

Commune de
Saint Thomas de Conac
Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU révisé

Portant sur la possibilité de changer la destination d'un bâtiment vacant ancien situé sur la parcelle cadastrée B 1471

**Rapport de présentation
sur l'exposé des motifs**

	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Révision générale	Le 12.07.2016	Le 16.09.2021	Le 29.06.2022
Modification simplifiée n°1	Le 22.11.2022		Le 20.02.2023

Vu pour être annexé à la décision municipale :

En date de ce jour : le 20 février 2023

Le Maire : Mme MAILLET Claudine

Etude réalisée par :



Sommaire :

1. Objet de la modification simplifiée et localisation du projet	p. 2
2. Cadre juridique de la modification simplifiée	p. 3
3. Compatibilité avec la Loi Littoral	p. 5
4. Datation, usage et état du bâtiment	p. 6
5. Extrait du zonage avant et après modification simplifiée	p. 9

1. Objet de la modification simplifiée et localisation du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT THOMAS DE CONAC a été approuvé par décision municipale le 29 juin 2022.

La municipalité a engagé, par délibération du 22 novembre 2022, une procédure de modification simplifiée du PLU récemment révisé.

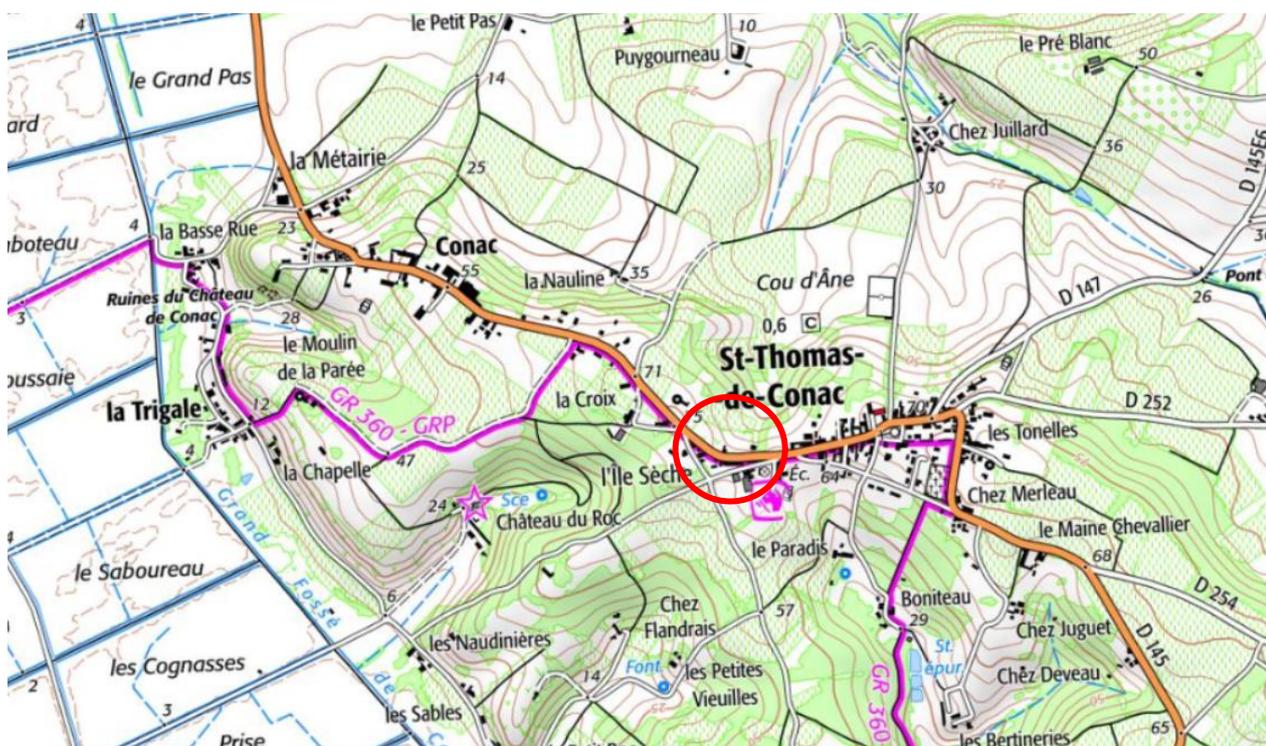
La procédure porte sur la rectification d'une erreur matérielle, conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, concernant **la possibilité de changer la destination d'un bâtiment vacant ancien situé sur la parcelle cadastrée B 1471 en zone A du PLU, à la sortie Ouest du bourg de St Thomas en bordure de la route départementale n°145.**

Ce bâtiment ancien en pierre, abandonné depuis 1986, fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation à usage d'habitation. Or, ce bâtiment est identifié par le cadastre comme étant un ancien local d'activité (car il a abrité une activité artisanale ancienne de bourrelier entre 1880 et 1970), ce qui nécessite un changement de destination pour permettre sa réhabilitation et son évolution.

Le rapport de présentation du PLU approuvé, pages 83 et 93, identifie ce bâtiment comme un logement vacant très dégradé. Ce bâtiment est considéré comme pouvant muter et être réhabilité en logement.

Une rectification pour erreur matérielle est donc nécessaire afin d'identifier sur le plan de zonage du PLU ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Location du bâtiment objet de la modification simplifiée / carte IGN :



Location du bâtiment objet de la modification simplifiée / vue aérienne et cadastre :



2. Cadre juridique de la modification simplifiée

La modification simplifiée est réglementée aux articles **L. 153-45 à 48** du **Code de l'Urbanisme** rappelés ci-après.

La présente modification n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L. 153-41.

Article L153-45

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.**

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

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

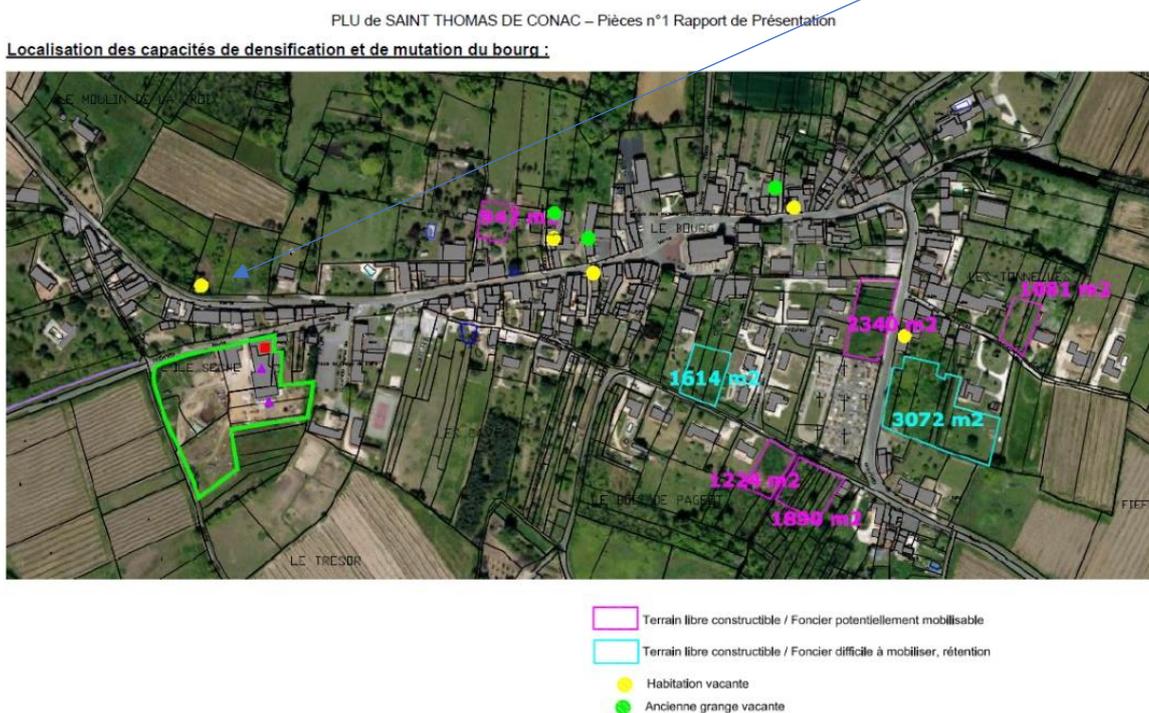
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Ce bâtiment ancien en pierre, abandonné depuis 1986, fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation à usage d'habitation. Or, ce bâtiment est identifié par le cadastre comme étant un ancien local d'activité car il a abrité une activité artisanale ancienne de bourrelier entre 1880 et 1970. Ce statut nécessite donc un changement de destination pour permettre sa réhabilitation et son évolution.

La présente modification simplifiée entre donc dans le cadre **de la rectification d'une erreur matérielle**, car le bâtiment aurait dû être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le rapport de présentation du PLU approuvé, page 93, identifie ce bâtiment comme un logement vacant. Ce bâtiment est considéré comme pouvant muter et être réhabilité en logement.

Extrait de la page 93 du Rapport de Présentation du PLU où le bâti est identifié comme **habitation vacante** :



Page 83 du Rapport de Présentation, le bâti vacant est également identifié. Il est nommé « à l'état de ruine » alors que le bâti était recouvert d'une importante végétation qui ne permettait pas de bien constater son état.

Le bâti est certes très ancien et vétuste, mais il n'est pas à l'état de ruine comme les photos récentes des pages suivantes en attestent. La toiture du bâtiment principal sur rue est en place ainsi que les murs et les menuiseries.

Extrait de la page 83 du Rapport de Présentation du PLU :

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation



Bâti vacant dans le bourg de Saint Thomas



Bâti en ruine dans le bourg de Saint Thomas



Bâti en ruine dans le La Trigale

- Le nombre de logements vacants recensés en 2018 était de 43 logements, soit un nombre et une proportion importants. Cependant ces données restent très théoriques. Une problématique de vacance existe néanmoins sur la commune dans le parc ancien que ce soit dans le centre bourg ou dans les hameaux. Le recensement des logements inoccupés réalisé dans le cadre de la révision du PLU recense **environ 14 logements vacants en 2022 (voir détail page 90 / analyse des capacités de mutation)**.
- **Ce parc vacant est le plus souvent vétuste, voir en ruine (photos ci-contre) et ne constitue pas forcément un levier porteur en matière de potentiel de logements à créer.** La vacance peut être liée à des situations de blocages lors de successions, ce qui fige toute possibilité de mobilisation du bâti.
- **Une dynamique de réhabilitations existe néanmoins sur la commune compte tenu de son attractivité** (résidences secondaires, population étrangère notamment anglaise). A noter que depuis le Brexit, la population anglaise est moins représentée sur la commune, ce qui tend à ralentir le potentiel d'opérations de réhabilitations de bâtiments vacants vétustes.
- De nombreuses réhabilitations se sont effectuées dans le cadre **de changements de destination** d'anciens bâtiments agricoles non utilisés ou de reconstructions de bâtiments très vétustes, notamment dans les hameaux bénéficiant d'une belle vue sur l'Estuaire (route des Crêtes). Une forte pression existe sur ce secteur.
- **Le parc locatif est faiblement représenté avec seulement 15 % de logements locatifs.** La commune compte cependant **6 logements communaux** situés dans le bourg. La commune ne compte aucun logement social.

Les retranscriptions réglementaires concernant le parc de logements :

- Favoriser la réhabilitation du parc de logement dans les bourgs (par l'absence de règles contraignantes en matière de stationnement, d'emprise au sol...)

- Identification des bâtiments présentant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (donc transformation possible en habitations ou en gîtes) dans les hameaux.

83

- Une rectification pour erreur matérielle est donc nécessaire afin d'identifier sur le plan de zonage du PLU ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

3. Compatibilité avec la Loi Littoral

Selon la jurisprudence de la décision du **Conseil d'État du 28 décembre 2018 (n°408743)**, les changements de destination en commune loi littorale ne peuvent être autorisés que pour les bâtiments construits avant 1943 et dont l'usage agricole a cessé en raison de leur abandon et après avis conforme de la CDPENAF.

Il est donc nécessaire de justifier qu'il s'agit d'un bâti :

- **qui a été édifié avant qu'une autorisation d'urbanisme soit requise (soit 1943),**
- **dont l'usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon,**
- **qui n'est pas réduite à l'état de ruine en dépit de son abandon.**

4. Datation, usage et état du bâtiment

Datation du bâtiment :

Le bâtiment date sans doute de **la fin du XIXème ou du tout début XXème** et a peut-être été remanié début XXème.

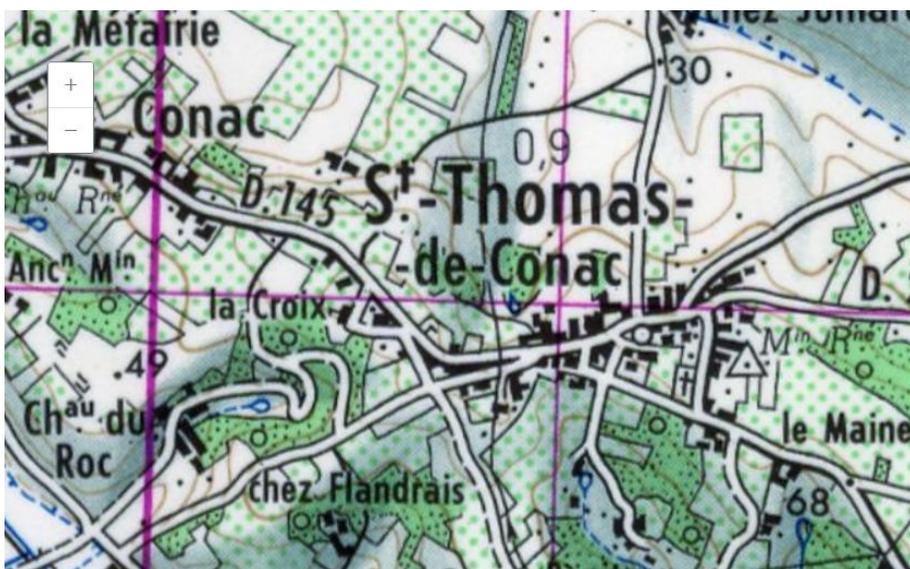
Le début d'activité du bourrelier est signalé en 1880 ce qui laisserait supposer que le bâtiment soit déjà édifié.

Le bâtiment n'apparaît pas sur la Carte d'Etat Major (peu précise cependant) datée de 1820 à 1866.

Par contre, il apparaît sur la photo aérienne de 1950 – 1965, et sur le « scan historique » de 1950 (source : remonterletemps.ign.fr).



Photo aérienne 1950 - 1965
Source : remonterletemps.ign.fr



Scan historique 1950
Source : remonterletemps.ign.fr



Carte d'Etat Major (1820-1866)
Source : remonterletemps.ign.fr

Fin de l'usage initial du bâtiment :

Le bâtiment a abrité une activité artisanale ancienne de bourrelier entre 1880 et 1970.

L'activité initiale du bâtiment a donc cessée depuis 52.

Le bâtiment est vacant depuis 1986

Source des renseignements : actes d'état civil

Caractéristiques et état du bâtiment :

Compte tenu du projet de réhabilitation du bâtiment, le terrain a été débroussaillé ce qui permet de nettement mieux estimer l'état du bâti qui était jusqu'alors couvert par la végétation.

Le bâtiment se compose d'une construction sur rue de volumétrie tout à fait traditionnelle de la fin du XIXème qui s'apparente très nettement à une habitation ; façade composée en partie de pierres de taille et de moellons, encadrement des ouvertures nettement verticales par des pierres de taille d'encadrement. Façade nettement percée avec une symétrie des ouvertures. Maison à étage avec ouvertures de l'étage plus petites. La façade sur rue est assez soignée (corniche, bandeau). La toiture à croupes est couverte de tuiles « canal ». Les volets en bois sont encore existants.

La maison est composée d'un sous-sol qui devait autrefois abriter l'activité artisanale. Ce sous-sol est prolongé par une dépendance qui s'appuie sur le bâti principal avec une toiture composée d'un grand pan. La dépendance compte deux ouvertures cintrées. Elle devait également accueillir la partie bourrellerie.

La structure des bâtiments et la toiture ne sont pas à l'état de ruine. Les façades du bâtiment principal ne présentent pas de traces de fissurations. La dépendance, édifiée en matériaux plus fragiles (moellons) et dans la pente est plus dégradée.

Vue aérienne rapprochée :



Photos du bâti (parcelle B 1471 en bordure de la RD 145)



Légende du plan de zonage :

-  Limite de zone ou de secteur
- 1. Zones urbaines (U)**
- U Bourg de Saint Thomas de Conac
 - Ue Equipements publics ou d'intérêt collectifs situés dans le bourg de St Thomas de Conac
 - Uh Secteur Déjà Urbanisé (au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme / Loi Littoral)
- 2. Zones à urbaniser (AU)**
- AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat
 - 1AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat différée
- 3. Zones agricoles (A)**
- A Zone agricole
 - Ae Equipement ou espace public (station d'assainissement, terrain de sport, parc)
- 4. Zones naturelles et forestières (N)**
- N Zone naturelle
 - Nr "Espace Remarquable" au sens de la Loi Littoral
 - Nps Secteur de bâtis légers liés à une activité traditionnelle de pêche en zone submersible
 - Nts Camping de l'Estuaire situé en zone submersible
-  Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Zone à risque inondation par submersion marine
-  Ensemble patrimonial bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (bâti, petit patrimoine et abords paysagers)
-  Mur en pierres sèches remarquable à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Moulins à vent à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Ensemble naturel (haie, boisements, parcs) à protéger 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)
-  Zones humides (SAGE de l'Estuaire de la Gironde / source SMIDDEST 2014)
-  Plantations à réaliser (haie bocagère) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Vestiges archéologiques
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement destination (article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme)
-  Limite de la bande des 100 mètres en application de la Loi Littoral
-  Limite Est des Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral
-  Coupure d'urbanisation au sens de la Loi Littoral
-  Construction récente (non cadastrée)
- Le permis de démolir s'applique à l'ensemble de la commune (décision du 17 mars 2015)
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (décision du 24 septembre 2009)

Commune de
Saint Thomas de Conac

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



**Pièce n°1
RAPPORT DE PRESENTATION**

	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

Sommaire complet page 158

Sommaire général

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

Deuxième partie

Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement p. 8

Troisième partie :

Analyse de la consommation des espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis p. 88

Quatrième partie :

Définition des différents espaces et notions au sens de la « Loi Littoral » p. 95

Cinquième partie :

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan p. 103

Sixième partie :

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 147

Septième partie :

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 150

Sommaire complet

p. 162

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif

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. 5
3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE	p. 5
4. SITUATION INTERCOMMUNALE ; CDC ET ORGANE PORTEUR DU SCOT	p. 6
5. UN PLU SOUMI A LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	p. 6
6. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME	P. 7
7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	P. 8
8. UNE COMMUNE CONCERNEE PAR LA LOI LITTORAL	P. 8

CHAPITRE 1.

Les objectifs généraux de la révision du PLU de Saint Thomas de Conac

Par délibération du **12 juillet 2017**, la commune de **Saint Thomas de Conac** a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 et ayant simplement connu une adaptation sous forme d'une modification simplifiée en 2012.

La révision du PLU a été prescrite afin de prendre en compte les récentes dispositions réglementaires des lois Grenelle, ALUR, LAAF, Macron et détailler les prescriptions de la « loi littoral ».

Elle répond à plusieurs objectifs :

- Se doter d'un document de planification constituant un projet de territoire 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, et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 dite LAAF.

- Détailler l'application locale **de la « Loi littoral » du 3 janvier 1986**, étendue aux communes riveraines des estuaires par décret du 29 mars 2004, mais dont l'application a évolué suite à un arrêté du Conseil d'Etat le 9 novembre 2015. **La loi Elan 23 novembre 2018** a redéfini le champ d'application de certaines notions de la Loi Littoral comme la possibilité de construction à l'intérieur des enveloppes bâties des gros villages dénommés « **secteurs déjà urbanisés** » (**SDU**) dont la **définition et la localisation sont définis par le SCOT**.

La révision du PLU a donc comme objectif de lever les ambiguïtés et les non-conformités de certaines zones constructibles du PLU, notamment dans les petits hameaux et dans les parties plus diffuses des extensions des bourgs de St Thomas et de Conac.

