

Commune de
Saint Thomas de Conac

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

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



| | Prescrit | Projet arrêté | Approuvé |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) | | | |
| Elaboration | Le 16.06.2003 | Le 06.11.2006 | Le 18.07.2007 |
| Modification simplifiée n°1 | | | Le 18.12.2012 |
| Révision n°1 | Le 12.07.2016 | Le 16.09.2021 | Le 29.06.2022 |

Vu pour être annexé à la décision municipale
En date de ce jour : le 29 juin 2022
Le Maire : Mme MAILLET Claudine

Etude réalisée par :



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint Thomas de Conac

Rappel du cadre législatif :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Saint Thomas de Conac

Orientation 1 :

Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg de Saint Thomas

1.1. Accompagner une croissance démographique modérée mais permettant de conforter les services et commerces de la commune

Au 1er janvier 2022, la commune de Saint Thomas de Conac comptait 575 habitants.

La population connaît une croissance faible mais continue depuis 1999 (où la commune comptait 545 habitants).

La commune compte cependant une proportion importante de résidences secondaires (représentant 42 % du parc de logement en 2018) compte tenu de son cadre de vie exceptionnel ; ensoleillement, paysages remarquables en bord du fleuve Gironde, proximité du Bordelais et de Royan...

Les résidences secondaires représentent donc une population importante à prendre en compte dans le potentiel de développement du territoire et de maintien des services et équipements de la commune.

La commune a depuis longtemps initié une politique volontariste de maintien et de développement de services et commerces de proximité afin de rendre son bourg attractif. La commune dispose ainsi d'un multi service, d'une boucherie, d'un cabinet d'infirmiers et d'une boulangerie.

Elle dispose d'une école en RPI avec la commune de Saint Ciers du Taillon. La commune a également une politique d'accueil et de renouvellement de population ; ainsi elle a aménagé six logements communaux en 2016 dans le bourg et a viabilisé un lotissement communal en plein centre bourg qui a permis l'accueil de nouveaux ménages.

Fort de ces constats et de ces dynamiques, la commune souhaite accompagner **une croissance démographique modérée mais permettant d'assurer la pérennité de ses services, équipements et commerces.**

En se basant sur une population totale de 817 habitants en 2021 (population DGF) intégrant la population des résidences secondaires (à hauteur d'un habitant par résidence secondaire), un taux de croissance soutenue de 0,9 % (base de projection du SCOT de la Haute Saintonge) permettrait d'atteindre une population globale d'environ 894 habitants en 2032. Un taux de croissance plus

modéré à 0,5 % permettrait d'atteindre une population de 859 habitants en 2032.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune entend s'appuyer sur différents leviers comme la réhabilitation du parc de logements et la mise en œuvre d'une politique foncière et d'aménagement ciblée sur des secteurs stratégiques et compatibles avec la Loi Littoral.

1.2. Favoriser la réhabilitation du parc de logements

La commune de Saint Thomas de Conac abrite un patrimoine bâti très riche composé à la fois de demeures remarquables (maisons de maître, châteaux...), de beaux hameaux implantés en surplomb (Conac) ou au pied des coteaux de Gironde (La Trigale), et d'un bâti rural ou de bourg simple et raffiné.

La commune abrite un parc de logements vacants d'environ une quinzaine d'habitations souvent très vétustes, voir à l'état de ruine, et qui sont dispersées sur l'ensemble du territoire. La commune souhaite favoriser la réhabilitation de ce parc vétuste et vacant (dans le respect des prescriptions de la Loi Littoral).

La commune souhaite faciliter les opérations de changement de destination et de reconstruction / réhabilitations du parc bâti ancien et vétuste.

Cependant, il est constaté sur le territoire que ces logements vacants constituent un levier difficilement mobilisable permettant l'accueil et le renouvellement de population compte tenu de la forte vétusté de ce parc et des situations familiales souvent bloquées.

1.3. Préserver les hameaux

Les hameaux isolés n'ont pas vocation à être spécifiquement confortés. Cependant, la réhabilitation du parc bâti de ces espaces reste un enjeu important.

Les Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la Loi Littoral définis par le SCOT de la Haute Saintonge identifient les bourgs de **Conac et Chez Vieuille** qui bénéficient de très peu de possibilités de constructions nouvelles à l'intérieur de leurs enveloppes bâties. Sur ces hameaux, la réhabilitation du parc ancien reste l'enjeu principal en termes de sauvegarde du patrimoine et de renouvellement de population.

1.4. Conforter en priorité les parties actuellement urbanisées du bourg de Saint Thomas

La commune souhaite favoriser en priorité le confortement du bourg de Saint Thomas afin de préserver ses équipements, services et commerces.

