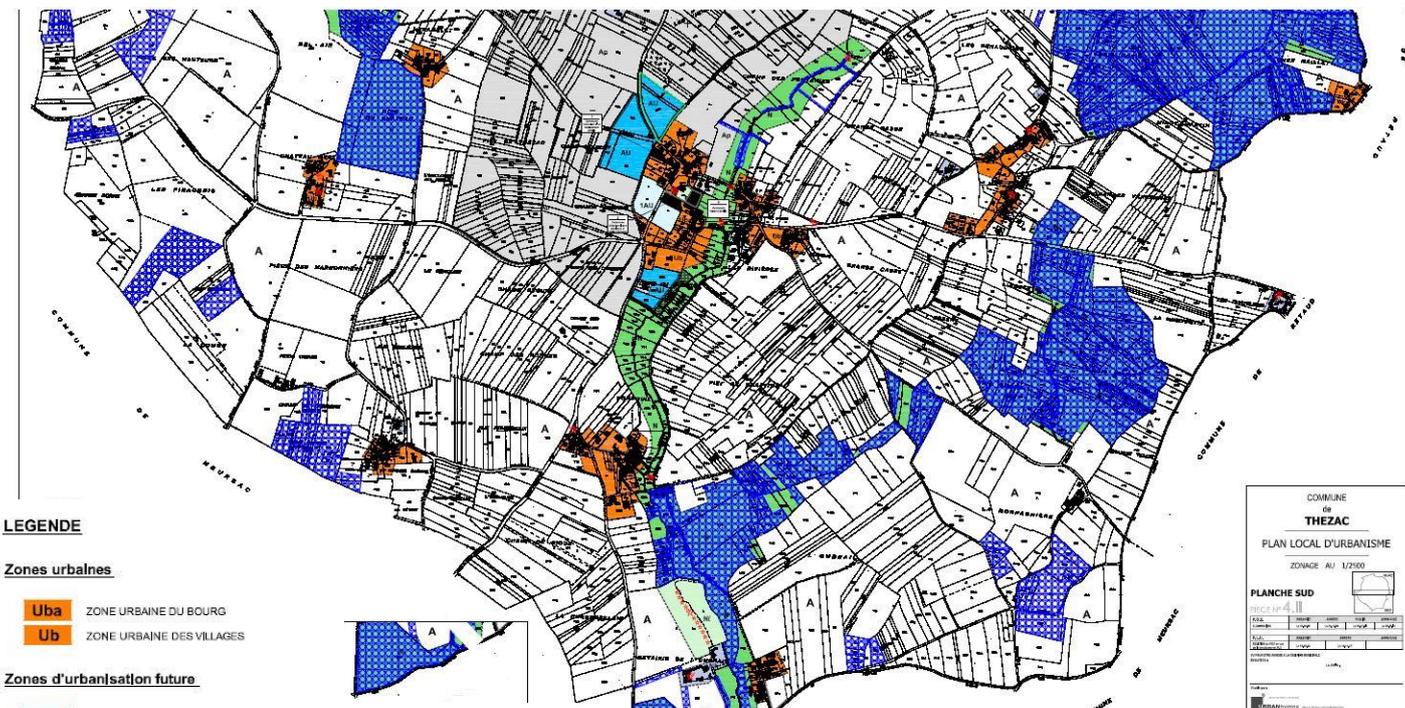
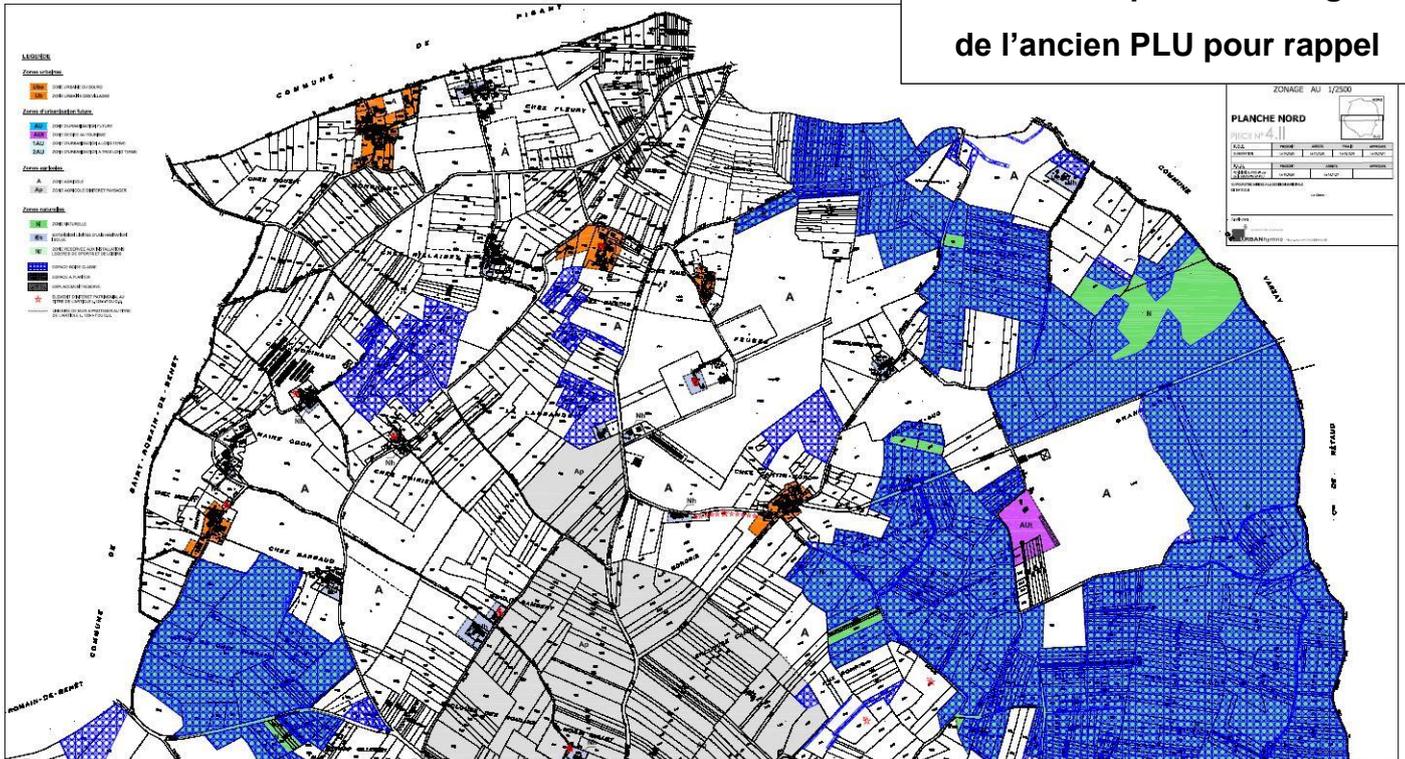
➤ La révision du PLU engendre la suppression de 7,46 ha de terrains anciennement urbanisables.