- **Prendre en compte les dispositions du SCOT de la Haute Saintonge élaboré conjointement à la révision du PLU et approuvé le 19 février 2020.**

- Offrir à la commune des possibilités de développement urbain et d'accueil de nouveaux résidents afin de maintenir et développer équipements (école, équipements sportifs) et ses commerces (superette, boulangerie, restaurant...).

- Poursuivre les objectifs de préservation des milieux naturels (zones Natura 2000, ZNIEFF, vallées humides, bois...), des paysages remarquables (Coteaux et estuaire de la Gironde) et du patrimoine bâti de la commune (demeures remarquables, bâti vernaculaire).

- Préserver les exploitations agricoles et permettre leur développement.

- Permettre le maintien du camping de l'Estuaire dans le respect des dispositions liées au risque de submersion marine.

- Adapter le règlement pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, et notamment la modernisation du Code de l'Urbanisme.

Les nouvelles dispositions normatives visent à renforcer la prise en compte des objectifs de développement durable dans les documents d'urbanisme (préservation et la restauration des continuités écologiques, l'utilisation économe des espaces naturels, la limitation de la consommation d'espace, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacements, réduction des gaz à effet de serre...).

CHAPITRE 2.

Procédure et cadre législatif

1. LES GRANDES LOIS D'AMENAGEMENT QUI DEFINISSENT LE CHAMP D'ACTION DU PLU

L'élaboration du PLU entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014
- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014
- la loi pour **la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, dite loi « Macron » du 6 août 2015
- **l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme**
- la « **Loi Littoral** » du 3 janvier 1986, étendue aux communes riveraines des estuaires par décret du 29 mars 2004, mais dont l'application a récemment évolué suite à un arrêté du **Conseil d'Etat le 9 novembre 2015 et à la Loi Elan du 23 novembre 2018.**

2. RAPPELS DES PRINCIPALES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit respecter les principes fondamentaux du **Code de l'Urbanisme** définis dans les articles L.101-1 et L.101-2 et est défini par les articles **L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 pour son contenu ainsi que les articles R.153-1 à R.153-22 pour son élaboration, modification, révision et mise à jour.**

3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE

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 25 mars 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 de révision du PLU a fait l'objet de la concertation publique suivante :

Une réunion publique a permis d'informer la population locale sur le projet de PLU.

Un registre a été 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 a été 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, CCHS, 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.

4. SITUATION INTERCOMMUNALE ET ORGANISME PORTEUR DU SCOT

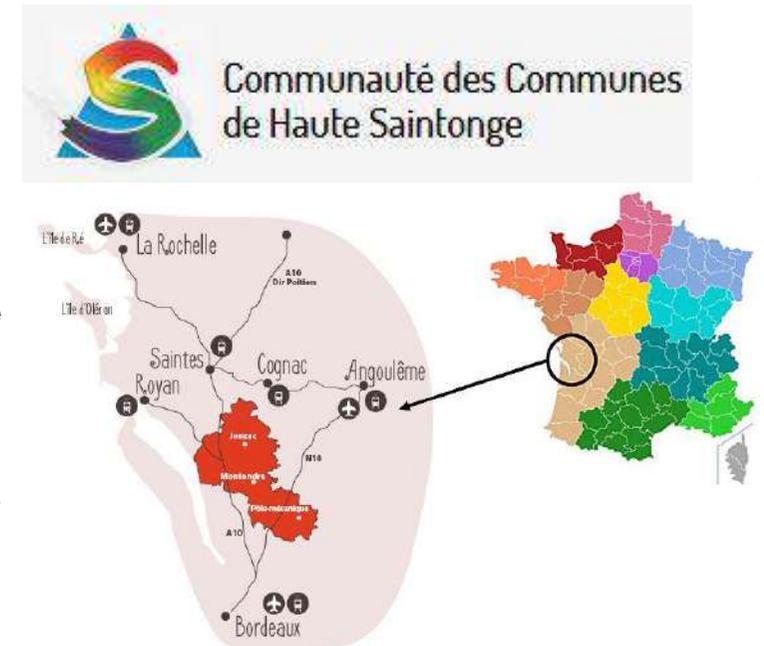
La commune appartient à **Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS), qui occupe toute la partie Sud du Département de la Charente Maritime. Très étendue, la CCHS** compte 69 949 habitants répartis sur 129 communes sur une superficie de 1760 km².

Le territoire est principalement rural. Les principales communes sont Jonzac, Pons, Montendre, Mirambeau, Archiac, Saint Genis de Saintonge, Montguyon, Montlieu la Garde, Saint-Aigulin.

La CCHS est la collectivité porteuse du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Haute Saintonge dont le périmètre a été délimité par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2014. Le SCOT a été approuvé le 19 février 2020.

Le conseil communautaire a décidé par délibération du 16 décembre 2015, complétée par la délibération du 30 septembre 2016, d'élaborer son schéma de cohérence territoriale pour les raisons suivantes :

- Doter le territoire d'un outil de coordination et de mise en cohérence des politiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement, et de transition énergétique de l'ensemble des collectivités publiques en prenant appui sur les structures existantes maillant l'ensemble du secteur d'étude,
- Positionner le territoire au sein de la grande région en captant et en accompagnant la dynamique des agglomérations périphériques (Bordeaux, Royan, Saintes, Cognac ...),



- Maîtriser et organiser le développement urbain :
 - en s'appuyant sur l'armature urbaine existante constituée des grands ensembles urbains (Pons, Jonzac, Montendre, Monguyon...) et d'un maillage important de bourgs ruraux,
 - conforter les équipements et services nécessaires à l'implantation de nouveaux habitants,
 - limiter l'étalement urbain, qui, outre la régression des espaces naturels et agricoles, entraîne une augmentation des déplacements avec les risques et nuisances inhérents, et implique le renforcement des réseaux et voirie,
 - organiser à l'échelle du territoire la mutualisation des équipements, services, déplacements pour répondre aux besoins de la population.
- Assurer le développement économique du territoire en :
 - soutenant les activités agricoles identitaires (viticulture, sylviculture, polyculture ...),
 - maintenant le choix d'implantation de zones d'activités communautaires sur les principaux pôles urbains,
 - poursuivant la recherche et l'innovation dans les domaines liés à la transition énergétique (pôle mécanique, géothermie, valorisation des déchets...)
 - accompagnant la progression du thermalisme et du tourisme sous ses diverses formes (tourisme vert, historique, naturel, ludique...)
- Préserver le cadre de vie et l'environnement qui offrent une très grande richesse et une très grande variété :
 - poursuivre la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti,
 - promouvoir les caractéristiques identitaires du territoire et préserver leur biodiversité (vallées, marais, forêts, carrières...)

5. UN PLU SOUMI A LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est régie par les articles L.104-1 à L.104-5 et R.104-1 et 2 et R.104-8 et 9 du code de l'urbanisme. Cette démarche vise à permettre la prise en compte simultanée des enjeux de développement durable et de gouvernance à travers un double objectif : aider à la définition d'un meilleur plan au regard de l'environnement d'une part, améliorer la transparence du processus décisionnel d'autre part.

Le PLU de Saint Thomas de Conac fait l'objet d'une évaluation environnementale globale au titre du décret n° 2010-365 du 09 avril 2010 et de la circulaire MEEDDM du 15 avril 2010 notamment afin d'évaluer les impacts potentiels sur les sites Natura 2000 liés aux coteaux et à l'Estuaire de Gironde.

Le contenu de cette évaluation environnementale est défini précisément par l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme et fait l'objet d'une démarche

Type	Numéro	Intitulé	Superficie (ha)	Date de l'arrêté portant désignation du site	Document d'objectifs
ZSC	FR5400438	Marais et falaises des coteaux de Gironde	12 508 ha	12/12/2008	Validé (27 mai 2009)
ZPS	FR5412011	Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord	12 508 ha	04/05/2007	-

transversale présentée aux chapitres 4 à 7 du présent rapport de présentation.

Les éléments d'analyse et de synthèse de l'évaluation environnementale sont décrits dans des encadrés composés de points

6. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME

Le **décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2016, à l'exception des dispositions transitoires prévues à ses articles 11 et 12.

Outre la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, ce décret intègre une réforme modernisant le contenu des plans locaux d'urbanisme afin de rompre avec une déclinaison d'articles et une rédaction issues des anciens plans d'occupation des sols (POS), devenues inadaptées pour traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme.

Cette réforme met en œuvre les évolutions législatives récentes et en particulier la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et s'appuie sur les résultats d'une large concertation menée par le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité pendant près d'un an.

7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le projet élaboré par la collectivité doit être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire auquel elle appartient et plus particulièrement les plans et programme suivants :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Haute Saintonge** approuvé le 19 février 2020 dont la structure porteuse est la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021** élaboré par le comité de bassin et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du bassin du 1er décembre 2015. Ce document définit **les grandes orientations de la gestion équilibrée de l'eau sur le bassin Adour-Garonne**. Il comprend également un programme de mesures pluriannuel (PDM).
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE « Estuaire de la Gironde »** approuvé par la Commission Locale de l'Eau le 30 août 2013 et géré par le SMIDDEST (Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde).
- Le **schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Nouvelle Aquitaine (SRCE)**.
- Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.

8. UNE COMMUNE CONCERNEE PAR LA LOI LITTORAL

La commune est soumise à l'application de la « **Loi littoral** » du 3 janvier 1986, étendue aux communes riveraines des estuaires par décret du 29 mars 2004, mais dont l'application a évolué suite à un arrêté du **Conseil d'Etat le 9 novembre 2015 dit de « Porto Vecchio »**.

La **loi Elan 23 novembre 2018** a redéfini le champ d'application de certaines notions de la Loi Littoral comme la possibilité de construction à l'intérieur des enveloppes bâties des gros villages dénommés « **secteurs déjà urbanisés** » (SDU) dont la **définition et la localisation sont définis par le SCOT de la Haute Saintonge**.

Deuxième partie

Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement

CHAPITRE 1.

Etat initial de l'environnement

p. 11

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

p. 11

1.1. Situation géographique administrative

p. 11

1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère

p. 11

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

p. 12

2.1. Géologie et pédologie

p. 12

2.2. Topographie et hydrographie

p. 14

2.3. Les risques naturels et majeurs

p. 16

2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles

p. 16

2.3.2. Le risque inondation par submersion marine

p. 16

2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

p. 19

2.3.4. Le risque nucléaire / Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire du Blayais (CNPE)

p. 20

2.4. Les mesures de protection environnementales

p. 21

2.4.1. Les zones Natura 2000 et la ZICO « Estuaire de la Gironde »

p. 21

2.4.2. Les ZNIEFF

p. 26

2.4.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne et du SAGE de l'Estuaire de Gironde

p. 29

2.4.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et sa déclinaison par le SCOT

p. 31

2.4.5. Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement

p. 34

2.4.6. La diversité des milieux selon la typologie CORINE Land Cover

p. 34

3. ANALYSE DES ESPACES NATURELS ET BATIS

p. 37

3.1. Les entités paysagères, naturelles et bâties

p. 37

3.2. Les entités paysagères et naturelles

p. 38

3.2.1. Les marais de l'Estuaire de la Gironde

p. 38

3.2.2. La vallée du ruisseau des Joncs et son coteau abrupte

p. 40

3.2.3. Les coteaux de Gironde – Les villages de La Trigale et Fonclair au pied du marais

p. 41

3.2.3. Les terres hautes ouvertes et boisées et leurs lignes de crêtes – Hameaux isolés – Chez Vieuille

p. 45

3.2.4. Synthèse des enjeux écologiques de la trame boisée de la commune

p. 47

3.3. Le bourg de Saint Thomas et ses abords

p. 49

3.3.1. Le bourg de Saint Thomas

p. 49

3.3.2. Entre St Thomas et Conac ; le secteur diffus de La Cotonne

p. 52

3.3.3. Le site du village de Conac

p. 53

4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS	P. 54
5. HISTOIRE ET PATRIMOINE	P. 56
5.1. Histoire de la commune	p. 56
5.2. La protection des Monuments historiques	p. 57
5.3. Le patrimoine remarquable	p. 58
5.4. Petit patrimoine rural	p. 60
5.5. Carte de localisation des éléments de patrimoine	p. 61
6. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	P. 62

CHAPITRE 2.

Diagnostic socio-économique **p. 63**

1. ETUDE DEMOGRAPHIQUE	p. 63
2. ACTIVITE ECONOMIQUE	p. 64
2.1. Population active	p. 64
2.2. Le secteur tertiaire, touristique et artisanal	p. 65
2.3. Le secteur agricole	p. 66
3. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	p. 75
3.1. Les équipements communaux	p. 75
3.2. Infrastructures routières, pédestres et transports collectifs	p. 76
3.3. Les réseaux et services intercommunaux	p. 77
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 77
3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables	p. 78
3.3.3. Couverture numérique	p. 78
3.3.4. La gestion du réseau pluvial	p. 78
3.3.5. Le réseau d'eau potable	p. 78
3.3.6. La défense incendie	p. 79
3.3.7. La gestion de l'assainissement des eaux usées	p. 80
4. LE PARC DE LOGEMENTS	p. 82

CHAPITRE 3.

Prévisions démographiques et besoins en matière d'habitat **p. 84**

1. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIERE DE POLITIQUE DE LOGEMENT ET DE DENSITE	P. 84
2. CALCUL POINT MORT	P. 85
3. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES	P. 86

CHAPITRE 1.

Etat initial de l'environnement

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation géographique administrative

La commune de Saint Thomas de Conac est une commune rurale de 568 habitants en 2020 (et 796 habitants en population DGF / Dotation Globale de Fonctionnement) et de 1816 ha, située en bordure de l'Estuaire de la Gironde dans le Sud du Département de la Charente Maritime entre Royan au Nord et Bordeaux au Sud.

La commune compte un paysage et un patrimoine naturel et bâti remarquable qui se caractérise :

- sur sa frange Ouest par de vastes marais situés en bordure de l'Estuaire de la Gironde et bordé par des coteaux prononcés de fort intérêt patrimonial et paysager (zone Natura 2000),
- et sur sa partie centrale et Est par des terres hautes aux vallonnements amples et boisés, abritant le bourg ainsi qu'un habitat dispersé et une agriculture dominée par la vigne et les cultures céréalières. Les plissures du relief offrent des vues très lointaines en surplomb de l'Estuaire et abrite un patrimoine bâti très riche.

La commune appartient à **Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS), qui occupe toute la partie Sud du Département de la Charente Maritime. Très étendue, la CCHS** comptait 68 107 habitants au 1^{er} janvier 2021 répartis sur 129 communes sur une superficie de 1760 km².

La commune appartient au **canton de Pons** et à l'arrondissement de **Jonzac**.

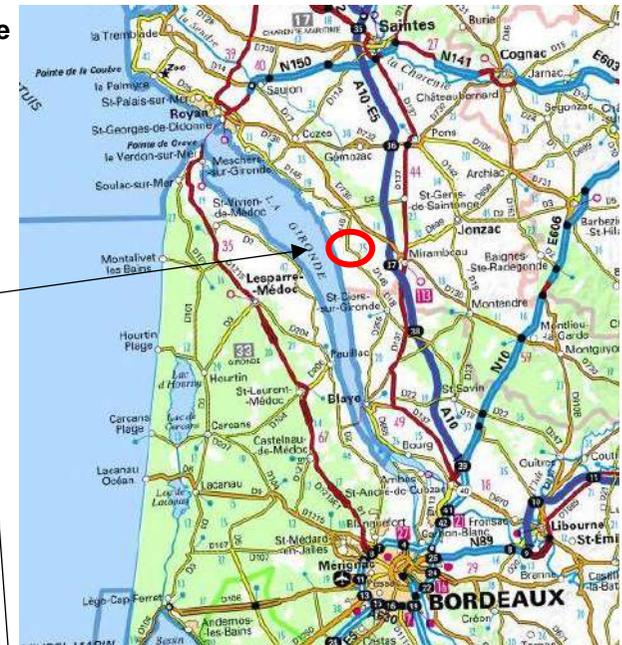
Elle est traversée par un réseau de voies départementales secondaires que sont :

- la RD 145, qui traverse le bourg et qui relie la commune à la ville de Royan située à 40 km au Nord, et la commune de St Bonnet Sur Gironde à quelques km plus au sud.
- les RD 147, 252 et 254 qui relient le bourg aux communes voisines plus à l'Est.

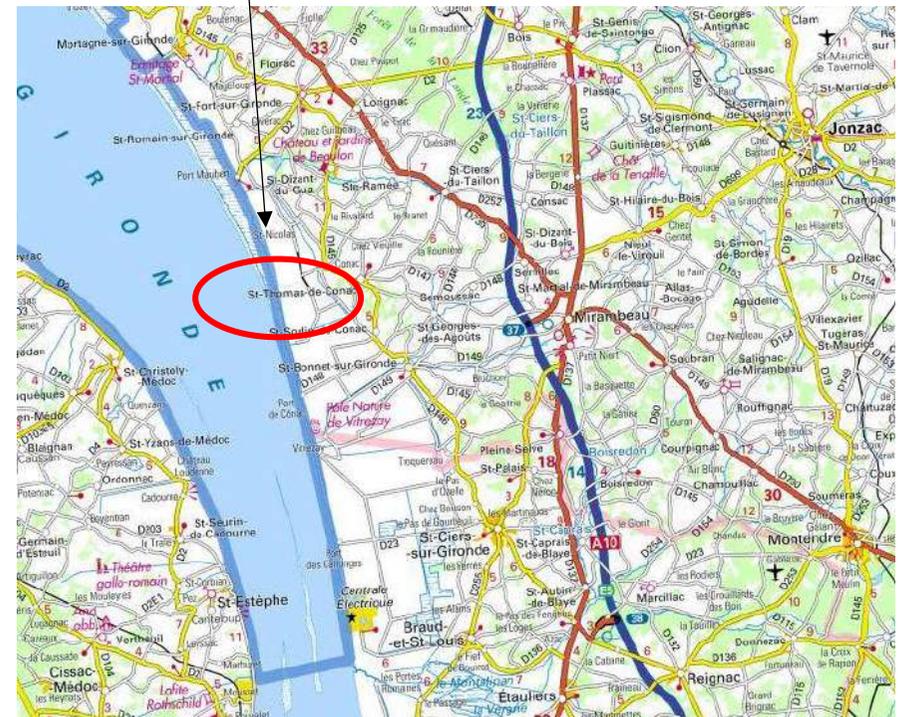
Elle est limitrophe des communes de :

- Saint Dizant du Gua et Sainte Ramée au Nord,
- Saint Ciers du Taillon, Sémousac et Saint Georges des Agouts à l'Est,
- Saint Sorlin de Conac au Sud.