Le bourg de Saint Thomas est implanté sur une ligne de crêtes de coteaux bordant les marais de Gironde, offrant des vues partielles sur l'estuaire de la Gironde. Compte tenu d'un relief accidenté, le bourg s'est historiquement étendu sur la ligne de crête où un ensemble de hameaux anciens ponctués d'habitations récentes tendent à rejoindre le bourg historique de Conac, lui-même implanté sur un éperon rocheux en surplomb des marais. Les espaces bâtis sont ponctués de parcelles agricoles et de boisements aux reliefs abrupts.

Les possibilités de confortement du bourg de St Thomas sont donc limitées à quelques terrains libres situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (compte tenu de la topographie). Ces terrains font parfois l'objet de rétention foncière ou de problèmes d'accès (enclavement). Le tissu bâti du bourg ne permet donc pas de répondre aux objectifs de développement de la commune.

La commune envisage donc d'urbaniser quelques terrains libres situés dans la continuité directe du bourg (en extension par rapport au tissu bâti existant) sans pour autant porter atteinte à l'activité agricole et en excluant les terrains accidentés.

1.5. Mettre en œuvre une politique foncière et d'aménagement ciblée sur des secteurs stratégiques et compatibles avec la Loi Littoral

La commune souhaite compléter l'offre très limitée de terrains constructibles du centre bourg par une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble située en continuité du bourg aux abords de la mairie et de la salle des fêtes.

Un ensemble de terrains partiellement bâtis permettent d'envisager une opération d'aménagement mixte intégrant la réhabilitation de bâtiments vacants et la viabilisation de terrains constructibles situés dans la continuité directe du bourg et des équipements publics. Cette opération intégrerait également la préservation d'une parcelle boisée pouvant être mise à la disposition du public (parc boisé). Un ensemble foncier vient d'être acquis par la commune à cet effet. Une extension future sera envisagée dans la continuité en partie

Ouest sur un ensemble de terrains à acquérir. La commune souhaite se constituer une réserve foncière sur ces espaces.

Le PLU entend donc mettre en place des outils (zone AU, OAP, droit de préemption) permettant l'émergence d'une opération d'ensemble dans une vision à court et moyen terme ; aménagement d'une première tranche (sur les terrains communaux), puis de tranches ultérieures en fonction des acquisitions foncières.

Cette opération permettrait de proposer une offre de terrains directement accessibles pour des ménages souhaitant s'implanter sur la commune.

Cet aménagement devra faire l'objet d'une qualité urbaine et paysagère afin d'assurer notamment l'intégration paysagère des futures constructions (frange paysagère à planter en limite d'opération).

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

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

- **La densification des parties agglomérées du bourg et de ses extensions existantes à travers un objectif chiffré d'une densité minimale de 10 logements par hectare conformément aux prescriptions du SCOT (selon possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif), notamment dans les zones à urbaniser (zones AU).**

- **La limitation à 55 % maximum de logements à créer réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante du bourg conformément aux objectifs du SCOT.**

- **une consommation foncière de maximum 1,87 ha situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante du bourg.**

- **Le recentrage de l'urbanisation à travers le comblement prioritaire des dents creuses et la réduction d'anciennes zones constructibles du PLU d'origine, notamment dans les secteurs de La Cotonne, Fief de Coudatine, Les Caves, ainsi que dans des villages isolés.**

La réduction de ces espaces anciennement urbanisables permet une réelle économie de terrains agricoles et naturels **à hauteur d'environ 11 ha.**

Orientation 2 :

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

2.1. Valoriser les espaces publics du centre bourg

Afin de conforter l'attractivité de son centre bourg, la commune envisage à terme de réaménager sa traverse de bourg et de valoriser la place de l'église qui concentre la plupart des commerces et services.

2.2. Favoriser les transitions végétales entre les secteurs bâtis et agricoles

Afin d'assurer une meilleure intégration des nouveaux quartiers et de favoriser des transitions entre secteurs bâtis et agricoles, des haies ou bandes boisées sont préconisées en limite des secteurs urbanisables qui donnent sur un espace agricole ou naturel ouvert.

Les essences utilisées seront locales et diversifiées. Les essences denses, persistantes et uniformes telles les haies de thuyas sont à proscrire.

2.3. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère

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

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

2.4. Maintenir les équipements publics et collectifs de la commune

La commune dispose de nombreux équipements publics et collectifs situés dans le bourg (salle des fêtes, école, anciens haras, terrains de sport, aire de camping-car...) qui complètent l'offre de commerces et services communaux et privés.

La commune souhaite favoriser le confortement de ces équipements et permettre l'émergence de nouveaux projets communaux (aménagement d'espaces verts, logements publics...).

2.5. Développer les communications numériques

Le déploiement de la fibre optique est prévu en 2021.

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

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

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

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

Les conditions d'aménagement des zones d'urbanisation futures prévoient des liaisons piétonnes afin de favoriser les déplacements doux et les connexions entre les quartiers résidentiels et le centre bourg abritant les principaux commerces et services.

2.7. Favoriser les énergies renouvelables tout en préservant le paysage

L'ensemble des espaces bâtis est raccordé aux réseaux publics d'alimentation électrique.

