

Commune de

# THEZAC

## Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1  
Dossier arrêté le 4 avril 2022

**Enquête publique :**  
**RESUME NON TECHNIQUE**



# 1. Les objectifs généraux de la révision du PLU

Par délibération du **30 juillet 2018**, la commune de Thézac a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008.

## La révision du PLU a été prescrite afin de répondre aux objectifs suivants :

- La nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
- Le souhait de protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune ;
- Le besoin de développer et préserver l'activité agricole et viticole ;
- Le souhait de préserver le cadre de vie de la commune dans un environnement marqué par de grands espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- Le besoin de maîtriser les espaces pour le développement de la commune en harmonie avec son environnement ;
- La prise en compte du développement des activités de la commune.
- Se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences et les échéances fixées par les lois du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, la loi du 24 mars 2014 dite ALUR, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 dite LAAF, la loi ELAN du 23 novembre 2018, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021.

# 2. La procédure de révision et les pièces du dossier de PLU

La révision du PLU est l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) qui définit la politique d'aménagement de la commune et qui constitue la ligne directrice du document d'urbanisme.

La révision du PLU passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et enjeux qui ont été discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape a donné lieu à un **débat au sein du Conseil Municipal (délibération du 2 août 2021)**.

Le PLU est ensuite composé **d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le Règlement opposable du P.L.U comprend des pièces graphiques (plans de zonage ; cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et des pièces écrites (règlement écrit qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone).

## **Le règlement graphique du P.L.U distingue quatre types de zones :**

- **les zones urbaines (dites zones U)** qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- **les zones à urbaniser (dites zones AU)** qui correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation sont précisées par des OAP.
- **les zones agricoles (dites zones A)** correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- **les zones naturelles et forestières (dites zones N)** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

## **La procédure d'élaboration du PLU a fait l'objet de la concertation publique suivante :**

Une réunion publique qui permet d'informer la population locale sur le projet de PLU.

Un registre est tenu à la disposition du public en mairie.

La commission municipale a régulièrement rencontré les administrés souhaitant faire part de leurs projets ou questions concernant le PLU.

Des articles ont régulièrement été publiés dans le bulletin municipal (délibérations) afin de tenir la population informée. Un bilan de la concertation publique est tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le **projet arrêté** sera soumis durant trois mois à l'avis des **Personnes Publiques Associées** (DDTM, Communauté de Communes, Pays Saintonge Romane, Chambre d'Agriculture, Département...) qui sont associées tout au long de la procédure. Il sera ensuite soumis à **Enquête Publique**, puis **approuvé** après avoir éventuellement subi quelques adaptations mineures.

#### **Le dossier de Plan Local d'Urbanisme se compose :**

- d'un **Rapport de Présentation** (comporte le diagnostic et expose les choix retenus et les justifications).
- d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (projet d'aménagement et d'urbanisme général)
- d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (qui précisent les conditions d'aménagement de secteurs)
- d'un **Règlement graphique (plans de zonages)** qui détermine **les zones U, AU, A et N**
- d'un **Règlement écrit** applicable à chaque zone
- et de **documents annexes** qui comprennent les annexes sanitaires (réseaux d'eau potable, d'assainissement, déchets), **les servitudes d'utilité publique** et tout autre document jugé utile.