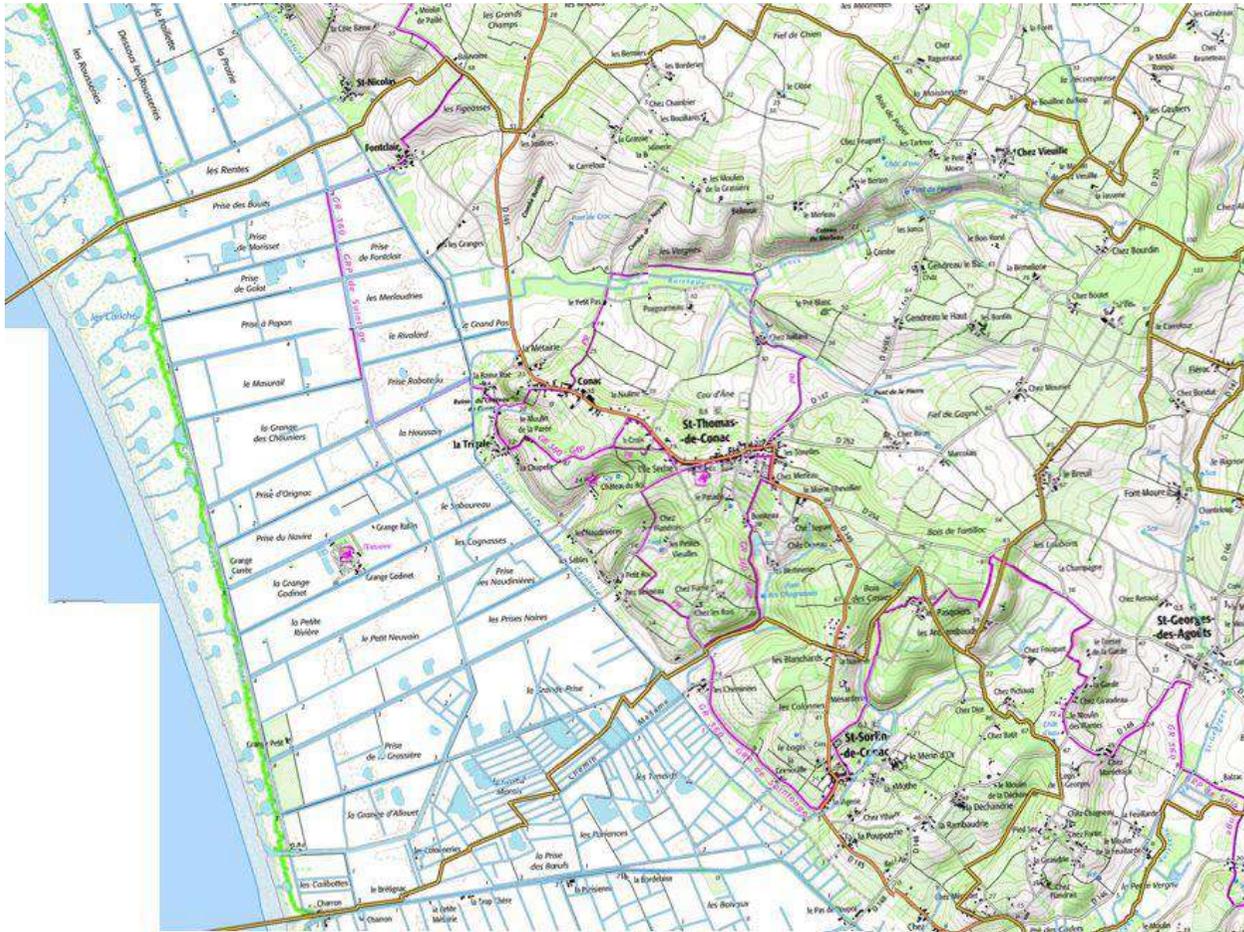
Situation géographique



Saint Thomas de Conac



1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère



Extraits de l'Inventaire des paysages de Poitou-Charentes (CREN)

Les coteaux de Gironde se calent contre la forêt de la Lande qui constitue une limite tangible entre coteau et campagne de l'arrière-pays charentais. Nettement orienté par son relief vers la Gironde, le secteur semble tourner le dos à la région Poitou-Charentes. L'estuaire sépare ce secteur et les marais en contrebas du Médoc qui lui fait vis à vis, mais en même temps l'y relie, dans une communauté d'espaces et une réciprocité d'horizons : la Gironde, qui leur est commune, est un constituant essentiel de leur paysage. Cependant, les vallons qui creusent le coteau y créent des microcosmes où cet horizon de référence que constitue l'estuaire échappe au regard. Il s'agit bien alors "des" coteaux de Gironde, entaillant le coteau majeur de façon parfois assez franche, au point que les champs s'y succèdent, entrecoupés de talus raides qui en décomposent la pente. Ces vallons complexifient l'espace du coteau, font varier les orientations et les ambiances, délimitent le cadre des villages qui s'y sont installés.

Situation physique :

La Commune de Saint Thomas de Conac se situe en bordure de Gironde et est formée de deux entités naturelles majeures :

- les marais de Gironde, vaste zone humide plane quadrillée de canaux, sur toute la frange Ouest de la commune,
- et les coteaux de Gironde qui dominent l'embouchure, formés de plissures calcaires : falaises en bordure de Gironde qui marquent nettement le passage entre les deux milieux, et plissures abruptes en bordure des talwegs secondaires.

Le relief et le jeu des lignes de crêtes et des larges dépressions forment un paysage de qualité exceptionnel et conditionnent largement l'occupation du sol.

Situation patrimoniale :

D'un point de vue de son patrimoine bâti, la commune appartient à la Saintonge-Romane comme le témoigne le style de ses habitations.

L'architecture, très riche, est fortement marquée par la vocation viticole de l'habitat (corps de ferme prolongés de chais). Les zones habitées se situent principalement en parties hautes.

Situation agronomique :

D'un point de vue agronomique, la commune compte une activité de type polyculture où se mêlent culture céréalière, vigne et élevage avec une nette prédominance de l'activité viticole. L'exploitation viticole est liée à la production de vins de pays, de Pineau et de Cognac (terres de « Fin Bois », 4^{ème} appellation dans le Cognac).

Situation paysagère :

En référence à l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes, les paysages de la commune de Saint Thomas de Conac appartiennent à l'entité paysagère de la « Coteaux de Gironde » (voir description ci-contre).

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Géologie et pédologie

Le sous-sol de la commune est composé des formations suivantes :

- quaternaires en fond de vallée (alluvions fluviales récentes) et dans les marais (argiles des mattes ou colluvions sable-limoneuses à débris calcaires),
- tertiaires sur les crêtes (sables et argiles du sidérolithique),
- secondaire sur les coteaux (calcaires crayo-argileux).

Des failles sont situées au Nord du bourg (sens Nord-Ouest / sud-est)

Les formations datées du Crétacé supérieur (**Secondaire**), affleurantes sur le territoire communal sont représentées par :

- des calcarénites tendres et calcaires crayeux à silex datés du Santonien (C5),
- des calcaires crayeux puis des calcaires à silex à intercalations crayeuses datés du Campanien 1 (C6a),
- des marnes rubanées et calcaires à silex à alternances crayo-argileuses datées du Campanien (C6b),
- des calcaires crayo-argileux et marnes datés du Campanien (C6c)
- des calcaires crayo-argileux à passées marneuses à Orbitoïdes datés du Campanien 4 ou Maestrichtien (C6d),
- des calcaires à Orbitoïdes et Méandropsinidés datés du Campanien 5 ou Maestrichtien (C6e).

Sur ces terrains calcaires, les sols qui se sont développés sont appelés « **terres de Champagne** ». Il s'agit de rendzines peu évoluées riches en carbonates et en argile héritée du calcaire. La végétation naturelle y est représentée par les bois, et la culture de la vigne convient sur ces sols.

Durant le **Tertiaire**, des dépôts continentaux se sont déposés. Il s'agit de :

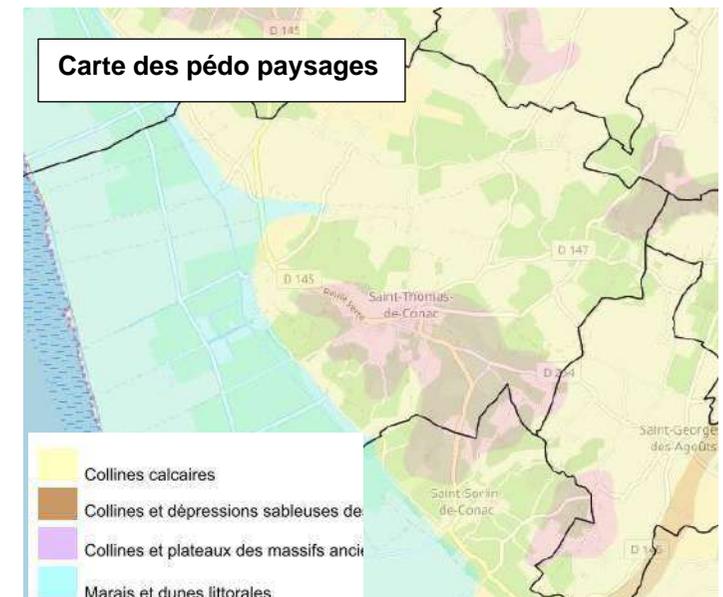
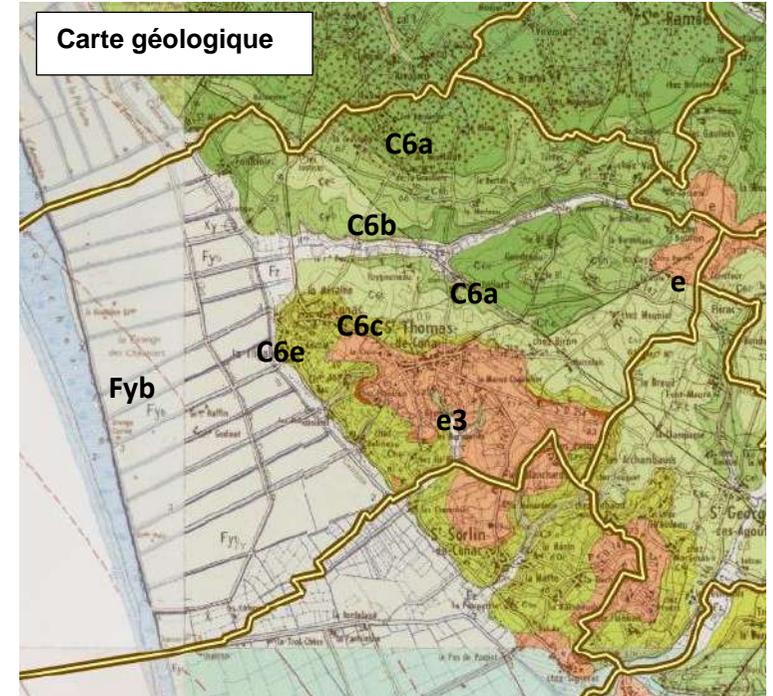
- sables et argiles du Sidérolithique datés de l'Eocène inférieur (e).
- sables fins à Nummulites datés de l'Yprésien (e3 -3)

Les épandages tertiaires ont évolué en **sols lessivés acides, parfois devenant de véritables sols podzoliques**.

Dans la partie Nord de la commune, les dépôts crétacés sont recouverts par des formations superficielles datées du Quaternaire : **le complexe des Doucins**. Il s'agit d'un complexe comprenant des argiles marbrées à silex issues de sables et argiles dérivant du « Sidérolithique », des limons et des sables éolisés.

Au niveau des cours d'eau qui ont entaillé le plateau, les formations affleurantes sont représentées par des **alluvions fluviales récentes** (Fz) datées du **quaternaires**.

Dans les zones de marais, les dépôts sont constitués par des « **Argiles des mattes** » et argiles localement sableuses (Fyb), datés du Quaternaire. Les sols qui se sont développés sur ces formations sont « les mattes ». Il s'agit de sols argileux, de couleur brune à tendance hydromorphe acide.



2.2. Topographie et hydrographie

Trois grands ensembles topographiques se distinguent sur la commune :

- **Les marais de Gironde** en partie Ouest qui forment un vaste ensemble plat dont l'altitude varie entre 2 et 4 mètres. La digue qui longe l'estran retient les terres à 3 à 4 mètres. La partie haute de l'estran connaît une faible déclivité entre 3 et 2 mètres. Un important maillage de canaux draine les marais. Ces derniers sont reliés à un « Grand Fossé d'évacuation situé en partie centrale du marais dont l'embouchure se situe au lieu-dit Les Caibottes au sud de la commune.

- La partie Est de la commune se compose ; d'un plateau ondulé entaillé de **grands talwegs** aux pentes abruptes d'orientation Est / Ouest qui débouchent sur les marais de Gironde, ainsi que du **coteau principal de la Gironde**, qui prend parfois l'allure d'une falaise, qui borde les marais et suit l'orientation de l'Estuaire. Le bourg de Saint de Thomas et le hameau de Conac ont choisi comme implantation l'éperon calcaire formé par les deux principales dépressions de la commune : le talweg lié au **ruisseau des Joncs**, qui forme une large entaille en partie centrale de la commune, et le coteau qui borde les marais de Gironde. Les pentes des talus sont plus ou moins abruptes. Le coteau de Gironde est formé, dans toute la partie sud de la commune, d'une pente abrupte terminée par une petite falaise où se sont adossés des hameaux en bordure de marais. Le Coteau de Merleau, en partie centrale de la commune, a également une pente très abrupte dont les flancs calcaires se distinguent nettement dans le paysage. De petites dépressions transversales viennent entailler ces larges talus, liées à des sources ou ruisseaux temporaires : elles sont dénommées localement « **combes** » ou « **font** ».

- Les terres hautes forment un **plateau ondulé** dont les altitudes varient entre 60 et 100 mètres d'altitude. **Trois principales lignes de crêtes** marquent les parties hautes de ce plateau et offrent de somptueux points de vue sur les plateaux environnants et sur l'estuaire. Suivies par des voies de communication, elles constituent des espaces sensibles très convoités et en partie urbanisées.

Le réseau hydrographique et les bassins versants :

Le réseau hydrographique se compose de trois principales entités que sont :

- les **Marais de Gironde** quadrillé par un réseau de fossés et canaux (dont le Grand fossé de Ceinture situé au pied du coteau principal en aplomb du marais),

- le **ruisseau des Joncs** en partie centrale de la commune, qui remonte très en amont sur la commune, bordé de coteaux abruptes, puis en pentes moins prononcées en partie Est,

- le **ruisseau de la Font de la Bertinerie** en partie Sud de la commune qui constitue un bassin versant indépendant et qui abrite la station d'assainissement de la commune.



Carte topographique et hydrographique

Combe Bataille Font de Croc (source / fontaine) Combe des Noyers Coteau du Merleau Font de Feugnet (fontaine) La Font

Topographie / altitudes :

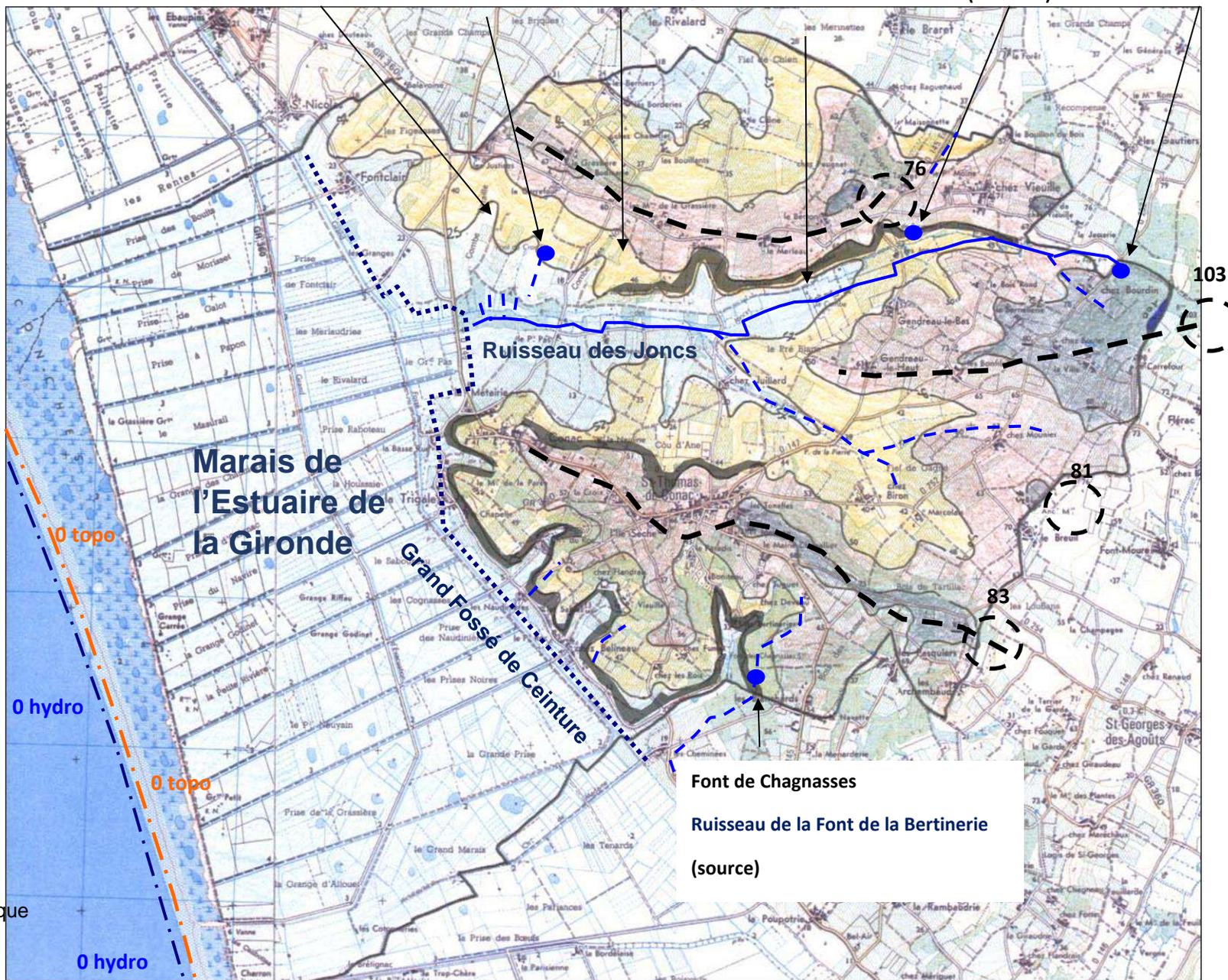
-  Inférieures à 25 m
-  De 25 à 50 m
-  De 50 à 75 m
-  De 75 à 100 m
-  Supérieures à 100 m
-  Ligne de crête
-  Talus abrupte

Hydrographie :

-  Ruisseau / Canal
-  Ruisseau temporaire
-  Source
-  Limite est du marais

Toponymie :

La Font (fontaine) Lieu-dit lié à une formation topographique ou hydrographique



2.3. Les risques naturels et majeurs

2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles

Inondation

Inondation - Par submersion marine

Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)

Mouvement de terrain - Tassements différentiels

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Transport de marchandises dangereuses : RD 145

Séisme : risque de niveau 2 (faible)

Risque nucléaire : la commune est située à une vingtaine de kilomètres de la centrale nucléaire de Blaye.

2.3.2. Le risque inondation par submersion marine et le PAPI de l'Estuaire de la Gironde

Atlas des risques littoraux de la Charente-Maritime 1999 :

La commune de Saint Thomas de Conac est concernée par les risques littoraux (**Atlas des risques littoraux de la Charente-Maritime 1999**). L'atlas définit des orientations générales de prévention dont l'interdiction ou la limitation de constructions nouvelles dans les zones situées sous la côte des plus hautes eaux marines.

Le confortement des digues et levées de protection des marais et des ouvrages de défense anciens peut être également édifié.

Lors de la tempête de 1999, l'ensemble du marais de l'estuaire de La Gironde (rive droite) a été submergé avec des hauteurs d'eau importantes. Afin de ne pas aggraver la situation des personnes et la vulnérabilité des biens, tout projet d'aménagement (extension ou création) devra faire l'objet d'un examen particulier. La rénovation de l'existant devra faire l'objet d'un examen particulier afin d'accroître la sécurité des personnes (sans augmenter le nombre de logements) et de diminuer la vulnérabilité des biens.

Evolution de la prise en compte du risque par submersion marine dans le secteur de l'estuaire de Gironde (2007) : Il apparaît aux services instructeurs de la DDE que les valeurs mentionnées à l'Atlas départemental des Risques Littoraux et du document de la tempête de décembre 1999 « ne sont plus actuellement représentatives d'un événement de référence centennale. A titre indicatif, il convient de retenir qu'à l'occasion de procédures identiques sur d'autres communes du secteur de l'estuaire de la Gironde, la côte de + 5,00 NGF 69 a été retenue comme référence du risque submersion pour la hauteur de plancher. Cette proposition de côte résulte d'une synthèse des observations de nombreux points de mesures, assez variables, dans ce secteur de l'estuaire et sans tenir compte de l'effet des digues ponctuelles. » **Il est donc apparu, après examen du risque sur la commune et en l'absence de Plan de Prévention du Risque inondation, que les secteurs des vallées humides des Joncs et des Vergnes devaient être classées en zone inondable à risque. Il est à noter que ce risque est lié à la combinaison du risque submersion marine et ruissellement pluvial (fond de vallée). La digue de la RD 145 limite l'évacuation des eaux de ruissellement de la vallée du ruisseau de La Vergne entraînant l'inondation d'une partie des terres agricoles situées au lieu-dit « Les Terres de la Métairie ».**

Champ d'application réglementaire du risque / Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat du PLU antérieur (dans le cadre de l'élaboration du PLU d'origine) :

Dans les zones peu ou pas bâties quelque soit le niveau de l'aléa et dans les zones urbanisées quand la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 m :

- Préservation du libre écoulement des eaux,

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990427	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100400	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20171343	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20050165	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005
17PREF20080315	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
17PREF20080316	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008

- Conservation des capacités des champs d'expansion des crues,
- Pas d'augmentation de la population,
- Pas d'aggravation du coût des dommages,
- Prise en compte des altitudes des terrains, des projets, des voies d'accès.