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

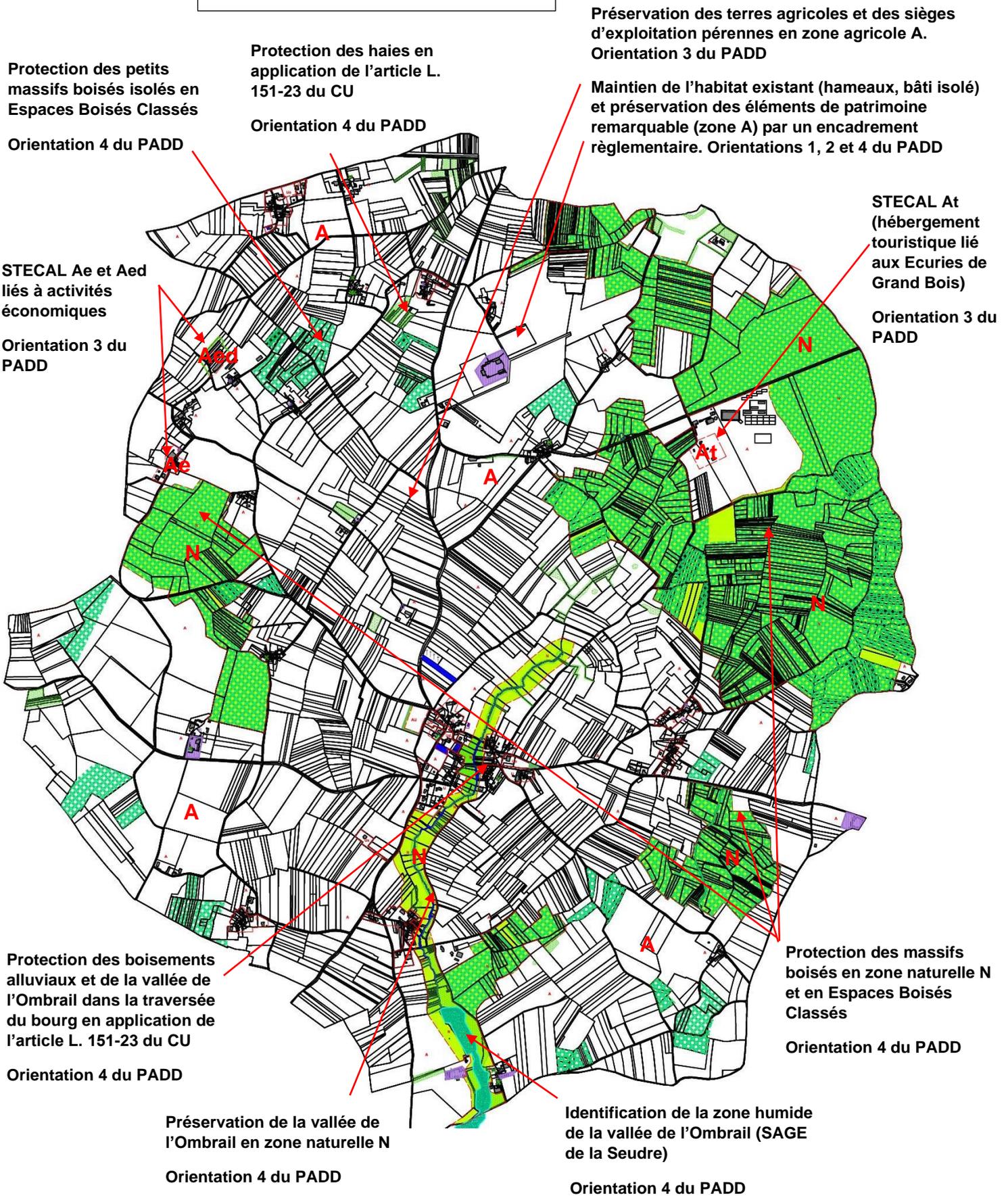
Zones agricoles

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

Zones naturelles

- N** ZONE NATURELLE
- Nh** EXTENSION LIMITEE D'UNE HABITATION ISOLEE
- Nf** 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.123-47 DU C.U.
- LIGNEAIRE DE MUR A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-47 DU C.U.

**Extrait du plan de zonage après
révision et exposé des objectifs**



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	783,91
SECTEUR At	1,54
SECTEUR Ae	1,01
SECTEUR Aed	1,31
TOTAL A	787,76

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 (réglementées 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) **40 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.

L'article 4.1.2 du règlement définit 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 réglementation 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 réglementaire 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

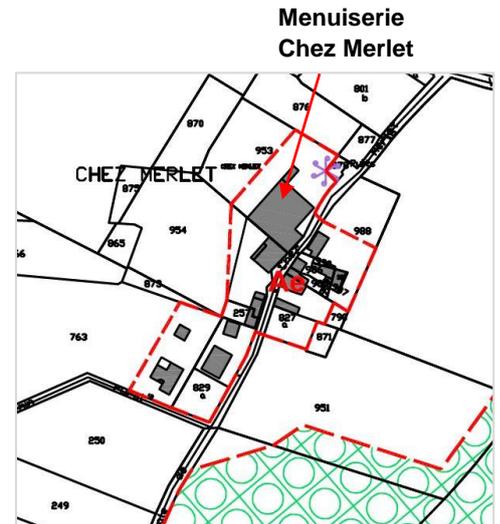
3.1. Le secteur Ae

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 m² 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.

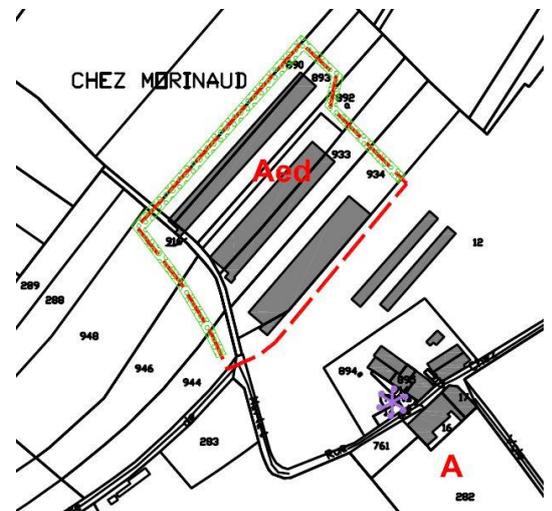
3.2. Le sous-secteur Aed

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

Cette ancienne exploitation avicole a cessé son activité en 2020 et n'a pas trouvé repreneur pour les 3 grands hangars métalliques.

Le propriétaire a donc sollicité la mairie afin que ces bâtiments puissent être reconvertis à des fins d'entrepôt ou d'activités artisanales. Le porteur de projet mettra à disposition ces bâtiments après aménagement d'un dispositif d'assainissement commun aux trois bâtiments. Un redécoupage foncier permettant des accès individuels est également prévu.