### **3. La procédure d'évaluation environnementale**

**La commune de THEZAC n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (voir chapitre 2.4.3).**

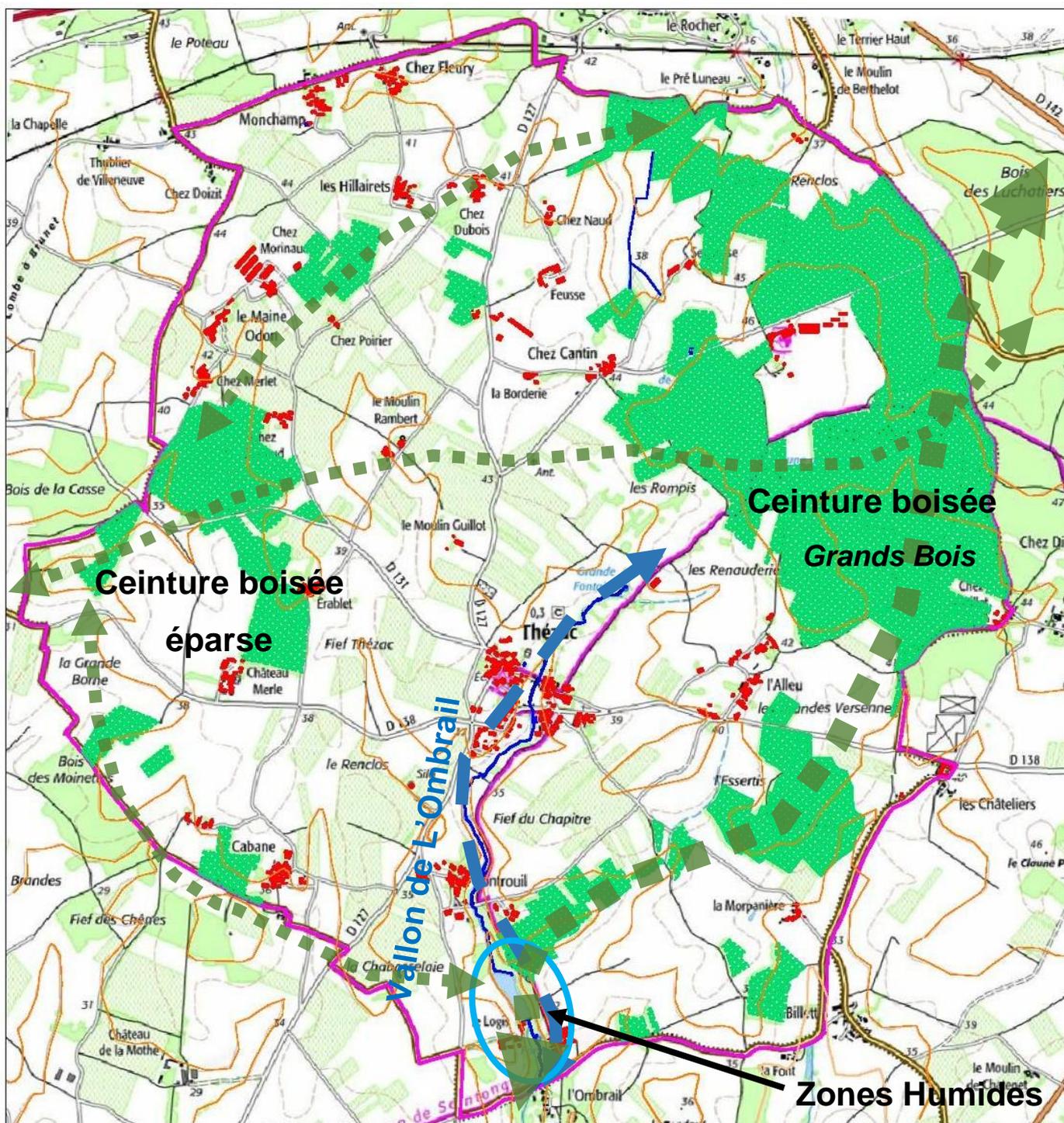
Les sites Natura 2000 les plus proches sont relativement éloignés de la commune.

La commune n'a pas de projet de développement spécifique susceptible de porter atteinte à l'environnement.

Cependant, **une procédure d'évaluation environnementale est désormais obligatoire** depuis le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 reporté à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme, puisque la révision du PLU engendre de fait le changement des orientations du PADD.