Le règlement devra interdire les constructions nouvelles avec dérogation pour les activités professionnelles nécessitant la proximité immédiate de l'eau, pour les activités nautiques et portuaires (sous réserve d'études particulières à faire valider par les services de l'Etat compétents). Cas particulier pour la reconstruction après démolition s'il y a réduction de la vulnérabilité.

Pour les constructions existantes : sont admis l'entretien et le réaménagement dans les volumes existants sous réserve de ne pas augmenter la population ou le nombre de logements. Les extensions sont autorisées à l'étage sous les réserves ci-dessus, pas d'extension par l'augmentation de l'emprise au sol.

Pour l'activité agricole, pas de création de siège d'exploitation et pour les extensions il est autorisé une augmentation de un tiers de la SHOB existant avec 800 m² au total. Cette possibilité porte uniquement sur la partie exploitation.

Les changements d'usages sont admis pour les constructions existantes sous réserve de réduire la vulnérabilité et de ne pas augmenter la population ou le nombre de logements. Les reconstructions après sinistre sont possibles sous réserve que la démolition n'ait pas été provoquée par l'action de l'eau et qu'elle entraîne une réduction de la vulnérabilité. Divers : sont admises les clôtures ajourées. Les terrains de camping sont admis sous réserve que les bâtiments d'exploitation soient implantés hors zone inondable ou submersible. Tous remblais sont interdits.

Dans les zones urbanisées quand la hauteur d'eau est inférieure à 0.50 m :

Il est nécessaire de prendre en compte le risque sans aggravation et en réduisant la vulnérabilité avec prise en compte des altitudes des terrains naturels, des projets, des voies d'accès. Pour les constructions nouvelles sont admises les constructions à condition d'être hors d'eau sans réemploi des parties situées en dessous et à l'exception des constructions qualifiées de sensibles telles que les écoles, les hôpitaux, les maisons de retraite, et les bâtiments nécessaires à la sécurité publique, qui ne sont pas autorisés.

Pour les constructions existantes, sont admis, l'entretien, le réaménagement, l'extension, les changements d'usage. Divers : sont admis les clôtures ajourées, les terrains de camping sous réserve que les bâtiments soient implantés hors zone inondable.

Le PAPI de l'Estuaire de la Gironde (2016- 2021)

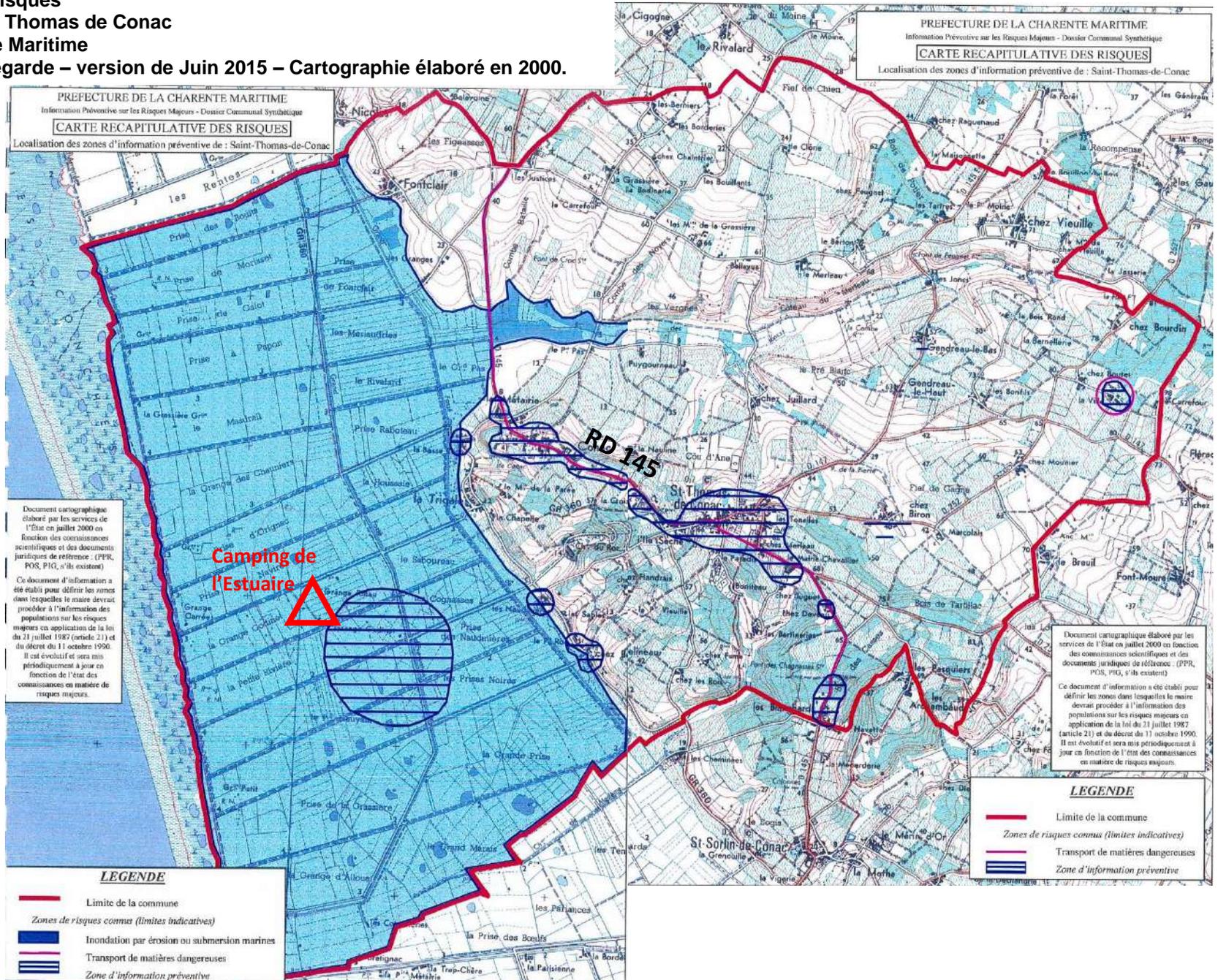
Chaque PAPI est constitué d'un programme d'actions propre qui s'articule autour de 7 axes communs à tous les PAPI. Ainsi le PAPI de l'Estuaire Gironde a intégré 46 actions réparties sur les 7 axes. En collaboration avec les services de l'Etat et de nombreux maîtres d'ouvrages, le SMIDDEST porte le projet, anime les comités et est maître d'ouvrage de certaines actions.

Voir plus d'information sur le site du SMIDDEST : www.smiddest.fr – inondations – le PAPI

A télécharger : PAPI Complet de l'estuaire de la Gironde (version validée suite à la CMI du 5/11/2015)

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
17DREAL20180002 - PAPI intention Estuaire Gironde	Inondation	12/07/2012		
33DREAL20140002 - PAPI complet estuaire gironde	Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	05/11/2015		

Carte récapitulative des risques
Sur la commune de Saint Thomas de Conac
Préfecture de la Charente Maritime
Plan communal de Sauvegarde – version de Juin 2015 – Cartographie élaboré en 2000.



2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

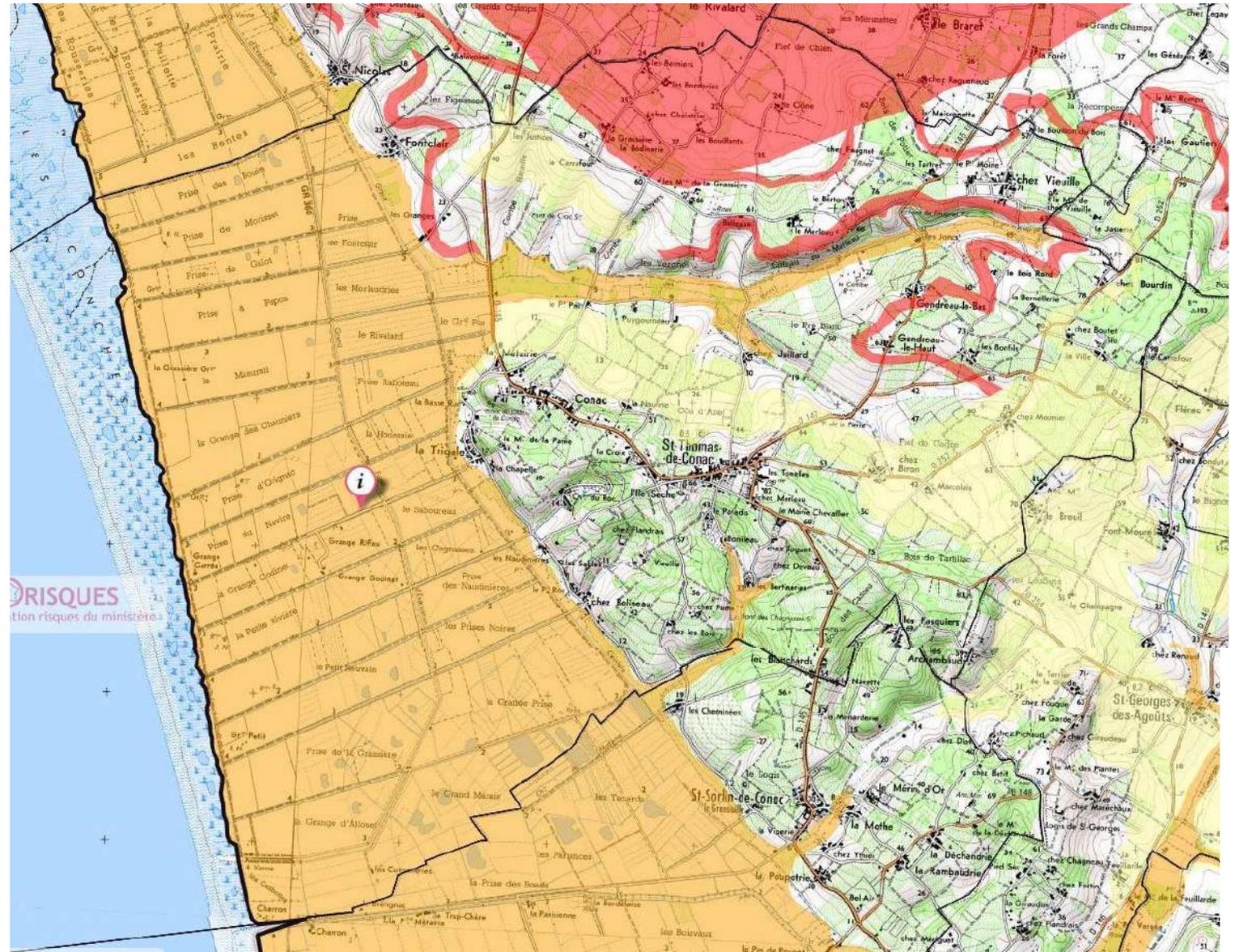
La commune est concernée par le risque lié au retrait gonflement des sols argileux.

Le risque est en aléa moyen sur tout le marais de l'Estuaire de la Gironde, ainsi que dans la vallée humide du ruisseau des Jongs.

Le risque est fort au niveau de coteaux situés en partie Nord de la commune, ainsi que sur toute la frange Nord dans les secteurs des Borderies, le Clône. Ces secteurs sont relativement peu habités.

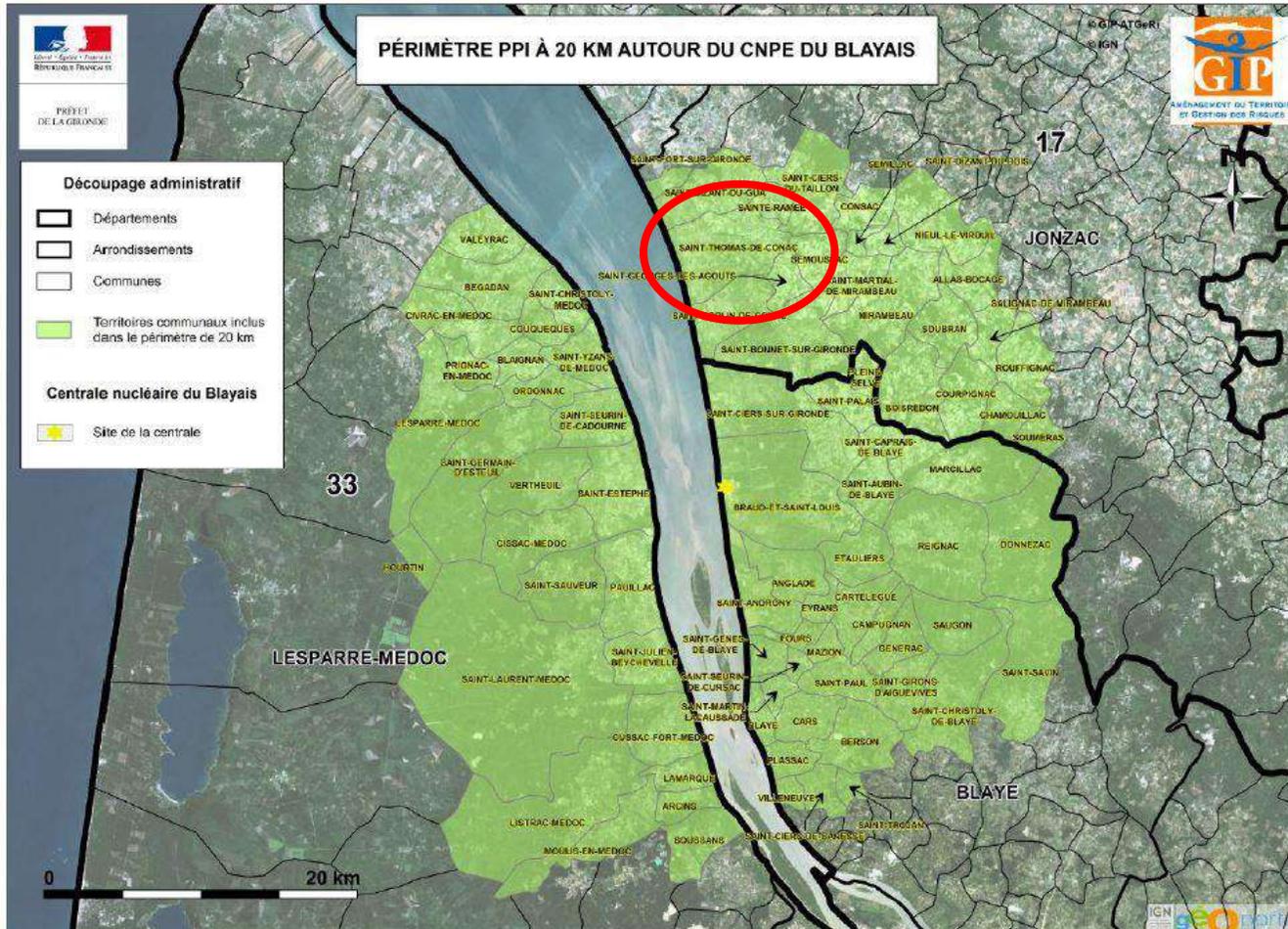
Dans les autres secteurs, le risque est faible à nul.

Les bourgs de St Thomas et de Conac ne sont pas concernés par le risque.



2.3.4. Le risque nucléaire / Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire du Blayais (CNPE)

La commune de St Thomas de Conac est située dans le périmètre de 20 km.



Le Plan Particulier d'Intervention (PPI) du CNPE du Blayais, élaboré sous l'égide du Préfet de département, siège du CNPE, définit ainsi les stratégies de protection des populations et les dispositions opérationnelles des services et acteurs concernés pour faire face à ce risque majeur.

Le dernier PPI du CNPE du Blayais, approuvé par arrêté le 30 janvier 2017 par les préfets de Gironde et de Charente-Maritime, s'appliquait sur un périmètre de 10 kilomètres autour de la centrale, comprenant 23 communes, réparties sur les arrondissements de Blaye, Jonzac et Lesparre.

Au regard du retour d'expérience de l'accident de la centrale nucléaire de Fukushima Dai-Ichi au Japon en mars 2011, le gouvernement a engagé une réflexion interministérielle qui a conduit à l'évolution des doctrines opérationnelles.

- Ainsi, les nouvelles mesures suivantes sont mises en oeuvre :
- la préparation d'une réponse « évacuation immédiate » sur un périmètre prédéterminé de 5 kilomètres autour des CNPE (« phase immédiate ») sous l'autorité des pouvoirs publics ;
 - la mise en oeuvre dès la phase d'urgence d'une mesure d'interdiction de consommation de denrées alimentaires, en complément des actions de mise à l'abri, d'évacuation et d'ingestion d'iode ;
- l'élargissement du rayon du PPI de 10 à 20 kilomètres afin d'étendre la sensibilisation et la préparation des populations et des collectivités territoriales.**

Ce périmètre prévisionnel impose à l'exploitant EDF et à l'État d'assurer l'information des populations et la pré-distribution d'iode auprès des administrés, entreprises et établissements scolaires, de santé ou d'hébergement (médico-sociaux) des communes impactées, ainsi que de réaliser ou d'actualiser le plan communal de sauvegarde.

Par conséquent, afin de répondre aux nouvelles dispositions réglementaires, le PPI du CNPE du Blayais, approuvé en janvier 2017, a fait l'objet d'une révision, en concertation avec les élus, pour tenir compte du contexte local dans la décision des mesures de protection des populations et leur articulation. L'activation opérationnelle des acteurs, l'alerte et la chaîne de commandement ne connaissent pas de modifications majeures.

2.4. Les mesures de protection environnementales

2.4.1. Les zones Natura 2000 / ZSC et ZPS et la ZICO

A. Généralités sur le réseau Natura 2000 et les ZICO

Issues de la directive de la Commission européenne "Habitats" n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels ("les habitats") abritant ces espèces et indispensables à leur survie.

Le résultat de cette prise en compte s'effectue à deux niveaux :

- Transcription des espèces animales et végétales listées dans la directive dans les listes d'espèces protégées des droits nationaux de chacun des états membres ;

- Désignation de **Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** après avoir été proposées sous la forme de **Site d'Importance Communautaire (SIC)** et de Zones de Protection Spéciale (ZPS de la directive "Oiseaux") formant un réseau écologique européen cohérent de sites naturels (réseau "Natura 2000"). Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne.

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Les SIC et ZSC

Issues de la directive de la Commission européenne « Habitats » n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats prend en compte non seulement les espèces mais également les milieux naturels (« les habitats ») abritant ces espèces. Le résultat de cette prise en compte se traduit par la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après avoir été proposé sous la forme de Site d'Importance Communautaire (SIC).

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Les ZPS

La directive européenne n°2009/147/CE du 30 novembre 2009, dite directive « Oiseaux », signale un certain nombre d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces peut donner lieu à la désignation par chaque état membre de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaire au développement harmonieux de leurs populations ornithologiques (ce sont les « habitats d'espèces » que l'on retrouvera dans la directive « Habitats » du réseau « Natura 2000 »). Les ZPS constituent l'équivalent pour la directive « Oiseaux » des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour la directive Habitats. Les sites désignés en tant que ZPS sont en général issus de zones de l'inventaire ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux). Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitat et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Les ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux)

Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la Directive Oiseaux 79/409/CEE de 1979. Ce sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux (pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier. Les sites les plus appropriés à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classés totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000.

B. Présentation générale des deux Sites Natura 2000 qui concernent la commune

Deux sites Natura 2000 sont définis sur une entité majeure du territoire communal de Saint-Thomas-de-Conac :

Type	Numéro	Intitulé	Superficie (ha)	Date de l'arrêté portant désignation du site	Document d'objectifs
ZSC	FR5400438	Marais et falaises des coteaux de Gironde	12 508 ha	27/05/2009	Validé (26/03/2014)
ZPS	FR5412011	Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord	12 508 ha	04/05/2007	Validé (26/03/2014)

- 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 ».