La commune a souhaité appuyer ce projet tout en limitant les possibilités d'adaptation de ces bâtiments. Les changements de destination sont autorisés à condition d'interdire toute extension et toute démolition / reconstruction ou modification majeur du bâtiment ; afin notamment d'interdire les habitations.



Ces activités devront répondre aux normes en matière de défense incendie et d'assainissement. La desserte des réseaux devra être suffisante. Les conditions d'accès routière au site ne sont pas favorables à une forte augmentation du trafic. Les activités accueillies doivent donc rester compatibles avec les conditions de desserte existantes.

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** et les **changements de destination** à vocation :

- D'exploitation agricole et forestière (en dehors de toute habitation).
- D'activités artisanales (destination ; « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception des activités à caractère industrielle).
- D'entrepôt.

Ces activités sont également autorisées 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 (assainissement des eaux usées notamment) spécifiques à l'activité.

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 cependant 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.

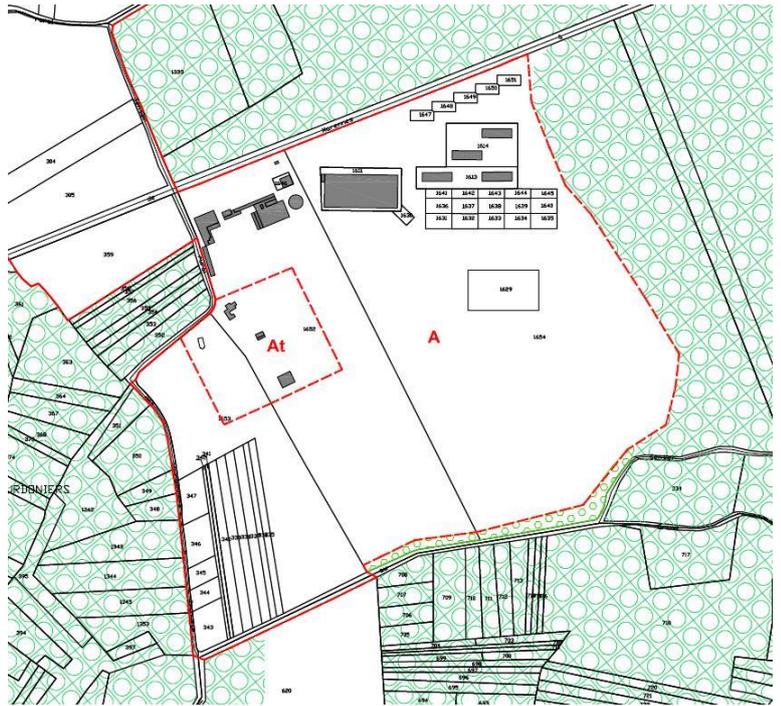
Le secteur At intègre déjà deux gîtes (type chalets en bois) et une « cabane dans les arbres » (soit 3 hébergements), une piscine et une ancienne grange, le tout dans un environnement très boisé. Les hébergements sont desservis par un dispositif commun d'assainissement autonome.

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 le 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 4.1.2 du règlement fixe les dispositions spécifiques suivantes en matière de hauteur :

La hauteur des constructions sera limitée à 4,5 m à l'égout du toit.

Cette hauteur sera comptée depuis le niveau de plancher 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'Ombraïl / p 845	Ancienne grange en pierre. Terrain suffisant aux abords. Grange (non agricole) utilisée peu susceptible de muter	1	0	Habitation	1
L'Ombraïl / 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'Ombraïl / 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 château.	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 Hilaret / 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 Hilaret / 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 Hilaret / 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 NI 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 préservés par deux outils réglementaires 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 disparition 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'Ombraïl.

- **Les haies isolées et les boisements humides de la vallée de l'Ombraïl 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 réglementaires 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 associés à des réseaux hydrographiques 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.

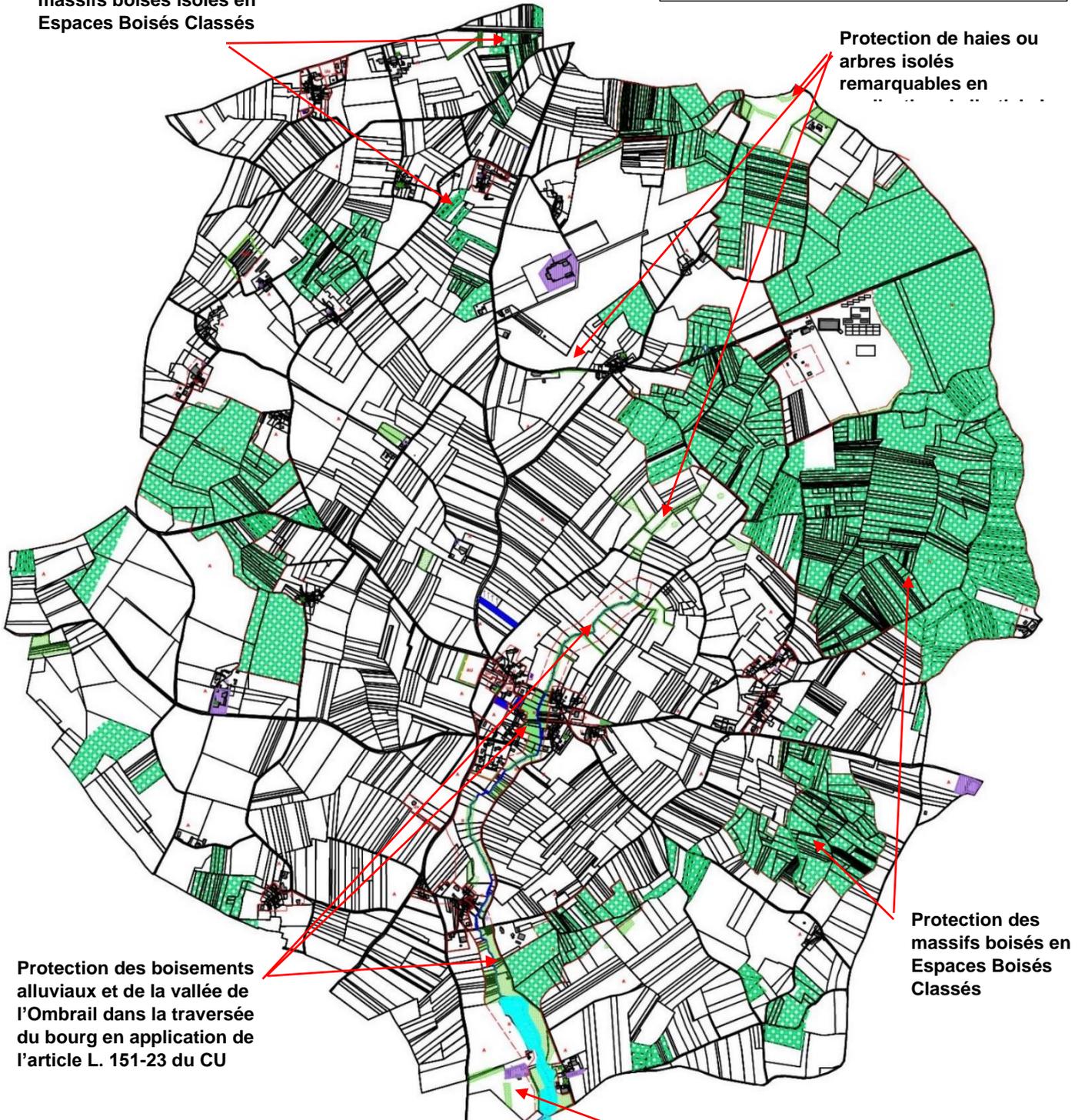
La vallée de l'Ombraïl, repérée comme élément paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 dans la traversée du bourg, doit faire l'objet d'une mise en valeur paysagère et écologique ; toute intervention ayant pour effet d'artificialiser et de porter atteinte au milieu naturel est interdite comme 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