La commune souhaite favoriser les projets mettant en œuvre des réseaux d'alimentation en énergie renouvelable dans le respect de la protection de ses paysages et de ses espaces naturels, notamment pour l'alimentation de ses équipements publics et collectifs.

Orientation 3 :

Maintenir les activités économiques de la commune

3.1. Préserver l'activité agricole

L'activité agricole représente un secteur économique porteur pour la commune, s'appuyant notamment sur une polyculture à dominante viticole (liée à la production d'eau de vie de Cognac) et également sur un élevage bovin en lien avec la gestion des marais de l'Estuaire de la Gironde (prairies de fauche et prairies pâturées).

La commune souhaite préserver les terres agricoles et permettre le confortement des exploitations agricoles pérennes sans porter atteinte aux paysages ni aux espaces résidentiels, et dans le respect des prescriptions de la Loi Littoral.

3.2. Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial et artisanal

La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements en matière de commerces et services de proximité, notamment grâce une politique soutenue de création et de gestion de commerces communaux (multi-services, boulangerie, boucherie, cabinet d'infirmière). Le maintien de ces commerces et services est un enjeu important pour la commune afin de maintenir une attractivité et un dynamisme au sein du bourg, propices au maintien de la population et à l'accueil de nouveaux résidents.

La commune compte également quelques activités artisanales situées dans le bourg ou à proximité (secteur de La Cotonne située entre St Thomas et Conac). Le PLU entend favoriser le maintien de ces activités sous condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel des sites où elles se situent et de n'engendrer aucune nuisance.

3.3. Permettre le maintien et l'émergence des hébergements touristiques de taille mesurée liées à des ensembles bâtis existants

La commune compte de nombreux gîtes et chambres d'hôtes.

Afin de favoriser l'émergence ou le maintien de structure d'hébergement touristique et de favoriser la réhabilitation du bâti ancien, la commune souhaite favoriser les changements de destination des bâtiments anciens (en pierre) non utilisés à des fins agricoles sous réserve de projets de qualité.

3.4. Maintenir l'activité du camping de l'Estuaire situé dans les marais de Gironde

Le PLU permet le maintien du Camping de l'Estuaire. Cet établissement, situé en zone à risque de submersion et en pleine zone Natura 2000, n'a pas vocation à être étendu mais simplement mis aux normes.

Orientation 4 :

Préserver et gérer le patrimoine bâti et naturel de la commune

PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL

4.1. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune

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

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

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

Certains ensembles bâtis se distinguent par une valeur patrimoniale et paysagère remarquable (demeures, fermes fortifiées, château, site de Conac) qui font l'objet d'une identification et d'une protection particulière, parfois en complément des servitudes de protection des monuments historiques (Eglise de Saint Thomas, Moulin de la Croix).

4.3. Maintenir l'institution du Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal

Afin de garantir une meilleure préservation du patrimoine historique, la commune maintient **l'institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.**

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS

4.4. Préserver les boisements de la commune

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

4.5. Préserver l'ensemble des zones naturelles ayant un intérêt écologique et les paysages exceptionnels de la commune

La commune compte un patrimoine naturel très riche lié aux marais et aux coteaux de Gironde qu'elle souhaite préserver.

Parmi les sites ayant un intérêt écologique on recense sur la commune :

- Deux zones Natura 2000 :

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord ».

- Trois ZNIEFF de type 1 :

- ZNIEFF n°540003318 : Marais de Saint-Thomas-de-Conac.
- ZNIEFF n°540003326 : Les Etiers port Maubert
- ZNIEFF n°540003317 : Banc de Saint-Seurin-les-Conches

1 ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF n°540004658 : Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime

Ces espaces correspondent également à des « Espaces remarquables » au sens de la Loi Littoral, qui font donc de fait l'objet d'une protection stricte.

Les marais sont également protégés au titre des « Espaces proches du rivage » au sens de la Loi Littoral.

La Loi Littoral gèle toutes les nouvelles possibilités de mitage de l'urbanisation et préserve ainsi les paysages et vues remarquables de la commune (coteaux, ligne de crête).

Orientation 5 :

Prendre en compte le risque inondation par submersion marine tout en maintenant les activités existantes

Les prescriptions du Plan communal de Sauvegarde sont intégrées dans le dossier de PLU.

La zone à risque de submersion marine concerne peu d'espaces bâtis. Seuls les fonds de jardins des hameaux de La Trigale et de Fonclair sont concernés.

5.1. Permettre le maintien du Camping de l'Estuaire

La commune souhaite maintenir l'activité du Camping de l'Estuaire. Cet établissement, situé en zone à risque de submersion et en pleine zone Natura 2000, n'a pas vocation à être étendu mais simplement mis aux normes.

5.2. Maintenir le secteur de pêche traditionnel de La Grange d'Allouet

La commune souhaite maintenir le secteur d'activités de pêche de La Grange d'Allouet (loisir) pour sa valeur culturelle et son usage traditionnel.