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides bordant la rive droite de la Gironde (les prés salés en avant des digues sont rattachés au site concernant l'estuaire proprement dit) entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont et, au nord de Meschers, une forêt littorale sur sables ou pointes rocheuses constituent les autres éléments majeurs de diversité du site. L'habitat 1210 est présent sur le site, mais de manière extrêmement ponctuelle, au sein de l'habitat 2110 qui lui-même ne représente que 1 ha sur tout le site.

Vulnérabilité : Comme c'est le cas pour tous les marais littoraux centre-atlantiques, le facteur majeur de perte et d'altération des habitats est dû aux mutations agricoles récentes se traduisant par le drainage et la mise en culture (céréaliculture intensive) d'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois consacrées au pâturage extensif.

Outre la perte d'importantes surfaces d'habitats semi-naturels au rôle fonctionnel important, cette intensification entraîne également une nette dégradation de la qualité de l'eau qui circule dans les fossés inter-parcellaires (eutrophisation, pullulation de pestes végétales - ici surtout *Ludwigia sp.pl.* - et animales - ragondin-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques. L'urbanisation, primaire ou générée par le tourisme balnéaire, constitue aussi un facteur fort de dégradation des milieux naturels, surtout au nord de Meschers : nombreux campings, villas privées et résidences de vacances en liaison avec la présence des dernières plages avant les vasières de l'estuaire.

Les pelouses calcicoles - d'une grande importance biogéographique avec de nombreux taxons en limite d'aire ou aire disjointe - subissent un important processus de densification (remplacement des pelouses par des ourlets en nappe où domine *Dorycnium pentaphyllum*, voire par des fourrés des *Prunetalia* d'un intérêt bien moindre) en l'absence de toute gestion exportatrice.

Site d'une grande importance régionale sur le plan géomorphologique et écosystémique : passage progressif de biocénoses halophiles au nord de Meschers à des systèmes progressivement plus dulcicoles vers l'amont de l'estuaire.

Richesse floristique et phytocénotique exceptionnelle des falaises boisées situées au nord de Meschers (reliques des anciennes "conches" en grande partie détruites par l'urbanisation) avec des pelouses xéro-thermophiles enclavées d'une très grande valeur, et de celles situées aux environs de Mortagne (plusieurs associations végétales endémiques du site, présence du Chou sauvage, etc). Sur le plan faunistique, très grand intérêt mammalogique avec la présence simultanée de la Loutre et du Vison, nombreux sites de ponte pour les amphibiens, etc.

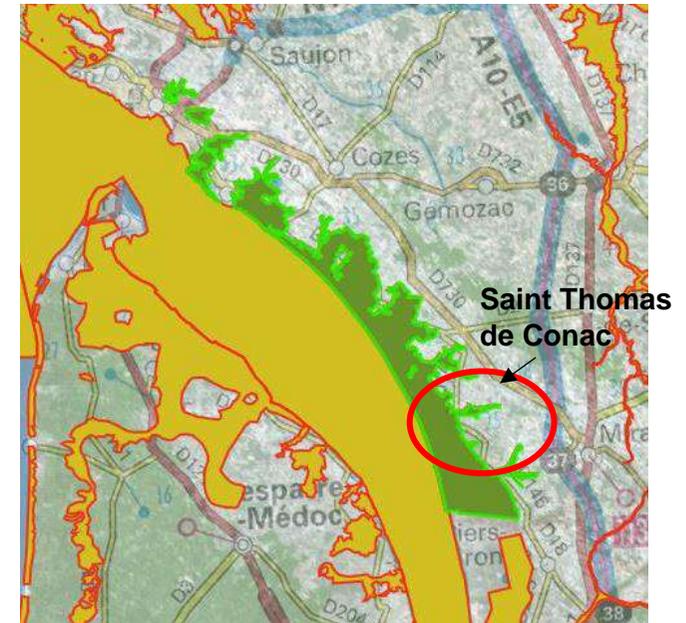
La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord »

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides. Des prés salés et des roselières étendues sont situés en avant des digues, entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Les vasières intertidales faisant partie de l'estuaire proprement dit sont également comprises dans le périmètre.

Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont forme à certains endroits la limite nord-est de la ZPS.

Quelques secteurs de marais bocagers subsistent en bordure du site.

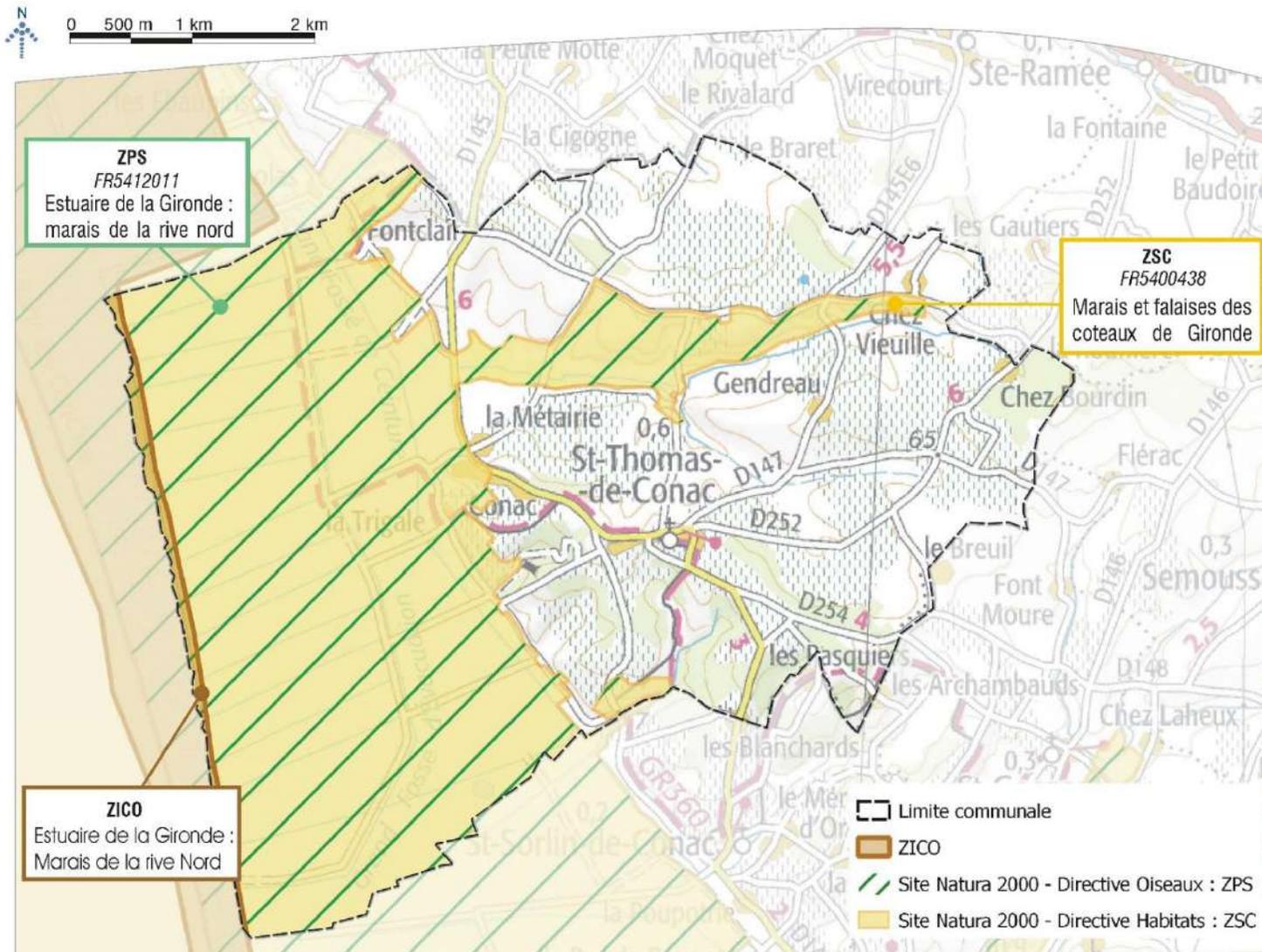
Vulnérabilité : Le facteur majeur de perte et d'altération des habitats est dû aux mutations agricoles récentes, se traduisant par le drainage et la mise en culture.



D'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois consacrées au pâturage extensif sont maintenant occupées par des cultures. En outre, cette intensification entraîne également une nette dégradation de la qualité de l'eau qui circule dans les fossés (eutrophisation, pullulation de pestes végétales - Jussie des marais *Ludwigia sp.pl.* - et animales - ragondin-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques.

33 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux sont inventoriées dans cette ZPS. Etant situé sur une voie de migration, ce site présente une importance toute particulière comme lieu de passage et de halte migratoire de plusieurs espèces patrimoniales, dont le Butor étoilé, la Cigogne noire, la Spatule blanche, la Bondrée apivore, le Milan noir, la Marouette ponctuée, la Grue cendrée... Les prairies humides offrent des milieux propices à la reproduction de limicoles nicheurs et des Busards. Les roselières sont importantes pour la reproduction d'espèces paludicoles et de site de halte migratoire pour de nombreux passereaux.

C. Cartographie et enjeux écologiques locaux



Fond cartographique : SCAN 25

La ZICO « Estuaire de la Gironde : marais nord »

D'une superficie de 2 580 ha, la présence de la ZICO « Estuaire de la Gironde : marais nord » est à noter sur le secteur. Celle-ci a permis de délimiter la ZPS du même nom.



Ces sites Natura 2000 recensent un grand nombre d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire :

Au niveau de la ZSC n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde », **18 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés (dont 4 sont prioritaires) :**

Sur le territoire communal, les secteurs à enjeux concernent essentiellement :

- **La frange estuarienne composée des vases salées des estuaires (habitat 1130) et d'une mosaïque de mégaphorbiaies oligohalines et de prés salés (habitats 6430 et 1130) ;**
- **La végétation des mares temporaires (habitat prioritaire 3170) localisées entre la frange estuarienne et le coteau ;**
- **Les boisements alluviaux (habitat prioritaire 91E0) en pied de coteaux et dans la vallée du ruisseau des Joncs ;**
- **Les pelouses calcaires sèches (habitat 6210) des coteaux de la vallée des Joncs.**

Par ailleurs, 15 espèces animales d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats » sont présentes ou potentiellement présentes dans la ZSC / tableau ci-contre.



Enjeux sur la commune :

La présence du réseau de haies présente de nombreuses potentialités d'accueil pour les chiroptères arboricoles. Le Document d'Objectif du site « Marais et falaises des coteaux de Gironde » mentionne la présence d'un gîte de transit et d'hivernage au niveau des ruines du château de Conac. L'ensemble du coteau nord-sud marquant la limite avec la zone de marais forme un territoire privilégié pour les chiroptères, en particulier pour le Grand rhinolophe. Le ruisseau des Joncs et la ripisylve qui la longe sont également intéressants pour les chauves-souris qui trouvent une zone d'alimentation et un corridor favorable.

De même, le secteur de la vallée des Joncs, comprenant un ensemble de prairies humides, est propice aux insectes patrimoniaux comme l'agrion de Mercure ou encore, le Cuivré des marais. A priori, le territoire communal ne bénéficie pas de site favorable à la **Cistude d'Europe**, préférant les milieux d'eau douce stagnante.

Enfin, l'ensemble de zones humides de la vallée de Joncs et des marais de la Gironde à l'ouest, forme un territoire de prédilection pour le **Vison d'Europe**.

Espèces	Code N 2000	Espèces (suite)	Code N 2000
Invertébrés		Grand rhinolophe	1304
Agrion de Mercure	1044	Petit Murin	1307
Cuivré des marais	1060	Barbastelle d'Europe	1308
Lucane cerf-volant	1083	Murin de Schreiber	1310
Rosalie des Alpes	1087	Murin à oreilles échancrées	1321
Reptiles		Murin de Bechstein	1323
Cistude d'Europe	1220	Grand murin	1324
Mammifères		Loutre d'Europe	1355
Petit rhinolophe	1303	Vison d'Europe	1356

Espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire :

Parmi les nombreux oiseaux fréquentant le site, 66 espèces ont été identifiées dans le DOCOB. Parmi elles, 23 espèces sont inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

La partie de la ZPS établie sur le territoire communal de Saint-Thomas-de-Conac inclut des habitats favorables à la reproduction avérée des **busards des roseaux et busard cendré**. D'après le DocOb ; le front Ouest composé de marais constitue un habitat pour l'**échasse blanche, la Gorgebleue à miroir** tandis que la zone prairial à l'ouest également permet à l'**Aigrette garzette** de trouver un habitat de reproduction, ainsi qu'à la pie-grièche écorcheur.

Enfin, le **Martin-pêcheur** trouve un habitat idéal au niveau des canaux entourant les prairies. D'une manière générale, la partie ouest composée de prairie et de prés salés avec la présence de zone en eau est particulièrement attractive pour l'avifaune.

Le document d'objectif de la ZPS confère de ce fait un enjeu moyen à assez fort sur les habitats d'espèce d'oiseaux dans la zone de marais.



Femelle cigogne blanche et ses trois jeunes
© THEMA Environnement

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »

Superficie totale : 12508 ha

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides bordant la rive droite de la Gironde (les prés salés en avant des digues sont rattachés au site concernant l'estuaire proprement dit) entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique.

Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont et, au nord de Meschers, une forêt littorale sur sables ou pointes rocheuses constituent les autres éléments majeurs de diversité du site. L'habitat 1210 est présent sur le site, mais de manière extrêmement ponctuelle, au sein de l'habitat 2110 qui lui-même ne représente que 1 ha sur tout le site.

Vulnérabilité : Comme c'est le cas pour tous les marais littoraux centre-atlantiques, le facteur majeur de perte et d'altération des habitats est dû aux mutations agricoles récentes se traduisant par le drainage et la mise en culture (céréaliculture intensive) d'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois consacrées au pâturage extensif. Outre la perte d'importantes surfaces d'habitats semi-naturels au rôle fonctionnel important, cette intensification entraîne également une nette dégradation de la qualité de l'eau qui circule dans les fossés inter-parcellaires (eutrophisation, pullulation de pestes végétales - ici surtout *Ludwigia* sp.pl. - et animales - ragondin-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques.

L'urbanisation, primaire ou générée par le tourisme balnéaire, constitue aussi un facteur fort de dégradation des milieux naturels, surtout au nord de Meschers : nombreux campings, villas privées et résidences de vacances en liaison avec la présence des dernières plages avant les vasières de l'estuaire.

Les pelouses calcicoles - d'une grande importance biogéographique avec de nombreux taxons en limite d'aire ou aire disjointe - subissent un important processus de densification (remplacement des pelouses par des ourlets en nappe où domine *Dorycnium pentaphyllum*, voire par des fourrés des *Prunetalia* d'un intérêt bien moindre) en l'absence de toute gestion exportatrice.

Site d'une grande importance régionale sur le plan géomorphologique et écosystémique : passage progressif de biocénoses halophiles au nord de Meschers à des systèmes progressivement plus dulcicoles vers l'amont de l'estuaire.

Richesse floristique et phytocénotique exceptionnelle des falaises boisées situées au nord de Meschers (reliques des anciennes "conches" en grande partie détruites par l'urbanisation) avec des pelouses xéro-thermophiles enclavées d'une très grande valeur, et de celles situées aux environs de Mortagne (plusieurs associations végétales endémiques du site, présence du Chou sauvage, etc). Sur le plan faunistique, très grand intérêt mammalogique avec la présence simultanée de la Loutre et du Vison, nombreux sites de ponte pour les amphibiens, etc.

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord »

Superficie totale : 12508 ha / Même zone géographique.

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides. Des prés salés et des roselières étendues sont situés en avant des digues, entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Les vasières intertidales faisant partie de l'estuaire proprement dit sont également comprises dans le périmètre.

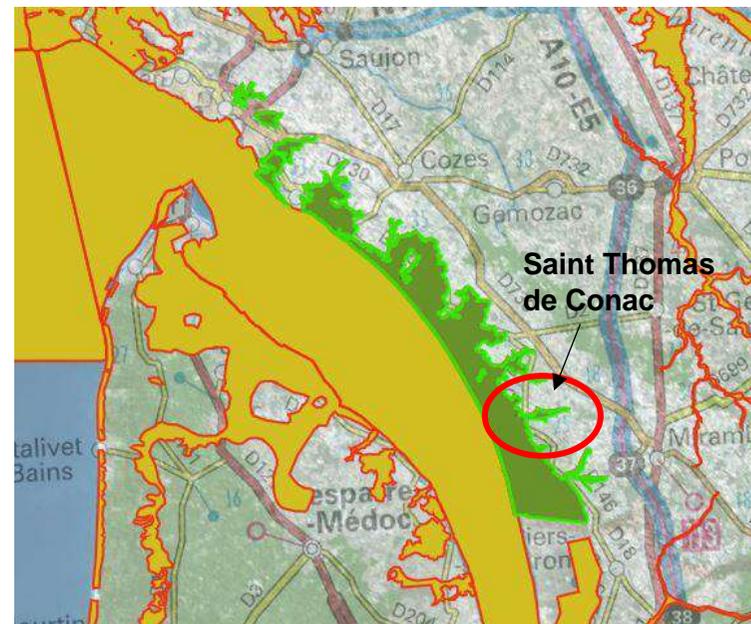
Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont forme à certains endroits la limite nord-est de la ZPS.

Quelques secteurs de marais bocagers subsistent en bordure du site.

Vulnérabilité : Le facteur majeur de perte et d'altération des habitats est dû aux mutations agricoles récentes, se traduisant par le drainage et la mise en culture.

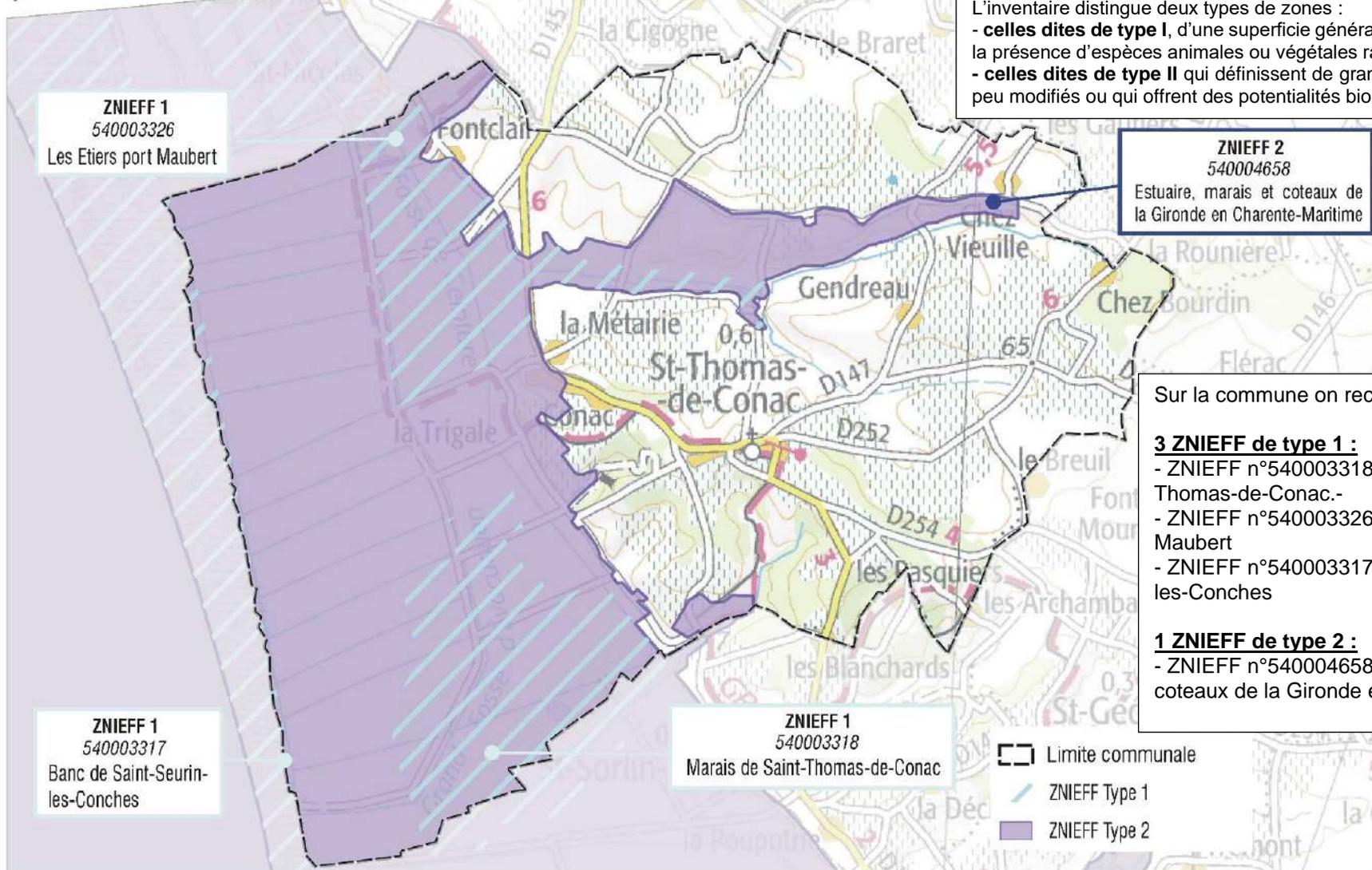
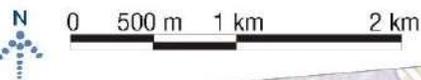
D'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois consacrées au pâturage extensif sont maintenant occupées par des cultures. En outre, cette intensification entraîne également une nette dégradation de la qualité de l'eau qui circule dans les fossés (eutrophisation, pullulation de pestes végétales - *Jussie* des marais *Ludwigia* sp.pl. - et animales - ragondin-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques.