Protection des petits massifs boisés isolés en Espaces Boisés Classés

Protection de haies ou arbres isolés remarquables en



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

Protection des massifs boisés en Espaces Boisés Classés

Protection d'alignements remarquables en application de l'article L. 151-23 du CU

-  Ensemble naturel (haie, boisement humide) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Coulée verte du bourg de Thézac à protéger et à valoriser en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace à paysager ou plantations à réaliser en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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 maître** 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 réglementaires 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



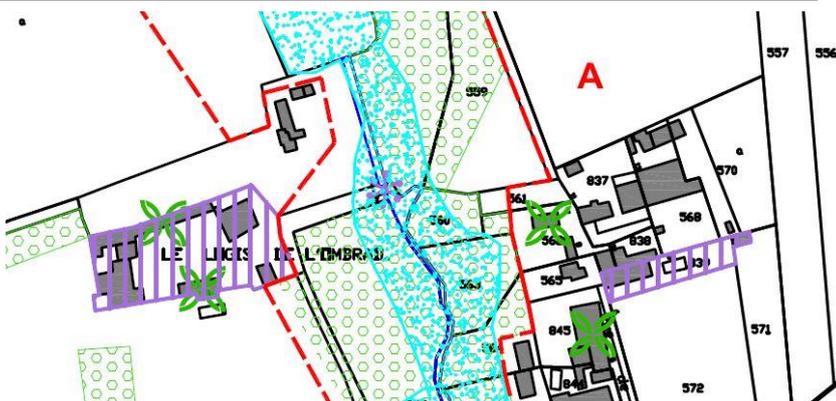
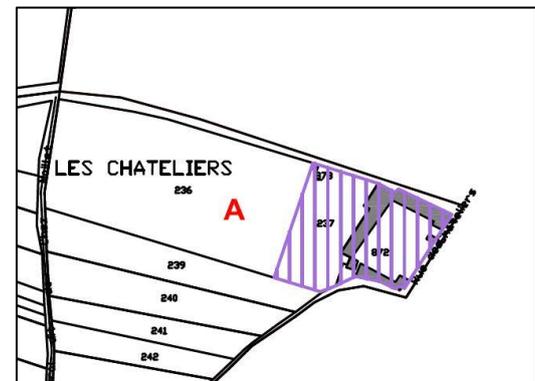
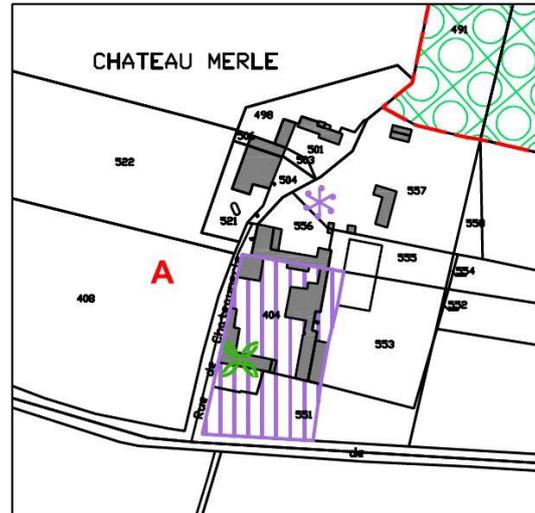
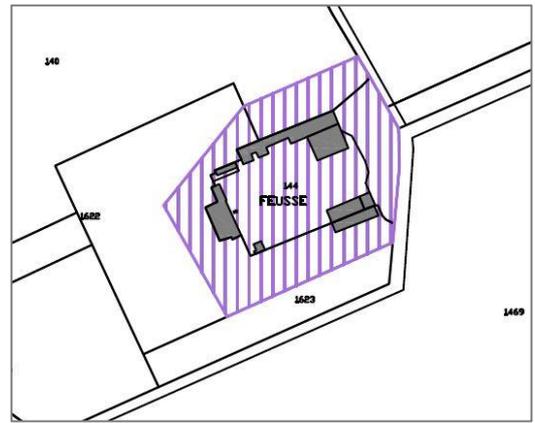
Moulin à vent à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



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 XIXème 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 Château Merle 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 maître 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, **L'encluse de 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 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 n'a pas trouvé repreneur et envisage la reconversion des 3 anciens bâtiments d'élevage à des fins de stockage et d'artisanat, d'où l'intégration d'un **secteur Aed destiné spécifiquement à cette activité (STECAL)**. Le PLU met en œuvre des prescriptions spécifiques destinées à bien encadrer les potentielles activités qui y seront accueillies.

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 A 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.

Attention cependant aux projets de hangars photovoltaïques qui fleurissent en campagne. La situation de ces éventuels bâtiments ne doit pas porter atteinte aux abords du bourg et de son église.

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'Ombraïl 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'Ombraïl n'est pas amenée à connaître 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'Ombraïl).

Le PLU a mis l'accent sur la nécessité de valoriser la vallée de l'Ombraïl 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	162,80
SECTEURS Uo	0,82
ZONE Ud	12,18
Zone Ux	0,43
TOTAL U	176,23
ZONES A URBANISER	SURFACES EN HA
ZONE AU	0,80
TOTAL AU	0,80
ZONES AGRICOLES	SURFACES EN HA
ZONE A	783,91
SECTEUR At	1,54
SECTEUR Ae	1,01
SECTEUR Aed	1,31
TOTAL A	787,76
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 1^{er} 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.