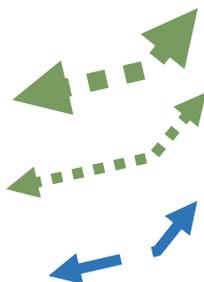
## 4. Synthèse de l'état initial de l'environnement

### Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers, trame verte et bleu, corridors écologiques :



 Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE A PRESERVER

 Zones humides à préserver (SAGE de la SEUDRE)

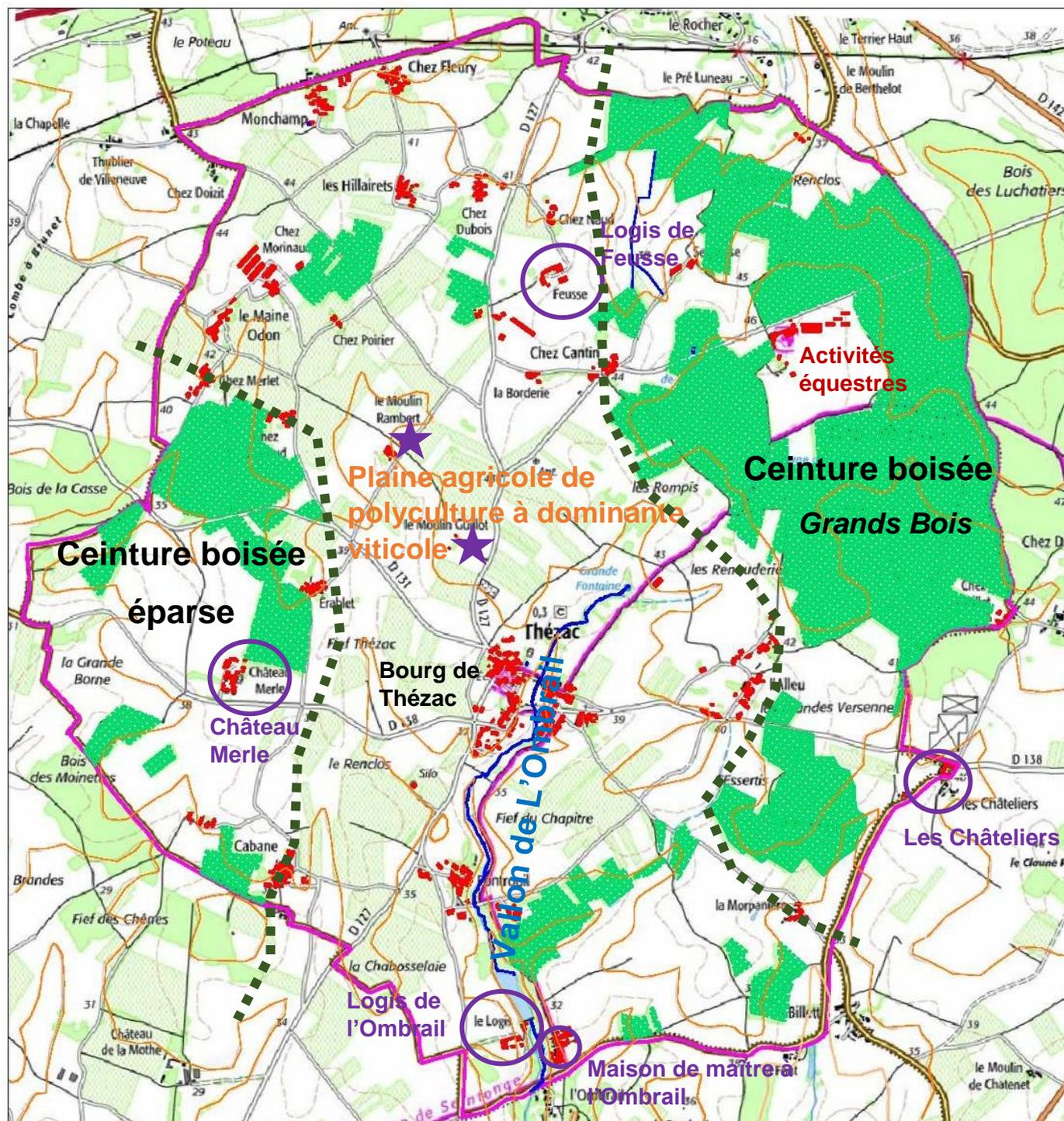


Corridor écologique majeur reliant les vallées de l'Arnoult à la vallée de la Seudre.

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

Corridor écologique local : vallée du ruisseau de l'Ombrail

**Entités paysagères et urbaines, patrimoine remarquable :**



-  Patrimoine bâti remarquable
-  Moulin à vent

## 5. Résumé du projet de PLU et de l'évaluation environnementale

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

Le PLU permet également d'assurer la préservation du vallon de l'Ombrail, petite vallée humide qui apporte une respiration au tissu bâti du bourg et qui offre de belles vues sur l'église.