23 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux sont inventoriées dans cette ZPS. Etant situé sur une voie de migration, ce site présente une importance toute particulière comme lieu de passage et de halte migratoire de plusieurs espèces patrimoniales, dont le Butor étoilé, la Cigogne noire, la Spatule blanche, la Bondrée apivore, le Milan noir, la Marouette ponctuée, la Grue cendrée,... Les prairies humides offrent des milieux propices à la reproduction de limicoles nicheurs et des Busards. Les roselières sont importantes pour la reproduction d'espèces paludicoles et de site de halte migratoire pour de nombreux passereaux.



2.4.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNIEFF



ZNIEFF 1
540003326
Les Etiers port Maubert

ZNIEFF 1
540003317
Banc de Saint-Seurin-les-Conches

ZNIEFF 1
540003318
Marais de Saint-Thomas-de-Conac

ZNIEFF 2
540004658
Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime

Le programme ZNIEFF, initié par le Ministère de l'Environnement en 1982, a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère cependant aucune protection réglementaire. Bien que l'inventaire ZNIEFF ne constitue pas un document opposable aux tiers, sa prise en compte est une nécessité dans toutes les procédures préalables aux projets d'aménagement, et ne pas en tenir compte conduit à des recours contentieux qui font aujourd'hui jurisprudence.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- celles dites de **type I**, d'une superficie généralement limitée, caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques,
- celles dites de **type II** qui définissent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Sur la commune on recense :

3 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

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

N° et intitulé	Superficie	Milieux
ZNIEFF de type I		
ZNIEFF n°540003318 Marais de Saint-Thomas-de-Conac	324,34 ha	<p>Situé au sud-ouest de la commune, le marais est composé de prairies naturelles caractéristiques des marais du val de Gironde. Le site présente un intérêt au niveau des mammifères avec la présence de Loutre et du Vison d'Europe qui trouve des territoires de chasse favorables. L'intérêt le plus important concerne l'avifaune, en effet le marais comprend des zones d'eau libre favorables à de nombreuses espèces nicheuses, en migrations ou hivernantes, dont de nombreux limicoles. Des espèces rares ont également pu être contactées en migration tel que le Combattant varié ou la Barge à queue noire. La zone de marais comprend aussi des stations de roselière en bordure des canaux, favorables à la reproduction de passereaux paludicoles, tel que le bruant des roseaux ou le phragmite des joncs.</p> <p>Enfin, la ZNIEFF présente un intérêt floristique avec des espèces caractéristiques des prairies humides arrière-littorales thermo-atlantiques telles que la Renoncule à feuilles d'ophioglosse (<i>Ranunculus ophioglossifolius</i>) qui est protégée au niveau national par exemple.</p>
ZNIEFF n°540003326 Les Etiers port Maubert	833,44 ha	<p>Au nord-ouest du site, le paysage est composé de prairies méso-hygrophiles naturelles issues des marais de la rive droite de la Gironde, sillonnées de canaux alimentés par deux étiers et le ruisseau "des Joncs"; ce dernier traverse un boisement hygrophile servant de refuge à de nombreux animaux.</p> <p>INTÉRÊT MAMMALOGIQUE :</p> <p>Le site présente un intérêt au niveau des mammifères avec la présence de la Loutre et du Vison d'Europe (nombreuses observations et captures de ce dernier). De même, l'avifaune est aussi remarquable de par des rapaces nocturnes et diurnes menacés (busards, Circaète etc) et de nombreuses autres espèces patrimoniales (Cigogne, Héron pourpré, Pie-grièche).</p> <p>Au niveau de la végétation, il est à noter la présence de la Renoncule à feuilles d'ophioglosse (<i>Ranunculus ophioglossifolius</i>), espèce protégée au niveau national, dans les prairies humides ainsi que du Scirpe piquant (<i>Schoenoplectus pungens</i>) dans la roselière saumâtre de Port Maubert.</p> <p>Dans l'ensemble, il s'agit de milieux originaux et encore bien préservés à forte fonctionnalité écologique (passage des prairies à la forêt hygrophile, liens entre zones refuges et zones d'alimentation par les étiers et les canaux).</p>
ZNIEFF n°540003317 Banc de Saint-Seurin-les-Conches	1 890,05 ha	<p>Cette ZNIEFF est caractérisée par une vaste phragmitaie estuarienne, périodiquement inondée, ponctuée de zones plus ouvertes, dotées de mares à vocation cynégétique.</p> <p>Elle présente un intérêt ornithologique fort, en effet elle constitue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone de halte migratoire pour le stationnement d'oiseaux migrateurs : grands échassiers (cigognes, spatules, hérons), limicoles (échasses, chevaliers etc), anatidés (canards et oies) qui font une halte avant ou après la traversée de la Gironde. - un site de nidification pour la reproduction d'espèces rares : Panure à moustaches, Busard des roseaux. <p>Le site s'avère aussi abriter la Loutre, présente toute l'année.</p> <p>D'un point de vue botanique, la ZNIEFF comprend la présence du <i>Schoenoplectus pungens</i> dans la roselière saumâtre bordant l'étier de Port Maubert (NB : toutes les espèces xérophiles inféodées aux falaises mortes bordant la zone à l'est ont été intégrées dans une ZNIEFF nouvelle intitulée FALAISES de St SEURIN A MORTAGNE N°828).</p>

N° et intitulé	Superficie	Milieux
ZNIEFF de type II		
<p>ZNIEFF n°540004658 Estuaire, marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime</p>	<p>12 272,41 ha</p>	<p>Une partie terrestre : L'essentiel en est constitué par les prairies naturelles humides bordant la rive droite de la Gironde entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique et, en avant des digues, par des prés salés développés sur la zone tidale. Une ligne de falaises de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont et, au nord de Meschers, une forêt littorale sur sables ou pointes rocheuses constituent les autres éléments majeurs de diversité du site. Secteur d'une grande importance régionale sur le plan géomorphologique et écosystémique : passage progressif de biocénoses halophiles au nord de Meschers à des systèmes progressivement plus dulcicoles vers l'amont de l'estuaire. Richesse floristique et phytocénétique exceptionnelle des falaises boisées situées au nord de Meschers (reliques des anciennes "conches" en grande partie détruites par l'urbanisation) avec des pelouses xéro-thermophiles enclavées d'une très grande valeur, et de celles situées aux environs de Mortagne (plusieurs associations végétales endémiques du site). Sur le plan faunistique, très grand intérêt mammalogique avec la présence simultanée de la Loutre et du Vison, nombreux sites de ponte pour les amphibiens, etc. Zone humide très utilisée également par de nombreux oiseaux d'eau en halte migratoire ou en hivernage. Le site est menacé d'eutrophisation, de pullulation de pestes végétales - ici surtout <i>Ludwigia sp.pl.</i> - et animales - ragondin, Écrevisse américaine Crabe chinois etc-) qui se traduit par un appauvrissement des biocénoses aquatiques. Les pelouses calcicoles subissent un important processus de densification (remplacement des pelouses par des ourlets en nappe où domine <i>Dorycnium pentaphyllum</i>) en l'absence de toute gestion exportatrice. Le remplacement des bois hygrophiles (frênaie alluviale) par des cultures de peupliers représente enfin une menace importante puisqu'ils servent de zone refuge pour des espèces menacées telles que la Loutre ou le Vison.</p> <p>Une partie aquatique : Elle constitue la partie poitou-charentaise de l'Estuaire de la Gironde, vaste écosystème estuarien résultant de la rencontre et du mélange des eaux douces issues des 71000km² des bassins versants de la Garonne et de la Dordogne et des eaux salées poussées par les marées de l'océan atlantique dont l'influence se fait sentir jusqu'à 75km de l'embouchure. Remarquable complexe d'habitats typiques des grands estuaires atlantiques : îles alluviales, barres et hauts-fonds sableux, slikkes et schorres vaseux encadrés par des falaises crétacées et des marais (rive nord) et des terrasses graveleuses (rive sud). Site remarquable par ses populations de poissons migrateurs - Esturgeon, Saumon, aloses, lamproies - qui utilisent l'estuaire à la fois comme zone de transit et comme zone de reproduction.</p>

2.4.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne et du SAGE de l'Estuaire de la Gironde

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne

Le territoire de la commune de St Thomas de Conac est concerné par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021** élaboré par le comité de bassin et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du bassin du 1er décembre 2015. Ce document définit **les grandes orientations de la gestion équilibrée de l'eau sur le bassin Adour-Garonne**. Il comprend également un programme de mesures pluriannuel (PDM).

Le registre des zones protégées est intégré aux documents d'accompagnement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne. Ce registre est disponible sur le site Internet <http://adour-garonne.eaufrance.fr/>.

Les 4 grandes orientations du SDAGE :

Orientation A : Créer les conditions de gouvernances favorables

Orientation B : réduire les pollutions

Orientation C : améliorer la gestion quantitative

Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques

Des dispositions précisent les priorités d'action pour atteindre les objectifs fixes :

- garantir la non détérioration de l'état des eaux
- réduire l'impact des installations, ouvrages, travaux ou aménagements par leur conception
- créer les conditions de gouvernance favorables à l'attente des objectifs du SDAGE
- développer l'analyse économique dans le SDAGE.
- concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire, notamment partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme, intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une perspective de changements globaux.

Le bassin Adour-Garonne abrite des milieux aquatiques de haute valeur écologique qui contribuent naturellement à la régulation qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Les actions proposées par le SDAGE doivent permettre de rétablir la « continuité écologique » pour la faune aquatique, mais aussi pour l'équilibre dynamique des rivières (berges, lit, sédiments) et entre le littoral et la montagne. L'accent est mis en priorité sur les zones humides, les cours d'eau à forts enjeux environnementaux, les zones à caractère montagneux et les cours d'eau à migrants : esturgeon, saumon, anguille, lamproie, alose... Pour atteindre ses objectifs, le SDAGE prévoit désormais de mieux

Connaître les pratiques, de sensibiliser afin de modifier les comportements de tous et d'agir sur les secteurs prioritaires (zones de vigilance du SDAGE) en combinant l'ensemble des moyens. Il précise que les actions de prévention prendront tout leur sens, notamment par la promotion d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement, en particulier dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable. En outre, le bassin Adour-Garonne connaît des déficits en eau en été et en automne, aggravés notamment par les besoins de l'irrigation.

Pour atteindre le bon état des eaux en prenant en compte les besoins de la faune et de la flore aquatique et pour satisfaire les besoins de tous les usagers et des milieux situés en aval (estuaires), le SDAGE fixe, aux points clefs du bassin, des débits objectifs d'étiage (DOE) et des débits de crise (DCR).

Le SDAGE Adour-Garonne comprend des dispositions visant à concilier les politiques de l'eau et l'aménagement du territoire.

Pour une culture commune entre les rédacteurs des documents d'urbanisme et les acteurs de l'eau, la rédaction d'un document d'accompagnement visant une meilleure prise en compte des enjeux de l'eau dans les documents d'urbanisme (document d'accompagnement consultable sur le site : <http://www.eau-adourgaronne.fr/>).

Compte tenu de ce nouveau contexte réglementaire et pour répondre à cette proposition du SDAGE, ce guide a été élaboré et vise, pour l'essentiel, à :

- présenter des pistes pour assurer une meilleure synergie entre les acteurs œuvrant dans le domaine de l'urbanisme et ceux évoluant dans le monde de l'eau ;
- apporter quelques clés, notions techniques et réglementaires sur l'eau aux acteurs de l'urbanisme pour concilier les démarches d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales) avec les questions liées à l'eau et aux milieux aquatiques.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

Le SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés" a été approuvé le 30 août 2013. Il couvre 3 800 km² recouvrant 185 communes, 142 communes de Gironde et 43 communes de Charente-Maritime. Il est géré par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST).

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) définit 9 enjeux principaux :

▪ **Le bouchon vaseux**

Objectif : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant

▪ **Les pollutions chimiques**

Objectif : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème

▪ **La préservation des habitats benthiques**

Objectif : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable

▪ **La navigation**

Objectif : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes

▪ **La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants**

Objectif : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique

▪ **Les zones humides**

Objectif : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains

▪ **L'écosystème estuarien et la ressource halieutique**

Objectif : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne

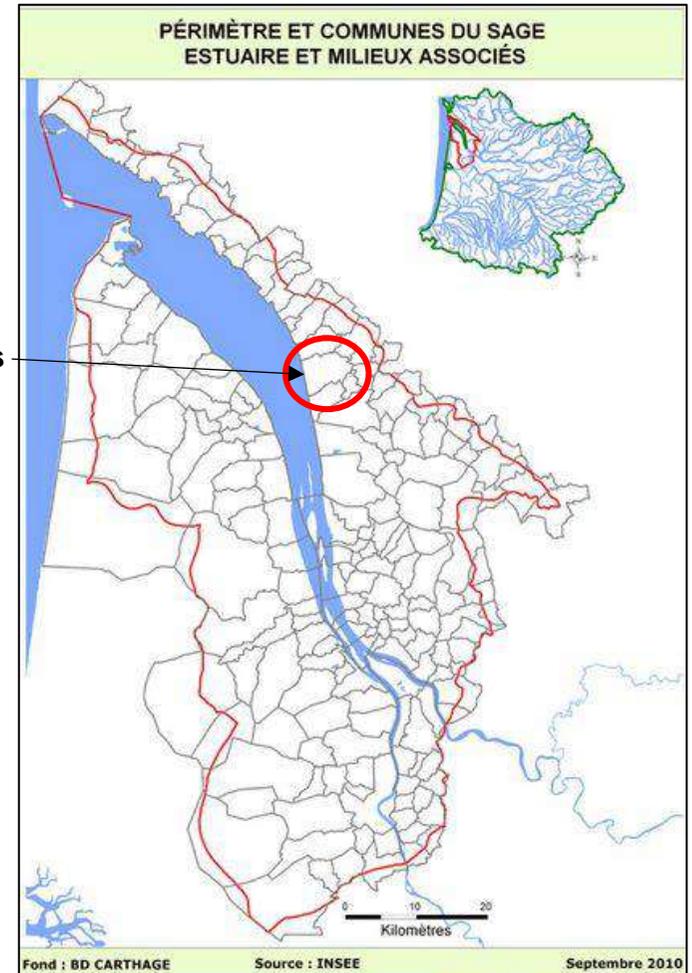
▪ **Le risque d'inondation**

Objectif : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations

▪ **L'organisation des acteurs**

Objectif : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité

Saint Thomas de Conac



Instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, puis précisé dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA), le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est un outil de planification destiné à promouvoir une gestion concertée, équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux et des milieux aquatiques, à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique.

La démarche est fondée sur une large concertation avec les acteurs locaux, en vue d'aboutir à des objectifs communs et partagés. Ces acteurs sont réunis au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE), composée d'élus, d'usagers et des services de l'Etat.

2.4.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et sa déclinaison par le SCOT

La trame verte et bleue est constituée d'un ensemble de continuités écologiques à maintenir ou à restaurer, composé de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors. La Trame verte et bleue est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres. Ce réseau écologique comprend plusieurs échelles emboîtées : paneuropéenne, nationale, régionale, inter-communale et communale.

Définitions :

- **Les réservoirs de biodiversité**

Un réservoir est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Un réservoir abrite des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou est susceptible de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

- **Les corridors**

Les corridors écologiques désignent les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils permettent aux espèces d'assurer leur besoin de circulation et de dispersion (recherche de nouveaux territoires, de partenaires, etc.) et favorisent la connectivité du paysage.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Poitou-Charentes a été adopté par arrêté du préfet de région le 3 novembre 2015, après son approbation par le Conseil régional.

Le SRCE est le volet régional de la Trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

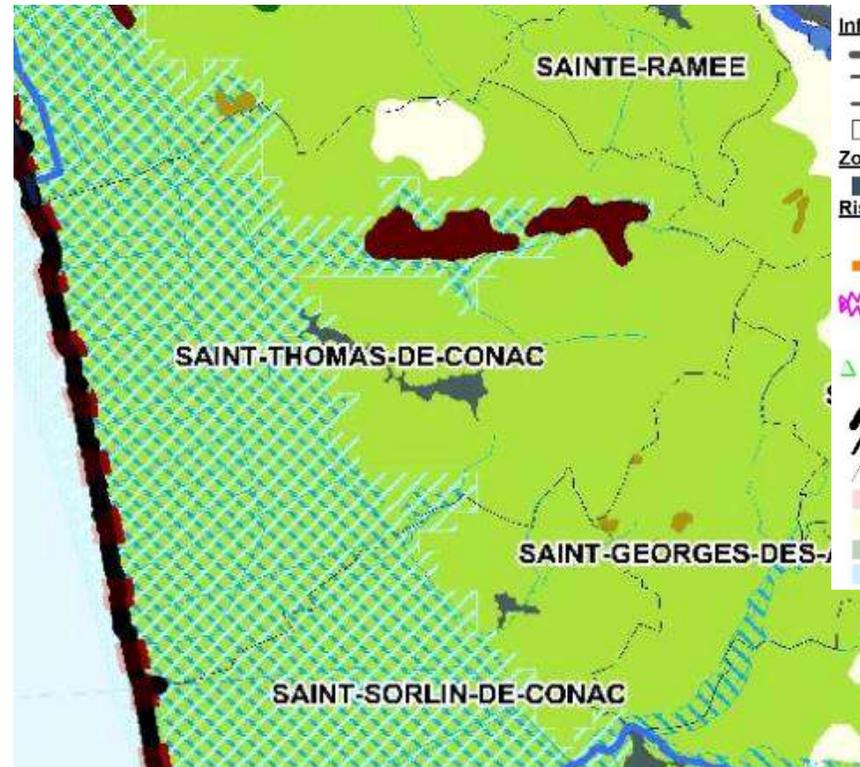
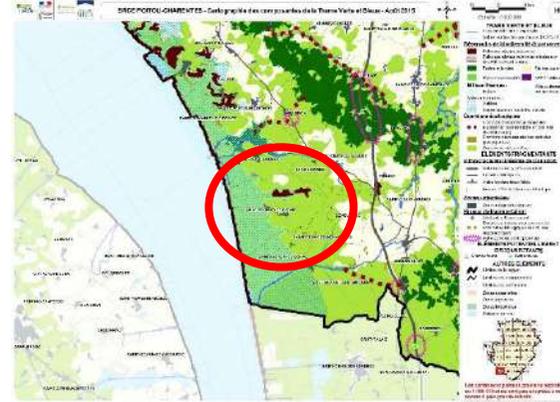
- Identifier les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Les données composant l'atlas cartographique du SRCE correspondent à l'état des connaissances au moment de sa rédaction (2012-2015) et aux données sources ayant servi la construction de la TVB, impliquant des différences possibles entre les informations affichées dans la cartographie en ligne et la réalité « sur le terrain ». Les données composant l'atlas cartographique du SRCE sont présentées à l'échelle 1/100 000ème et visent à orienter les travaux d'identification des continuités écologiques des collectivités territoriales engagées dans la réalisation de leurs documents d'urbanisme ou les gestionnaires réalisant des travaux d'aménagements sur des infrastructures.



*APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biodiversité
 Libère associations SCAC, COBNE Land Océan, 2006, GRESA, POITOU-CHARENTES - VSA - CDE - Poitou-Charentes Nature et associations affiliées - CERSMA 30

Trame bleue :

La sous-trame des cours d'eau dans laquelle s'inscrit le territoire communal est représentée par la Gironde à l'ouest, ainsi que 3 autres linéaires de cours d'eau :

- **Le grand fossé d'aménée**
- **Le grande fossé de ceinture**
- **Le ruisseau des joncs.**

Les marais littoraux de la Gironde, la plaine cultivée et pâturée en partie basse de la commune et le fond de la vallée du ruisseau des Joncs, constituent **une vaste entité humide considérée comme un réservoir de biodiversité.**

La Trame Bleue comprend également la présence de **nombreuses mares**. Celles-ci sont issues de l'activité humaine, notamment pour répondre aux besoins en eau des habitants, du cheptel ou suite à des activités extractives. Très riches au niveau botanique, elles jouent un rôle majeur pour les batraciens, les reptiles et les libellules. La disparition de ces mares par comblement est due à l'abandon de l'élevage. **Environ 226 mares sont répertoriées sur le secteur communal et aux abords** (source : *Mares répertoriées par maille, d'après les cartes IGN, dans l'inventaire des mares de Poitou-Charentes – Poitou-Charentes Nature, 2003*).



Cours d'eau sur la commune (BD Carthage 2008)

Trame verte :

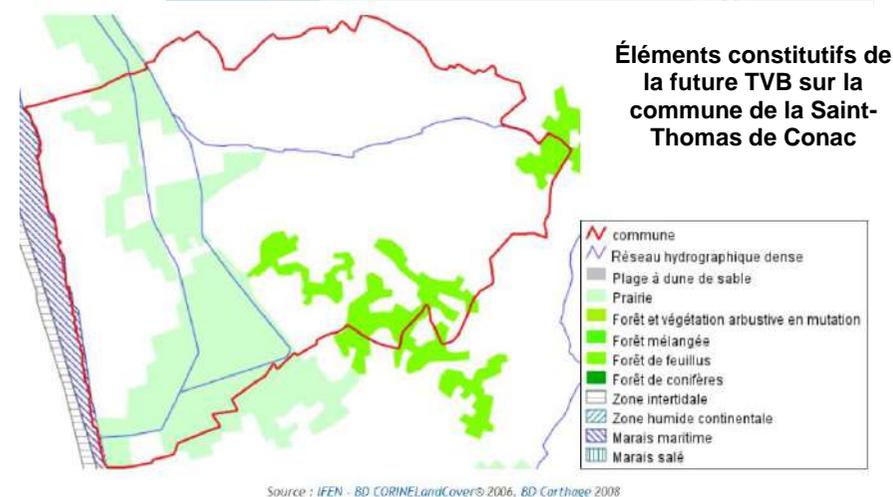
La commune est concernée par deux réservoirs de biodiversité à préserver correspondant à des secteurs de pelouses sèches calcicoles, riches en faune et en flore patrimoniales.

Les forêts de Poitou-Charentes contribuent à assurer des fonctions de production (bois d'œuvre et bois énergie), de protection (faune/flore) et sociales (accueil du public). En règle générale, les forêts les plus anciennes abritent une biodiversité plus forte. Le recouvrement en surface boisée sur la commune est relativement faible avec seulement 6%. Les plus vastes zones boisées sont localisées au niveau des coteaux au sud de la commune. Toutefois le secteur du plateau et des coteaux comprend également de nombreux petits boisements ainsi qu'un réseau de haies non négligeable.

Les corridors :

Le SRCE a repéré un axe de déplacement d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état au niveau des berges de la Gironde.

La quasi-totalité du reste de la commune de St-Thomas de Conac est occupée par une zone de corridor écologique, notamment en corridor diffus englobant quasiment tout le secteur ; donc sans tracé bien défini. Ce classement est lié à la présence de petits boisements épars peu éloignés et reliés par des haies, favorisant ainsi le déplacement des espèces animales. La structure du paysage et la densité des haies jouent donc un rôle primordial pour le fonctionnement de ce corridor diffus. Le maintien des successions des haies et des boisements constituant des axes de circulation pour la faune constituent donc un enjeu fort sur la commune. **Notons que les boisements localisés à l'interface entre le secteur de plaine de la Gironde (zone de marais) et les coteaux agricoles à l'est représentent des secteurs importants d'un point de vue écologique, permettant à certaines espèces (par exemple les chiroptères), de trouver des abris, des perchoirs, des zones de refuge et de reproduction à proximité immédiate de leur secteur de chasse.** Il n'existe pas d'autre forme de réservoirs (système bocager / forêts / landes / plaines ouvertes) qui se situent en marge du territoire communal.



Éléments constitutifs de la future TVB sur la commune de la Saint-Thomas de Conac

Source : IFEN - BD CORINELandCover© 2006, BD Carthage 2008

La déclinaison de la trame Verte et Bleue dans le SCOT de la Haute Saintonge :



Réservoirs de biodiversité

Trame verte

- Espaces de biodiversité majeurs
- Espaces de gestion durable

Trame bleue

- Milieux estuariens
- Plans d'eau
- Zones de vigilance pour l'existence de zones humides

Corridors écologiques

Trame verte

- Corridors verts

Trame bleue

- Cours d'eau
- Cours d'eau indéterminés
- Ecoulements non considérés comme des cours d'eau

Eléments de repère

- Périmètre du SCOT de la Haute Saintonge
- Périmètre des communes

Obstacles aux déplacements des espèces

- Enveloppe urbaine
- Voie ferrée
- Routes principales
- Obstacles à l'écoulement de l'eau existant au 1er Février 2019

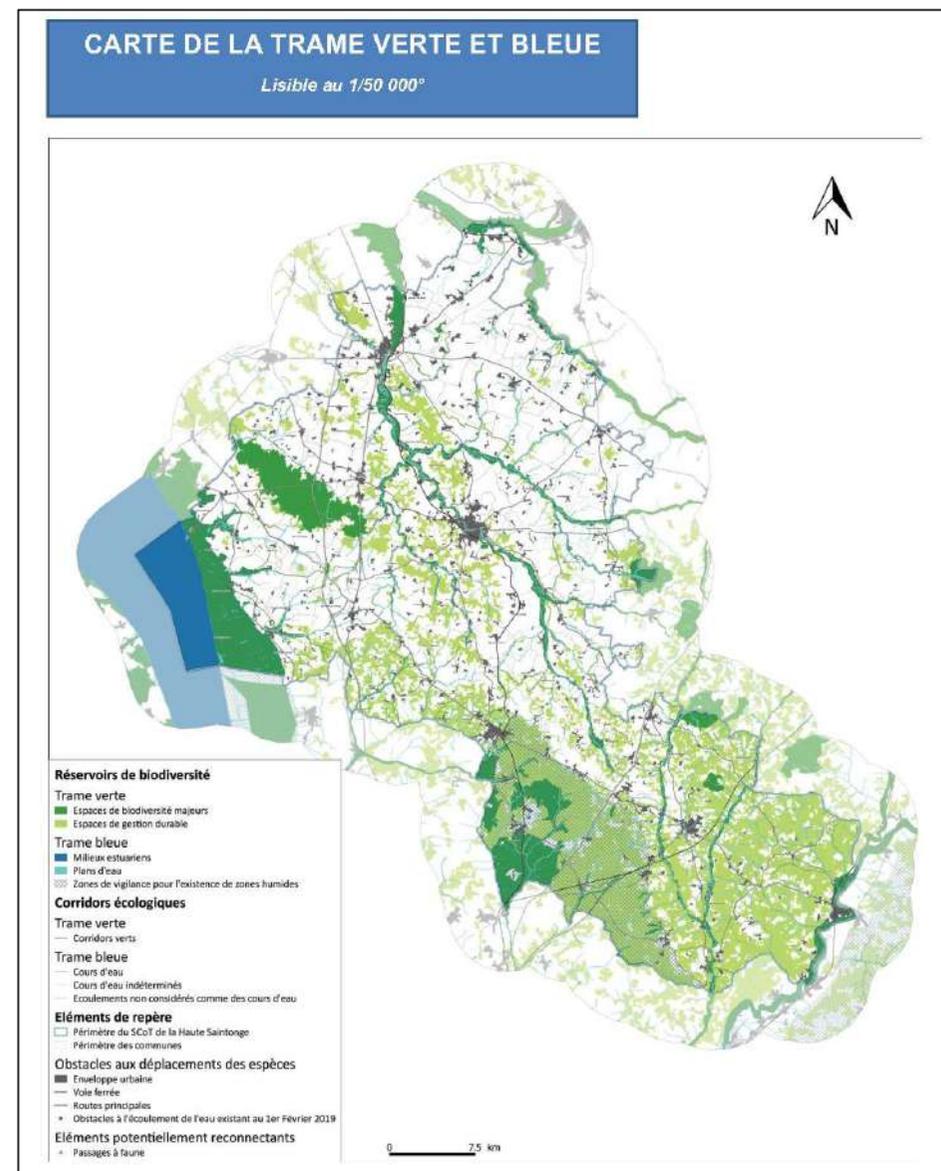
Eléments potentiellement reconnectants

- ▲ Passages à faune

Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle du SCOT et zoom sur la commune de St Thomas de Conac :

- Identification des marais de Gironde (partie Est) et de la vallée du ruisseau des Joncs en « espaces de biodiversités majeurs » et en zones de vigilances pour l'existence de zones humides.

- Identification de la partie littorale des marais en « milieux estuariens ».



Réservoirs de biodiversité

- Trame verte
- Espaces de biodiversité majeurs
- Espaces de gestion durable

Trame bleue

- Milieux estuariens
- Plans d'eau
- Zones de vigilance pour l'existence de zones humides

Corridors écologiques

Trame verte

- Corridors verts

Trame bleue

- Cours d'eau
- Cours d'eau indéterminés
- Ecoulements non considérés comme des cours d'eau

Eléments de repère

- Périmètre du SCOT de la Haute Saintonge
- Périmètre des communes

Obstacles aux déplacements des espèces

- Enveloppe urbaine
- Voie ferrée
- Routes principales
- Obstacles à l'écoulement de l'eau existant au 1er Février 2019

Eléments potentiellement reconnectants

- ▲ Passages à faune

0 7,5 km

2.4.5. Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne prévoit dans son orientation A d'intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une perspective de changements globaux notamment en préservant les milieux humides aquatiques et les zones humides.

Le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » décline également cet objectif (Objectif 3.7 du PAGD /

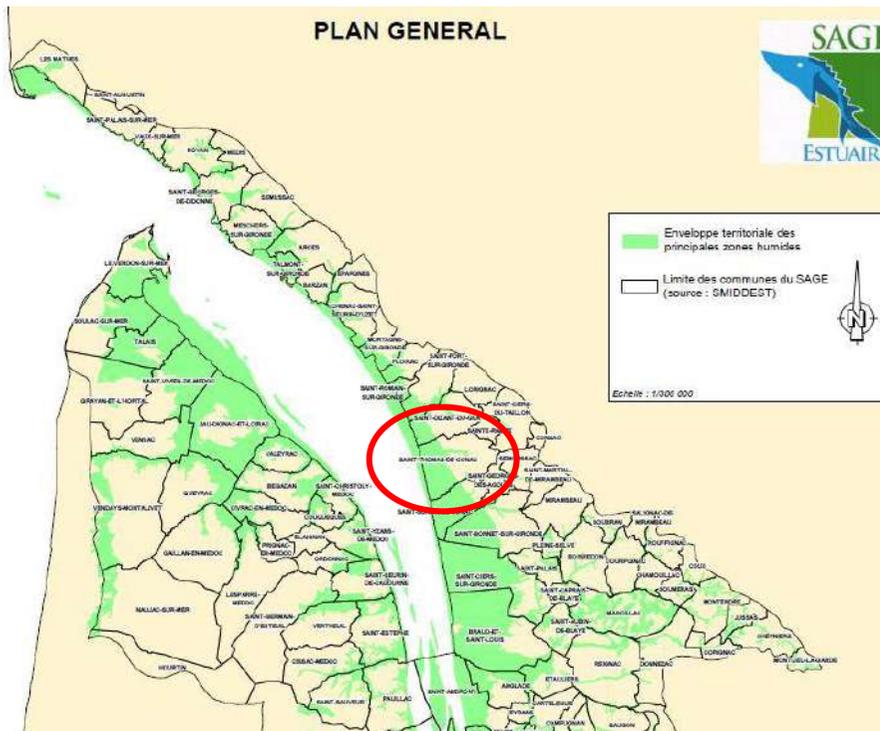
<http://www.smiddest.fr/les-documents-finaux.html>

<http://www.smiddest.fr/enveloppe-territoriale-des-principales-zones-humides.html>

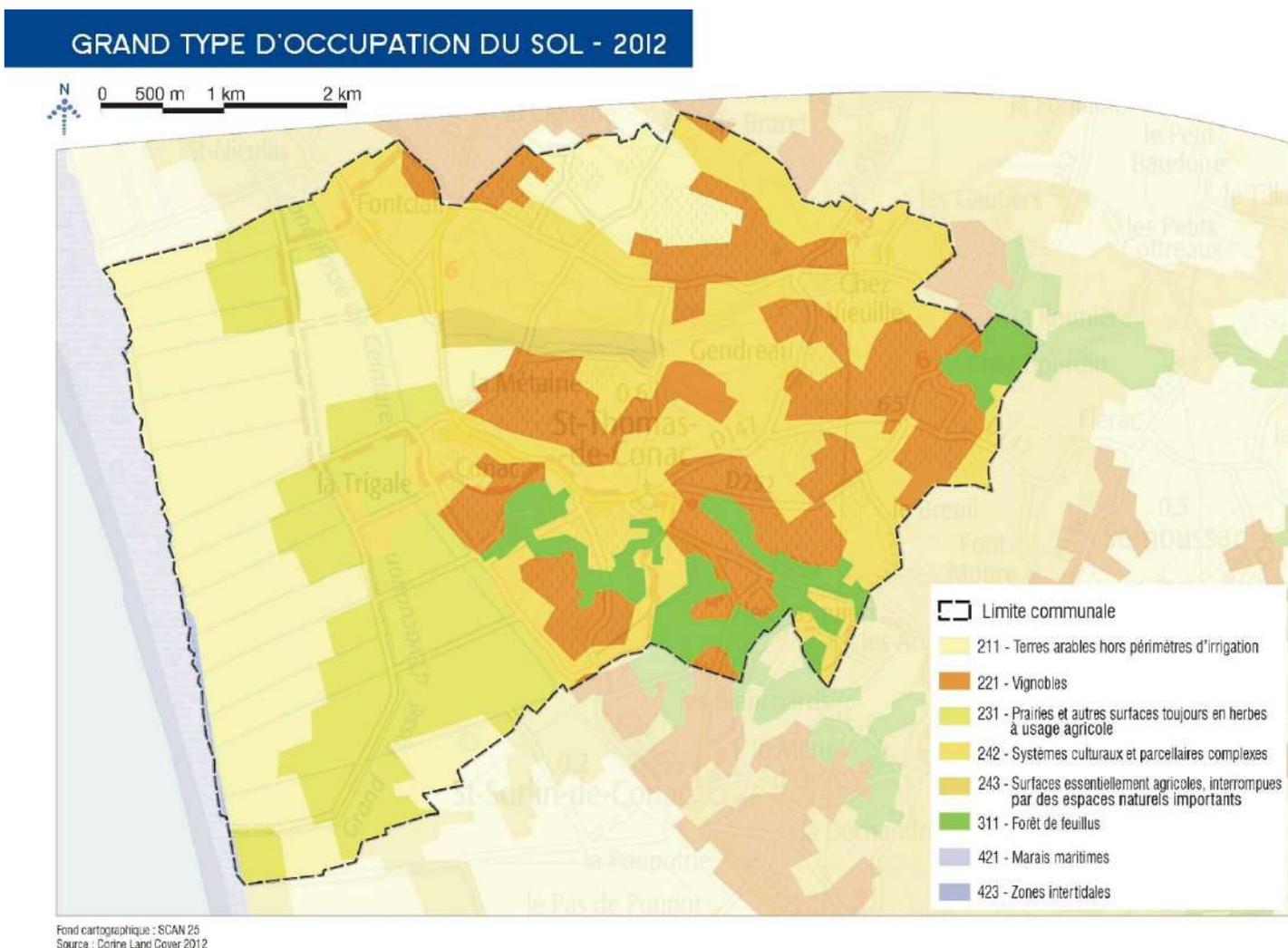
Il n'y a pas d'inventaire spécifique local des zones humides situées sur la commune de Saint Thomas de Conac.

Les Marais de l'Estuaire de la Gironde ainsi que la vallée du ruisseau des Joncs sont classés en zone humide (espaces verts sur la carte ci-contre).

Il est nécessaire que les décisions prises dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme (ScoT, PLU et cartes communales) soient compatibles avec les enjeux de préservation des fonctionnalités des zones humides du SAGE, en particulier celles à grande échelle, permettant ainsi de maintenir des corridors faunistiques et de reconquérir des degrés de liberté sur l'estuaire. Notamment, les décisions prises dans le domaine de l'eau, précisées dans l'annexe III de la circulaire du MEEDDAT du 21 avril 2008, ainsi que les choix opérés dans les différents documents d'urbanisme, devront conduire à assurer la protection et le maintien de ces zones.



2.4.6. La diversité des milieux selon la typologie CORINE Land Cover



La diversité des milieux présents sur la commune de Saint-Thomas-de-Conac est représentée selon la typologie CORINE Land Cover sur la carte ci-joint.

Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/25 000ème) définit de grands ensembles de végétation. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire concerné.

Plusieurs entités, naturelles ou anthropisées, se distinguent sur la commune de Saint-Thomas-de-Conac. Elles sont listées dans le tableau présenté page suivante.

Le paysage local présente une prédominance des espaces agricoles avec 93 % du territoire, dont la moitié sont des milieux prairiaux localisés sur la moitié ouest de St-Thomas et près de 20% sont constitués de vignobles sur la moitié Ouest de la commune.

5,5 % sont caractérisés par des espaces forestiers morcelés en périphérie Est et Sud du territoire communal.

Enfin, 0,5% de marais maritimes sont situés en franges littorales sur l'ouest de la commune.

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur le territoire d'étude	Localisation de l'habitat au niveau du territoire d'étude
Territoires agricoles	2.1.1.	Terres arables hors périmètres d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	736,9 ha	Prairies humides sur la partie ouest du territoire.
	2.2.1	Vignobles	Surfaces plantées de vignes.	515,33 ha	Nombreuses parcelles de petite taille, dispersées sur la partie Est du territoire.
	2.3.1	Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).	487,98 ha	Prairies humides sur la partie ouest du territoire.
	2.4.2.	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et/ou de cultures permanentes complexes.	838,63 ha	Parcelles de petites surfaces sur la partie est du territoire.
	2.4.3	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des zones naturelles ou semi-naturelles (y compris des zones humides, des plans d'eau ou des affleurements rocheux).	42,26 ha	Réservoir de biodiversité intéressant, constitué de ripisylve, le long du ruisseau des Joncs
Forêts et milieux semi-naturels	3.1.1.	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes en sous-étage, où dominent les espèces forestières feuillues.	161,86 ha	Bois de la Rouinière à l'Est et le Bois des Casses au sud.
Surfaces en eau	4.2.1.	Marais maritimes	Terres basses avec végétation, situées au-dessus du niveau de marée haute, susceptibles d'être inondées par les eaux de mer. Souvent en voie de colmatage par des sédiments, colonisés petit à petit par des plantes halophiles (vivant en milieu salé).	12,21 ha	Le long de la façade ouest de la commune.