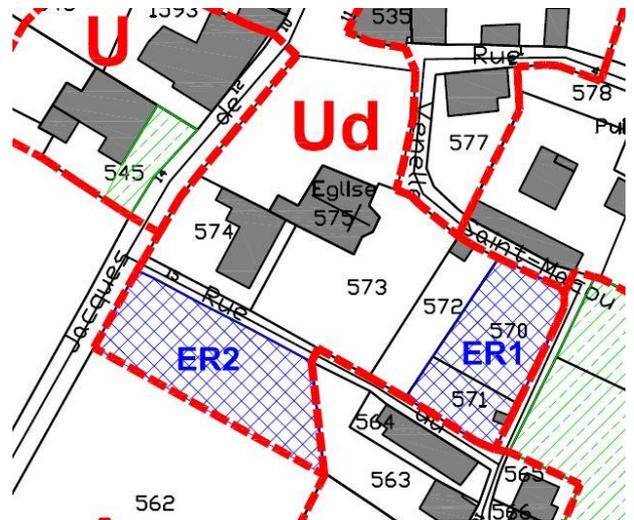
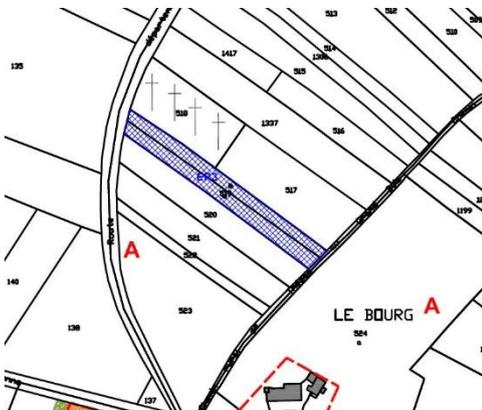
3 emplacements sont définis dont le bénéficiaire est la commune de Thézac :

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 m ²
2	Aménagement d'un parking et d'un espace vert aux abords de l'église	La commune	1351 m ²
3	Aménagement d'un parking pour le cimetière	La commune	3501 m ²

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.

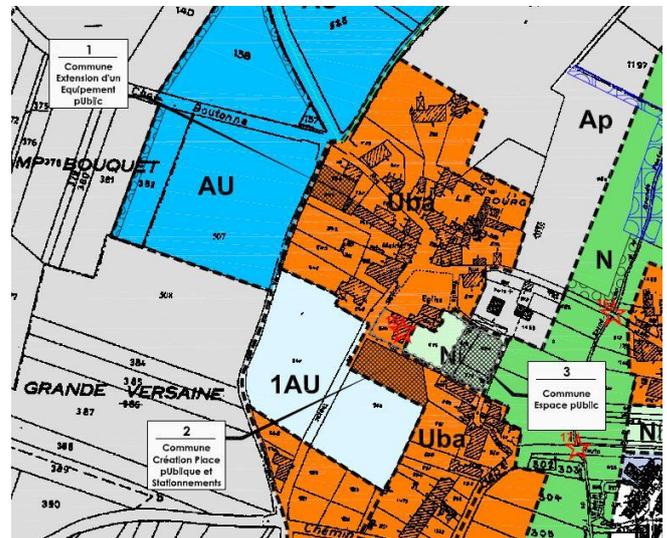
L'ER n°2 (parcelle 562 en partie) est également reconduit par rapport au PLU précédent. La commune envisage d'y aménager un parking et un aménagement paysager aux abords de l'église et du presbytère. Cette maîtrise foncière a comme objectif de préserver les abords de l'édifice.



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.

Rappel des emplacements réservés du PLU précédents :

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 réglementaires et leurs nécessités pour la mise en œuvre du PADD, ainsi que leur complémentarité avec les OAP.

Prescriptions réglementaires	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	<p>Les règles de hauteur du PLU permettent de respecter les typologies architectures locales, correspondant ainsi aux orientations 2 et 4 du PADD.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	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	<p>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.</p> <p>En effet, il paraît inutile d'imposer un retrait obligatoire consommateur de foncier.</p> <p>Des implantations en bordure de voie permettent de structurer et valoriser l'espace public (orientation 2 du PADD).</p> <p>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).</p>	<p>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). »</p> <p>Les OAP imposent des traitements paysager en limite de zone AU ce qui nécessite de fait des reculs</p>

<p>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>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).</p>	<p>d'implantations par rapport à certaines voies ou limites.</p> <p>Les OAP ne disposent pas d'autres prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.</p>
<p>Articles 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>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.</p> <p>Le règlement distingue les règles sur le bâti ancien du bâti neuf. Il apporte des prescriptions assez générales sur chaque disposition (ouvertures, toitures, façade...).</p> <p>Concernant le bâti ancien :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions.</p> <p>Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)</p>
<p>Articles 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Le règlement donne des prescriptions environnementales et paysagères assez générales répondant aux orientations n°2 et 4 du PADD et visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>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)</p>

	opération d'aménagement d'ensemble). Cette prescription répond aux orientations de la loi sur l'eau.	
Articles 7 : Stationnement	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. ».</p> <p>Cette règle permet de ne pas pénaliser les projets de logements locatifs qui peuvent avoir des surfaces réduites.</p>	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

Document supra communal	Prise en compte par le PLU																					
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021</p> <p>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre</p>	<p>- 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).</p> <p>- 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.</p>																					
<p>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Saintonge Romane exécutoire depuis le 6 aout 2017</p> <p>Structure porteuse : Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane</p>	<p>- Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 ha conformément aux prescriptions du SCOT (surface maximale en extension de 1,7 ha sur la projection de 2030).</p> <p>- 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.</p> <p>- 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 49 %. Ce pourcentage respecte les prescriptions du SCOT qui impose qu'un minimum de 30 % des logements soient créés en « intensification » (enveloppes urbaines).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nombre de logements</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <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>49</td> </tr> <tr> <td>Logements nouveaux potentiellement créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU)</td> <td>24</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE LOGEMENTS CREES POTENTIELLEMENT</td> <td>40</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		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	49	Logements nouveaux potentiellement créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU)	24	60	TOTAL DE LOGEMENTS CREES POTENTIELLEMENT	40	100
	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	49																				
Logements nouveaux potentiellement créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU)	24	60																				
TOTAL DE LOGEMENTS CREES POTENTIELLEMENT	40	100																				
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Nouvelle Aquitaine (SRCE).</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>																					

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 paraît 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.

La révision du PLU engendre le déclassement de **7,98 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 rafraîchissement 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 ;

Ce présent chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-3 6° du Code de l'Urbanisme de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, **au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans** à compter de son approbation. Ce bilan sera effectué à partir des indicateurs présentés ci-dessous.