Un premier axe de développement est maintenu en entrée Nord-Ouest du bourg sous la forme de l'aménagement d'une petite opération d'aménagement à vocation d'habitat (lotissement privé de 11 lots ayant fait l'objet de la délivrance d'un Permis d'Aménager en octobre 2021). Afin de garantir une insertion paysagère harmonieuse et créer une réelle zone tampon avec les terres agricoles adjacentes, la mairie plantera une haie bocagère aux pourtours du futur quartier.

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

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

##### Les hameaux :

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 :**

- Règlementation sur les dispositions architecturales qui distinguent les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales.

- Règlementation sur l'implantation des constructions neuves devant respecter les implantations traditionnelles d'intérêt architectural dans le centre historique : article 2.1.

- Servitude de protection des Monuments Historiques préservant la qualité architecturale du bourg.
- Protection de la vallée de l'Ombrail en application de l'article L.151-23 du CU.
- Protection des abords de l'église classée (zone Ud, emplacements réservés, zone naturelle).
- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies (article 9 des dispositions générales).
- Institution d'un coefficient de pleine terre de 20% minimum dans les zones urbaines (article 6.1).
- Définition d'OAP spécifiques sur la zone AU. L'emprise de la haie à planter a également été définie en « espace à planter » en application de l'article L. 151-23 du CU identifié sur le plan de zonage.

**Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser** : Sans objet

## **2. Le confortement des équipements publics et la préservation du cadre de vie / La préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune / Orientations 2 et 4 du PADD**

### **Etat initial et perspectives d'évolution** :

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité marqué par son patrimoine bâti (le bourg et son église, les hameaux, les demeures remarquables) et la diversité de ses paysages, notamment sur les franges boisées situées en partie Est de la commune.

Les massifs boisés de Grands Bois participent à un vaste corridor écologique (trame verte) connecté aux boisements situés sur les communes voisines.

La vallée de l'Ombrail constitue la seule vallée humide de la commune et constitue un corridor écologique local formant la « trame bleue » de la commune. Une zone humide, identifiée par le SAGE de la Seudre, est présente à hauteur du Logis de l'Ombrail en partie Sud de la commune.

La plaine agricole, à dominante viticole, relève d'un paysage beaucoup plus ouvert au centre de la commune, qui permet d'apprécier l'église comme un vrai point de repère.

Le PLU permet le maintien et le confortement des équipements publics du bourg et la préservation des abords de l'église par la définition d'un secteur spécifique Ud et par le maintien d'emplacements réservés autour de l'église (dont l'objet est d'assurer la 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'Ombrail dans la traversée du bourg afin d'éviter l'artificialisation de cette coulée verte.

Le PLU entend préserver la qualité du patrimoine bâti de la commune, qu'il s'agisse du bâti vernaculaire comme du bâti remarquable (logis, château, maisons de maître) par des outils règlementaires spécifiques.

### **Conséquences éventuelles sur l'environnement** :

Effets positifs liés à la préservation des éléments naturels, paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie.

**Incidence sur le site Natura 2000** : Aucune

### **Prise en compte par le PLU** :

- Règlementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales du règlement.
- Prescriptions paysagères du règlement visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Protection des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du CU
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle N.
- Protection des haies, arbres remarquables et des boisements alluviaux de la vallée de l'Ombrail en application de l'article L. 151-23 du CU.

- Identification de mesures de gestion spécifiques de la vallée de l'Ombrail dans la traversée du bourg en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Identification de la zone humide de la vallée de l'Ombrail.

**Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser** : Sans objet

### 3. Le maintien des activités économiques de la commune / La protection des terres et des exploitations agricoles (zones A) / Orientation 3 du PADD

#### **Etat initial et perspectives d'évolution** :

Le recensement des activités agricoles fait état de **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**. 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.
- Règlementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
- STECAL limités en nombre et aux périmètres réduits.

**Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser** : sans objet

# Synthèse de l'évaluation environnementale sur la partie agglomérée

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



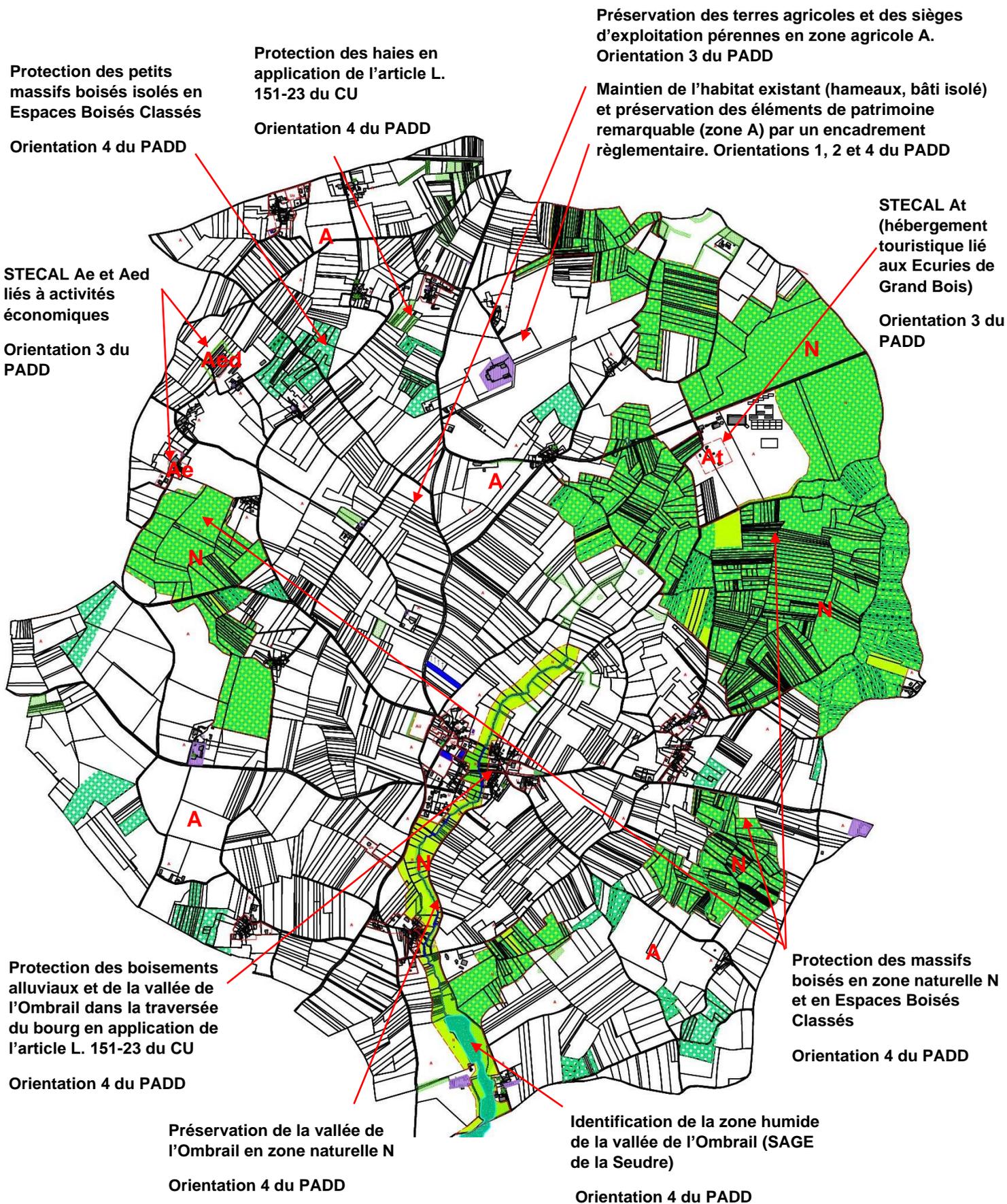
Maintien de deux emplacements réservés destinés à valoriser les abords de l'église (n°2) et aménager d'un parking (n°1)

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'Ombraïl. 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**