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 <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	Comptes rendus d'analyse de l'eau	EAU17 RESE	Etat
Assainissement des eaux usées	Contrôle des assainissements autonomes <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	SPANC Contrôle des assainissements autonomes	EAU17	Etat

Plan Local d'Urbanisme de THEZAC – Rapport de Présentation

Assainissement des eaux pluviales	<p>La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.</p> <p>Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune.</p>	<p>Etat du réseau</p> <p>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...)</p>	Commune	Etat Réponse
Thème : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES				
Gestion de la Vallée de l'Ombraïl	<p>Préservation des boisements alluviaux par le PLU en application de l'article L. 151-23 du CU.</p> <p>Classement en zone naturelle N de la vallée afin d'éviter toute construction agricole.</p> <p>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)</p> <p>Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés (<i>mesure indépendante du PLU</i>).</p>	<p>Indicateurs : suivi des permis de construire et des déclarations préalables concernant les zones naturelles et leurs abords.</p> <p>Observation de l'évolution qualitative de la vallée de l'Ombraïl dans la traversée du bourg (base : photos du Rapport de Présentation du PLU p26).</p>	Commune	Réponse Etat
Protection des zones humides (trame bleue)	<p>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'Ombraïl et au cours de l'Ombraïl dans sa partie aval.</p> <p><i>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)</i></p>	Etat de la zone humide recensée si indicateurs de suivis existants	SAGE de la Seudre	Etat
Boisements (trame verte)	<p>Evolution de la trame boisée et bocagère (linéaires détruits et plantés, qualité générale des boisements).</p> <p><i>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).</i></p>	<p>Si indicateurs de suivis existants</p> <p>Emprise des Espaces Boisés Classés à la date d'approbation du PLU</p>	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	<p>Surfaces urbanisées depuis l'approbation du PLU</p> <p>Référence : tableau des surfaces urbanisables libres</p>	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur	Réponse

Plan Local d'Urbanisme de THEZAC – Rapport de Présentation

<p>Densité urbaine</p>	<p>Nombre de logements par ha des zones AU</p> <p>Nombre de permis de construire pour des constructions d'habitations neuves.</p> <p>Surface moyenne des parcelles construites (habitations neuves).</p>	<p>Permis d'Aménager des lotissements d'habitations et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).</p>	<p>Commune</p> <p>Service instructeur</p>	<p>Réponse</p>
<p>Impact paysager et écologique des opérations d'aménagement</p>	<p>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...</p>	<p>Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).</p> <p>Constat visuel après aménagement</p>	<p>Commune</p> <p>Service instructeur</p>	<p>Etat</p>

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 définit globalement des objectifs de consommation foncière maximale et de densité qui ont été respectés 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'élèvent à 28 à 36 logements** (voir page 63), dont 8 à 16 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 connaître 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 12 lots réalisé sur une zone AU du PLU précédent a été réorienté le projet car il consomme à lui seul la quasi-totalité 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 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

Plan Local d'Urbanisme de THEZAC – Rapport de Présentation
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 **7,98 ha de zones anciennement classées comme constructibles ou aménageables.**

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 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 40 logements (dont 7 en réhabilitation).

La potentialité de création de 40 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'analyser 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.

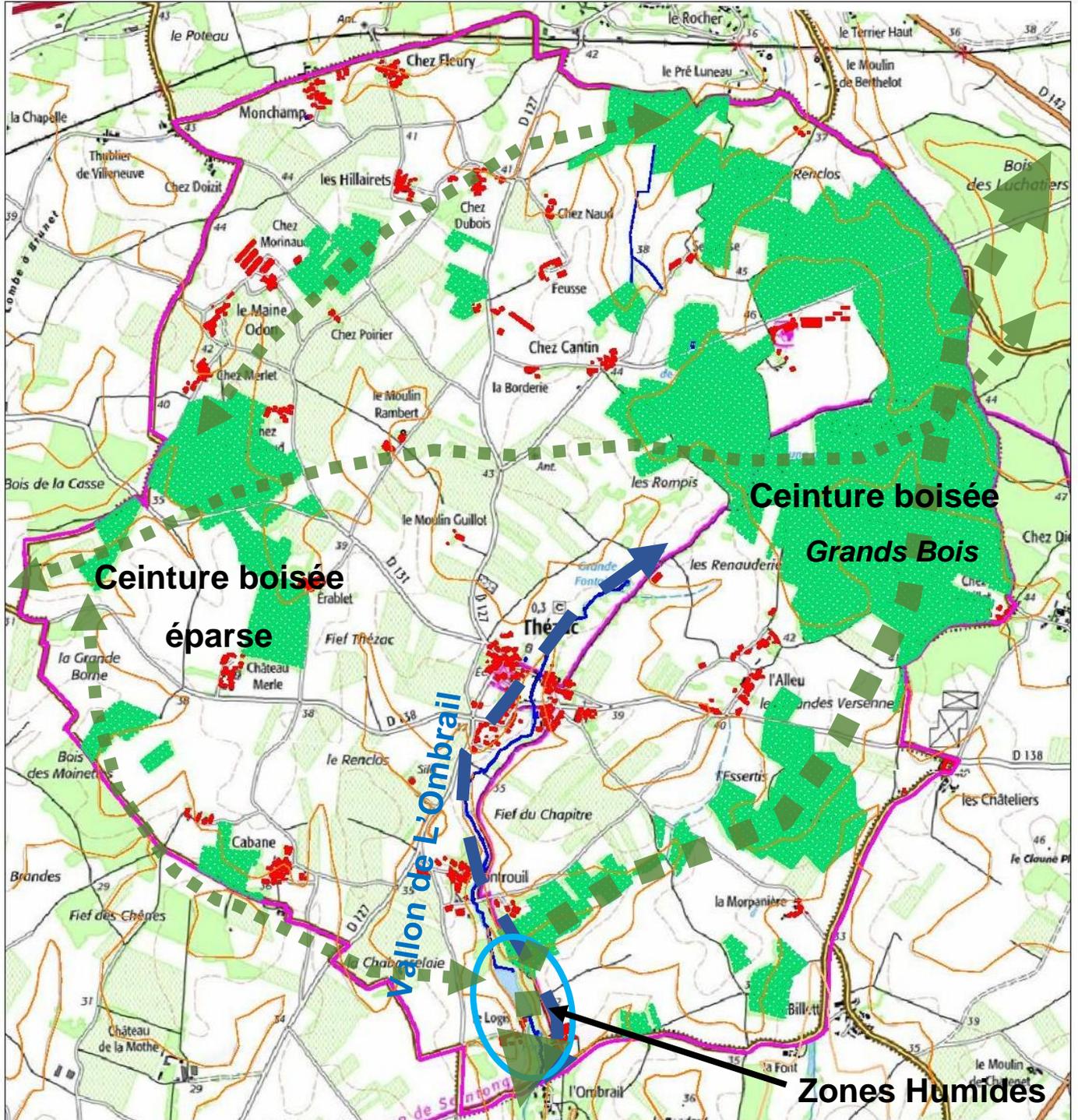
8. L'évaluation environnementale présente les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme qui se fera **au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans** à compter de son approbation.

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

CHAPITRE 2.

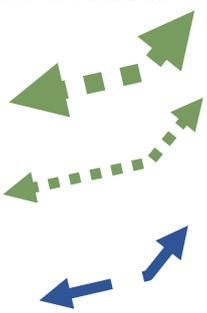
Résumé de l'état initial de l'environnement

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)

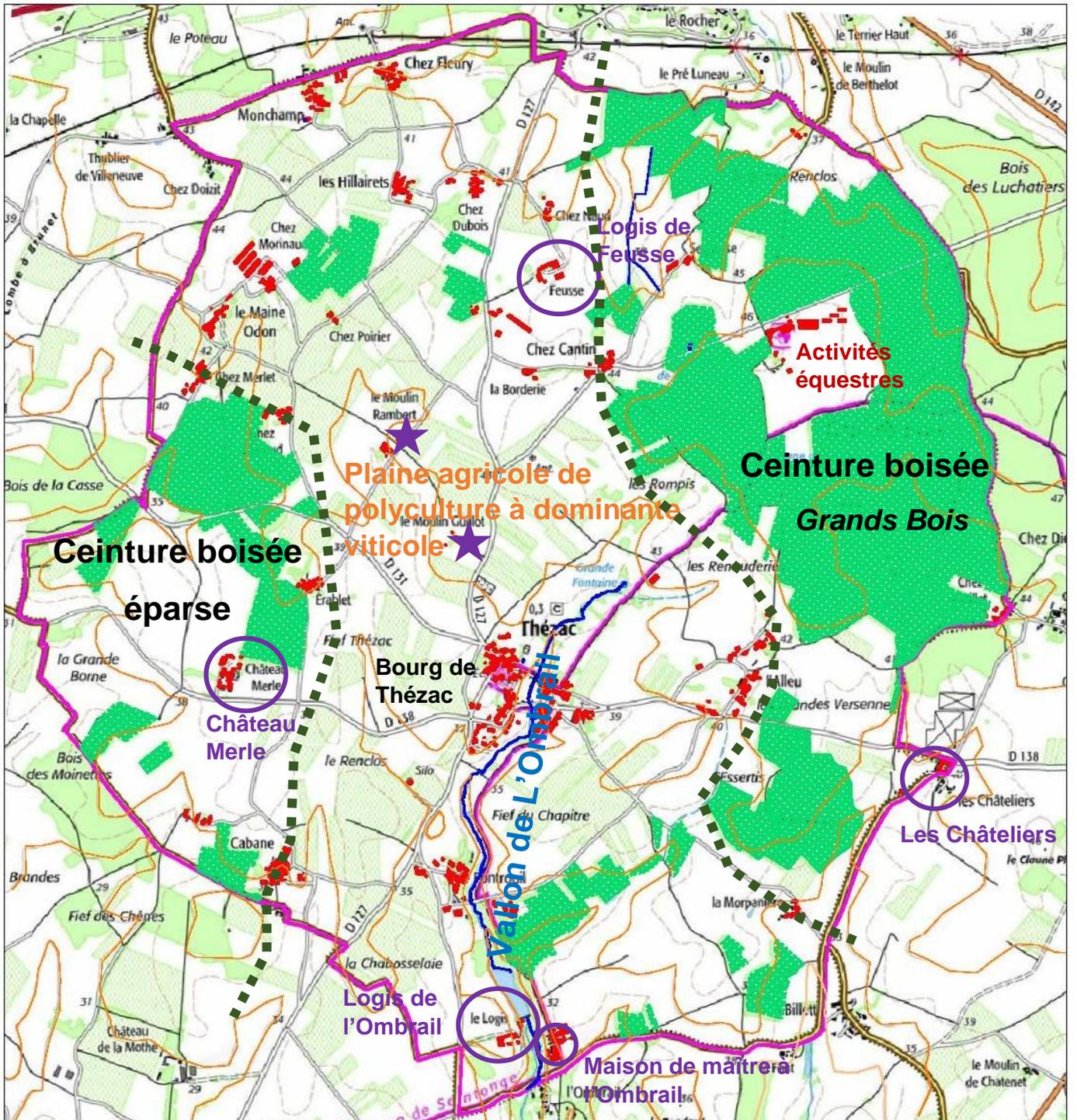


Corridor écologique majeur reliant les vallées de l'Arnoult à la vallée de la Seudre.

Corridors écologiques locaux : boisements locaux et connections inter boisements et avec la vallée humide de l'Ombraill.

Corridor écologique local : vallée du ruisseau de l'Ombraill

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 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 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 écran 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 :

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.

Le bilan des potentialités de création de nouveaux logements :

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 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 40 logements (dont 7 en réhabilitation).

La potentialité de création de 40 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 7,98 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 :

- Réglementation sur les dispositions architecturales qui distinguent les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales.
- Réglementation 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'Ombraill 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'Ombraïl 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'Ombraïl 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 maîtrise des terrains libres situés aux abords directs de l'édifice).

Le PLU met en place un outil de protection de la vallée de l'Ombraïl 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 réglementaires 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 :

- Réglementation 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'Ombraïl en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Identification de mesures de gestion spécifiques de la vallée de l'Ombraïl 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'Ombraïl.

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 **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 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 n'a pas trouvé repreneur et envisage la reconversion des 3 anciens bâtiments d'élevage à des fins de stockage

Plan Local d'Urbanisme de THEZAC – Rapport de Présentation
et d'artisanat, d'où l'intégration d'un **secteur Aed destiné spécifiquement à cette activité**. Le PLU met en œuvre des prescriptions spécifiques destinées à bien encadrer les potentielles activités qui y seront accueillies.

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, son 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.

Attention cependant aux projets de hangars photovoltaïques qui fleurissent en campagne. La situation de ces éventuels bâtiments ne doit pas porter atteinte aux abords du bourg et de son église.

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.
- Réglementation 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

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 en vue de limiter l'impact paysager et d'assurer une protection contre les vents dominants.

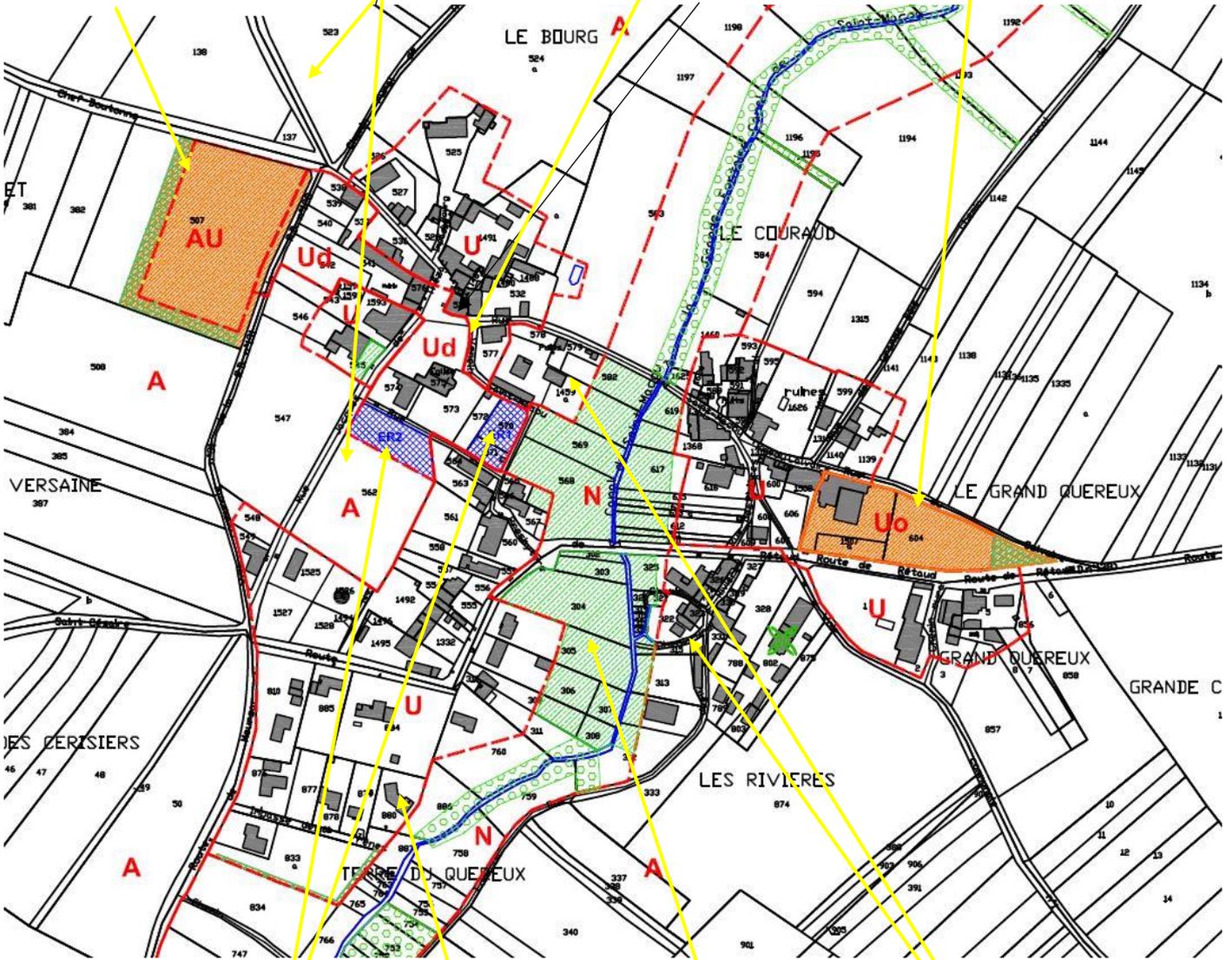
Définition d'OAP

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

Définition d'un secteur Ud permettant la préservation des abords de l'église et le maintien des équipements collectifs du bourg

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



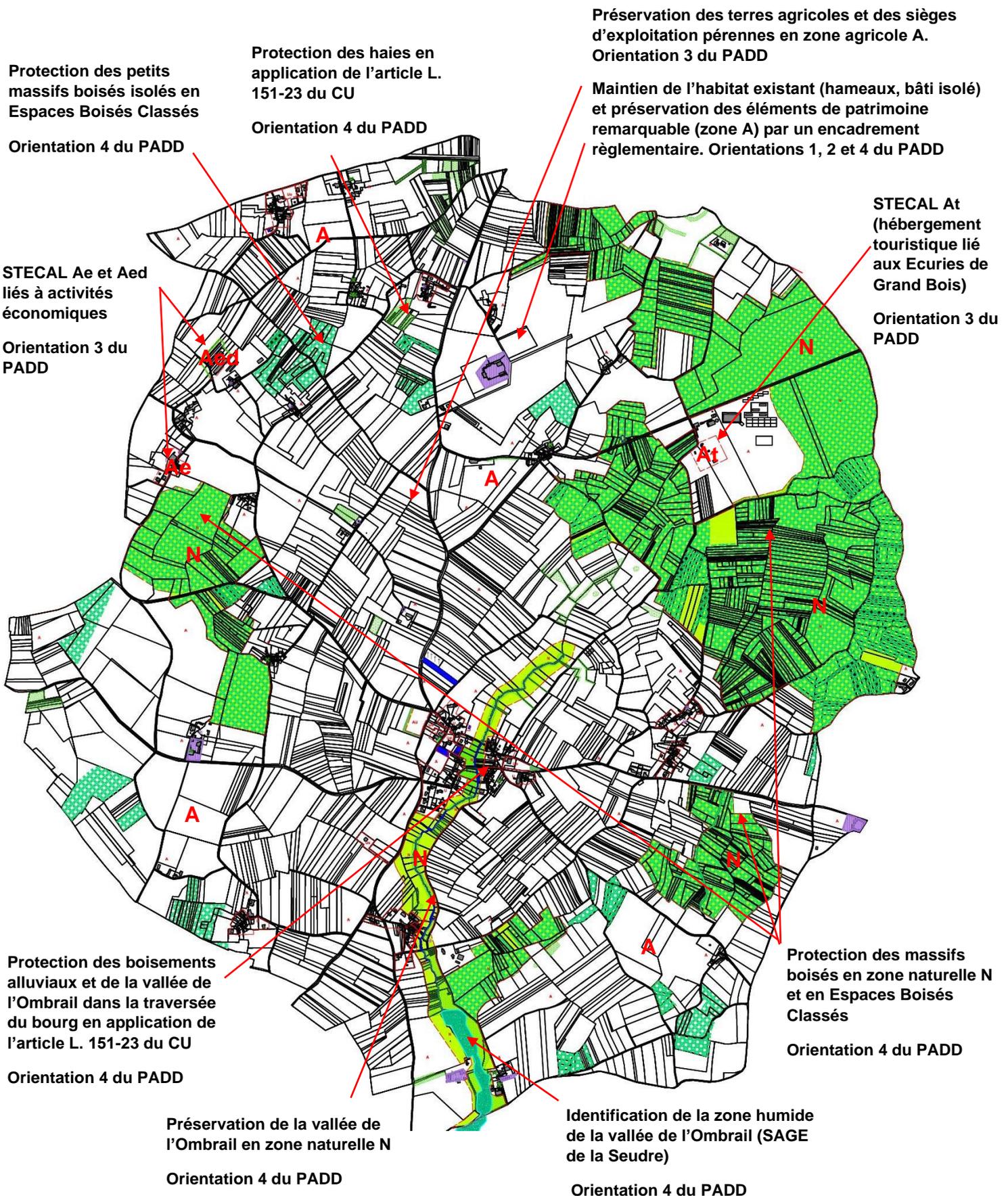
Maintien de deux emplacements réservés destinés à valoriser les abords de l'église (n°2) et aménager d'un parking (n°1)

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

Préservation de la vallée naturelle du ruisseau de l'Ombrail. Prescriptions paysagères spécifiques destinées à valoriser la coulée verte dans sa traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU

Classement des trois exploitations agricoles du bourg en zone A

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



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 (7,98 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'Ombraïl 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'arrêt 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 apparaître une surface de 2,37 ha correspondant à un potentiel théorique de 33 logements pouvant être construits.

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,71 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'Ombraïl 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'Ombraïl, 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'Ombraill 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 AGGLOMEREES 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