3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS

3.1. Les entités paysagères, naturelles et bâties

Approche écologique, urbaine, patrimoniale et paysagère

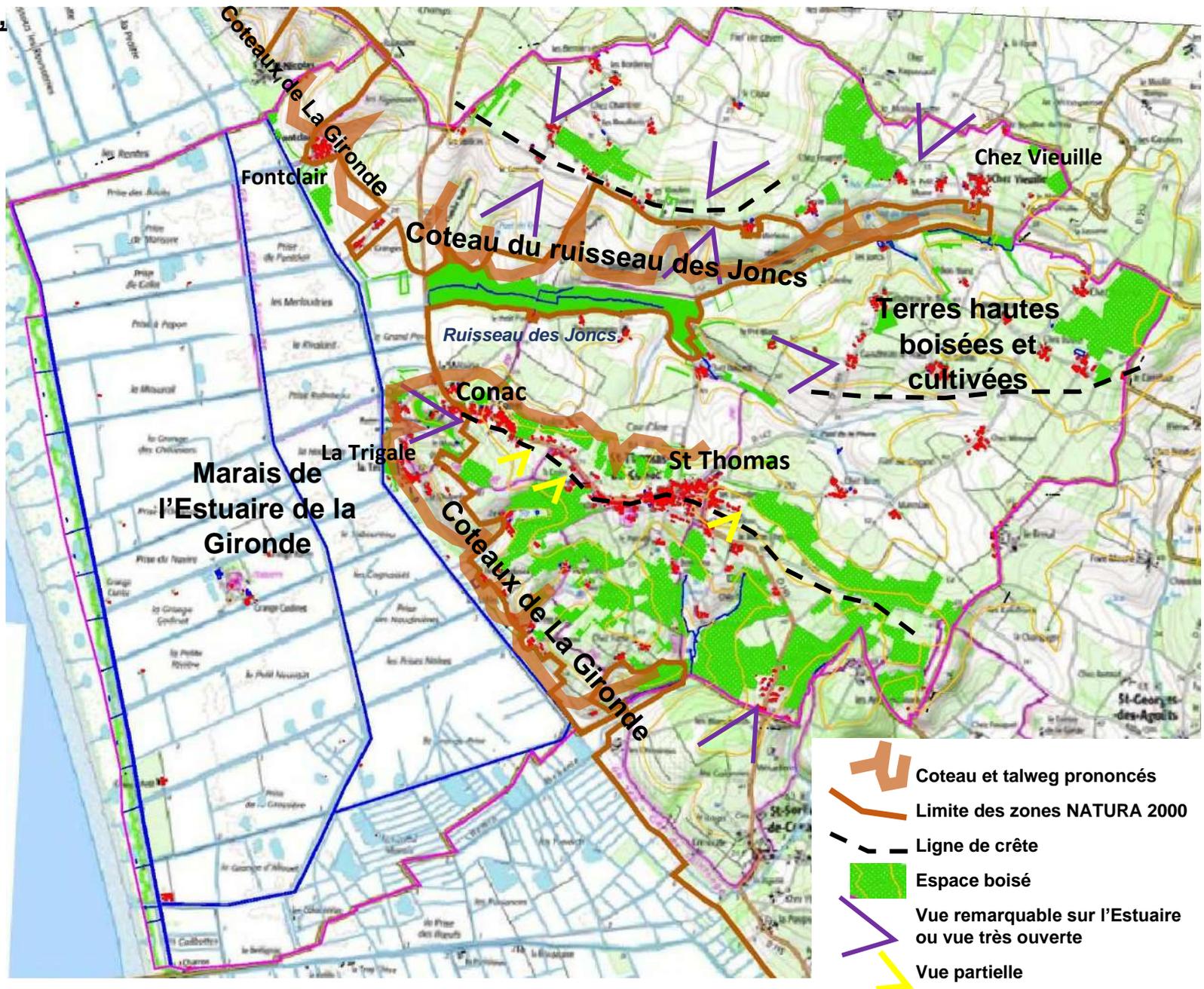
Les entités paysagères se composent :

- des marais de l'Estuaire de Gironde sur toute la frange Ouest de la commune,
- des coteaux et combes qui bordent les marais de Gironde et la vallée du ruisseau des Joncs,
- des terres hautes boisées et cultivées qui présentent d'amples vallonnements, formant des lignes de crêtes offrant des vues très ouvertes.

Les entités bâties se composent :

- du bourg de Saint Thomas implanté sur une ligne de crête en partie centrale, prolongé par un secteur d'urbanisation diffuse (La Cotonne) jusqu'au « site » du village de Conac implanté à l'aplomb du marais sur un éperon rocheux.
- De hameaux à flanc de coteaux (dont les gros hameaux de La Trigale, et Fontclair) en bordure de marais.
- D'une multitude de hameaux situés sur les terres hautes, dont le gros hameau de Chez Vieuille.
- D'habitations diffuses sur la ligne de crête située en partie Nord de la commune.

La commune abrite un important patrimoine bâti notamment composé de belles demeures du XIXème et de moulins à vent.



3.2. Les entités paysagères et naturelles

3.2.1. Les marais de l'Estuaire de la Gironde

Les milieux naturels :

Les marais de la Gironde forment une vaste entité paysagère et naturelle uniforme qui s'étend sur toute la longueur de la rive droite de la Gironde. **Le fleuve joue un rôle de corridor écologique important dans les déplacements de la faune et de la flore locale. Les marais de Gironde font l'objet de nombreuses mesures de protections environnementales.**

Sur la commune, les marais sont relativement étendus : on compte environ deux kilomètres en moyenne entre le trait de côte et le pied du coteau. Terres d'eau et de prairies, les marais offrent un vaste paysage plat et uniforme rythmé par des canaux rectilignes et par des chemins d'exploitation. Seuls quelques arbres épars et anciennes fermes viennent rompre cette vaste étendue plane. Les marais sont à découvrir au fil de l'eau où l'on peut également observer de nombreux oiseaux.

La végétation est typique des marais maritimes et présente une végétation hygrophile typique des prés salés tels que des carex, juncs maritimes...

On compte quelques **petits boisements alluviaux** en bordure du marais en frange des hameaux implantés en pied de coteau.

L'important réseau de canaux et fossés est cependant victime de la prolifération d'espèces végétales invasives, telle que la Jussie (*Ludwigia grandiflora*).

Côté Gironde, une digue et un canal marquent la fin des marais drainés pour laisser place à l'estran, composé de prés salés et de vasières.

Si la majorité des parcelles a été conservée en prairies pâturées, les parcelles drainées pour le maïs ou le tournesol sont très présentes.

Les milieux herbacés du marais sont représentés par la zone limitrophe à la Gironde, caractérisée par les prés salés, les stations de roselières favorables au développement de nombreuses espèces d'oiseaux paludicoles, les zones de fauche ou de pâtures occupées par des bovins ou des équins.

L'intérêt floristique et faunistique de ces milieux peut être relativement important dans la mesure où ils permettent l'expression d'un cortège végétal relativement diversifié et l'accueil d'un certain nombre d'espèces animales qui y trouvent les conditions nécessaires à leur cycle biologique (reproduction, alimentation).



Le « Grand Fossé de ceinture » aux abords du village de la Trigale (avec la présence de Jussie)



Prés salés



Roselière



Prairies pâturées

Prise en compte par le PLU (outils de protection et Loi Littoral) :

- **Classement des marais de Gironde en ESPACE REMARQUABLE au sens de la Loi Littoral (Zone Natura 2000).**
- **Identification des marais comme Zone humide à préserver.**
- **Protection des boisements alluviaux situés en bord de marais côté coteaux.**

Les occupations humaines :

Dans ce vaste ensemble naturel, on dénombre quelques occupations et habitations humaines :

Le petit « port » de La Grange d'Allouet est un accès à la Gironde qui permet enfin d'apprécier l'estuaire. Carrelets restaurés, berges sculptées par la vase aux reflets métalliques, roseaux en mouvement, petits bateaux de pêcheurs, forment un tableau somptueux. Quelques constructions servent de lieu de maintenance pour les usagers. Le site est géré par une association foncière créée en 1954 qui attribuent des « pontons » et des petits parcelles situés sur un terrain d'une emprise globale de 3597 m² (plan ci-contre).

Le camping 4 étoiles de l'Estuaire situé au lieu-dit La Grange Godinet constitue la principale activité humaine du marais et forme un important complexe relativement bien intégré (photo ci-dessous).

On dénombre également quelques fermes anciennes ou en activité ainsi que quelques habitations.

Prise en compte par le PLU :
Toutes ces occupations (camping, port, habitations, exploitations agricoles) sont à concilier avec les exigences de la prise en compte du risque de submersion marine, de la Loi Littoral et de la gestion des zones Natura 2000.



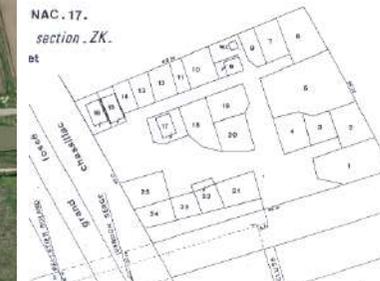
Les pontons de La Grange d'Allouet



L'estran en bordure de la Gironde



Vue aérienne du site de La Grande d'Allouet



Divisions parcelaires du site géré par l'association foncière La Grange d'Allouet créée en 1954.



Vue éloignée sur le Camping de l'Estuaire



Bassin avec cabane de chasse (tonne)



Ecluse

3.2.2. La vallée du ruisseau des Joncs et son coteau abrupt

La vallée du ruisseau des Joncs forme une large dépression qui entaille la commune d'Est en Ouest et qui donne naissance à **des talus relativement abrupts, à des talwegs prononcés (« combes »)**. Ces formations abritent des **pelouses sèches calcaires** (reconnues d'intérêt communautaire dans la Zone Natura 2000).

La rivière compte différentes sources qui remontent relativement haut sur le plateau. Dans sa partie plane et large, vers le marais, on la distingue de loin par ses boisements alluviaux et sa ripisylve. C'est la D 145 qui marque le passage vers les marais.

La partie basse et plane de la vallée donne lieu à un vallon humide et inondable composé de prairies et de **boisements alluviaux (aulnes, frênes)** qui dénotent avec l'aridité et la blancheur des talus adjacents. Ces boisements sont reconnus d'intérêt communautaire dans la Zone Natura 2000.

Intérêt écologique des boisements le long du ruisseau du Jonc, en continuité avec le coteau :

Les boisements du coteau sont particulièrement favorables aux rapaces diurnes comme le Milan noir présent sur le site Natura 2000, et qui apprécie la proximité des zones humides pour chasser.

La proximité du ruisseau rend également ce boisement attractif pour une espèce emblématique qui est le Vison d'Europe, qui nécessite la présence de cours d'eau pour se déplacer.

Le caractère humide de ce site attire aussi les insectes, tels que l'agrion de Mercure ou le cuivré des marais, tous deux présents à ce niveau d'après le DocOb. La présence d'insectes s'avère par conséquent favorable aux chiroptères, en effet certaines espèces apprécient particulièrement les mosaïques d'habitats avec la présence de zones humides. Parmi elles, sont présents sur la ZSC, le Grand rhinolophe ou encore la Barbastelle qui gîte en forêt en période estivale et peut exploiter les zones humides comme les massifs forestiers.

Prise en compte par le PLU (outils de protection et Loi Littoral) :

- **Identification et protection du boisement alluvial à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* qui est d'intérêt communautaire et possède une forte valeur patrimoniale, et qui constitue un réservoir de biodiversité.**
- **Classement de la vallée du Joncs et des coteaux en ESPACE REMARQUABLE au sens de la Loi Littoral (zone Natura 2000).**
- **Identification du vallon humide en zone humide à préserver.**



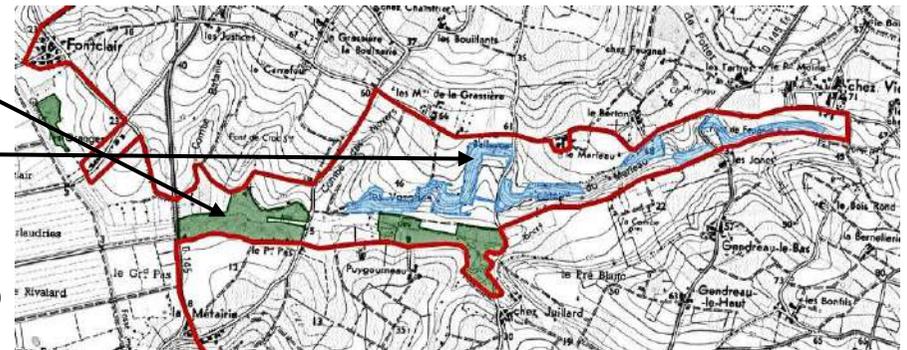
La vallée humide du ruisseau des Joncs se distingue nettement dans le paysage aux abords du marais, grâce à ses boisements alluviaux.

Contraste entre le fond de vallon boisé et les coteaux présentant localement des pelouses sèches et des affleurements calcaires (photo ci-contre)



**Forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
EUR 15 : 91EO**

**Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*)
EUR 15 : 621O**



Extrait du DOCOB des Sites Natura 2000 - Cartographie des Habitats prioritaires

3.2.3. Les coteaux de Gironde – Les villages de La Trigale et Fonclair au pied du marais

Les coteaux de Gironde s'inscrivent dans une large entité qui suit les marais en rive droite de la Gironde.

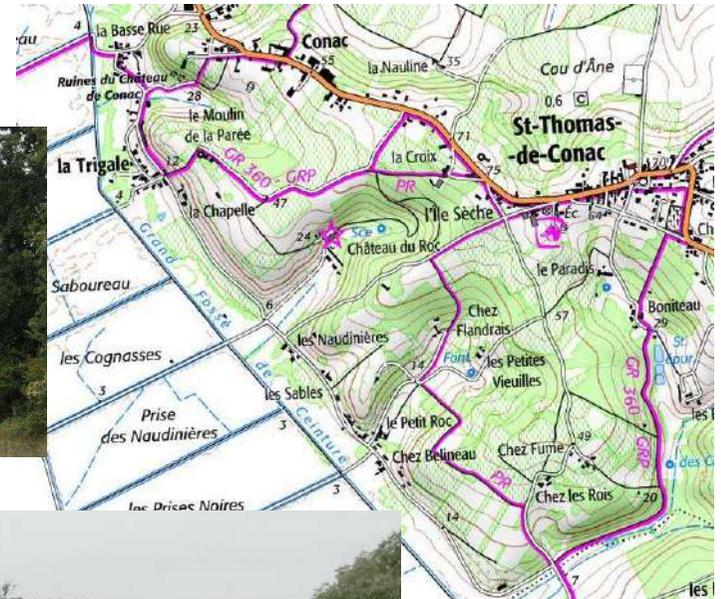
Les parties hautes des coteaux sont cultivées indifféremment des sommets des plateaux (vigne, prairies) et **sont relativement boisées** entre le site de Conac et Saint Sorlin.

Une falaise calcaire abrupte marque le point de rupture de la pente et rappelle la situation ancienne du trait de côte.

Les boisements de feuillus (chênes, châtaigniers) suivent les courbes de niveau au grès des talwegs et forment une transition entre la partie abrupte des coteaux au pied du marais et les parties plus cultivées et habitées sur les parties hautes. Ces boisements ont un rôle important d'intégration paysagère du bourg et de ses zones d'extension. **Les vues sur l'Estuaire de la Gironde sont donc partielles** depuis la ligne de crête où s'inscrivent les bourgs de St Thomas et de Conac. Les vues, cadrées par les massifs boisés, se laissent découvrir au détour d'un virage ou entre deux habitations, les rendant encore plus appréciables.

Au pied des falaises, la « **rue basse** » suit le pied du coteau et dessert **une succession de petits hameaux** (Basse Rue, La Trigale, Les Naudinières, Chez Belineau..) qui occupent cette situation privilégiée entre marais et terres hautes. Certaines maisons sont adossées à la falaise. Si les constructions anciennes ont su s'implanter de manière harmonieuse, certaines constructions neuves n'ont pas pris la peine d'un tel effort à l'image de certains bâtiments agricoles ou murs de soutènement.

Les ruines du château de Conac marquent l'éperon rocheux qui surplombe à la fois les marais de Gironde et la vallée du ruisseau des Joncs. Les abords, en partie basse, sont malheureusement assez détériorés par des déchets agricoles (bâches, vieux tas de fumier...).



Les massifs boisés de feuillus forment des « cadres » au vues sur la Gironde. Et permettent d'intégrer les parties urbanisées du bourg. L'important couvert boisé des coteaux au Sud de la commune constitue un corridor écologique à préserver.



Massif boisé dans le secteur des Bertinières (Sud-Ouest) au creux d'un vallon. La vue sur l'Estuaire est fermée.



Le hameau de Basse Rue au pied des ruines du château de Conac qui domine l'éperon rocheux. Le hameau abrite un bâti très rural (dont du bâti vacant) et encombré de déchets agricoles.

Les hameaux de Fontclair et de la Trigale sont les hameaux les plus importants (voir page suivante).

La falaise est régulièrement entaillée de dépressions perpendiculaires liées à des sources ou ruisselets. **Le Château du Roc**, élément atypique de la commune, occupe un de ces fonds. **Sa situation retranchée et très discrète aux vues de la beauté de l'édifice est étonnante.** Les anciennes dépendances, imposantes granges tout en longueur, abritent aujourd'hui un élevage de chèvres. Le parc du Château est composé d'un vaste bois entouré d'un mur d'enceinte et pierre qui remonte jusqu'au bourg. A noter également le site de **Chez les Rois**, belle demeure à flanc de coteau, en partie sud de la commune.

La transition vers les marais se fait tout en douceur. Quelques parcelles viticoles peu profondes laissent place aux prairies, canaux et roselières des marais. Peupliers, aulnes et frênes marquent cette transition pour laisser place à une vaste étendue de marais.



La ferme des Petites Vieilles, nichée en partie haute d'un vallon frais descendant vers le marais. Le couvert boisé alterne avec des prairies, parfois humides, et offre un paysager de grande qualité aux petits hameaux qui occupent les pans de coteaux. Le paysage est partiellement fermé.



Le site somptueux du Château du Roc et ses imposantes dépendances, niché au creux d'un vallon, entouré d'un vaste parc boisé qui remonte jusqu'au bourg.



Le hameau de Chez Belineau ; un hameau relativement important composé d'un habitat diffus implanté à flanc de coteau.

LEGENDE PAGE 43

Le village de La Trigale

Le village de la Trigale est un hameau de taille modérée implantée à flanc de coteau abrupte, qui se compose de maisons, parfois adossées à la falaise, et qui s'étire le long de deux rues.

On dénombre trois bâtiments vacants.

La zone à risque de submersion marine borde le hameau.



-  Zone inondable
-  Vue ouverte remarquable
-  Equipement public
-  Exploitation agricole
-  Artisan, commerce, services
-  Secteur d'urbanisation récente
-  Patrimoine remarquable

Le village de Fontclair

En partie Nord de la commune, aux abords du village de Fonclair, les pentes sont plus douces et cultivées à des fins céréalières et viticoles. Leur paysage est plus ouvert et uniforme. On recense quelques bâtiments agricoles, d'élevage notamment afin de bénéficier de la proximité du marais (Les Granges). Les haies et massifs boisés y sont quasiment absents, excepté en frange de marais. Haies et petits massifs alluviaux sont à protéger.

Le gros hameau de Fontclair est situé en frange du marais. De forme très groupée, il est niché à flanc de coteau dans une partie au paysage très ouvert. Le bâti est dense et desservi par des petites voies étroites. Le bâti est assez simple et compte quelques bâtiments vacants ou anciennes granges agricoles.

Deux granges (en pierre) sont encore utilisées à des fins agricoles.

La limite de la zone à risque de submersion marine frôle le village en partie basse et concerne seulement une habitation.



Prise en compte par le PLU (outils de protection et Loi Littoral) :

- **Identification et protection des boisements de feuillus pour leur intérêt écologique et paysager (intégration des parties bâties du bourg, « cadres » paysagers).**
- **Protection des haies (corridors écologiques).**
- **Protection des éléments bâtis remarquables (Château du Roc et ses dépendances, ruines du château de Conac, Chez Les Rois).**
- **Encadrement des règles sur la réhabilitation du patrimoine bâti (murs de soutènement).**
- **Une gestion discrète des abords des habitations (clôtures, chemins d'accès, murs de soutènement) doit être prônée afin d'éviter toute banalisation du bâti ancien.**
- **Les villages de Fonclair et de La Trigale n'ont pas vocation à être confortés et se situent en bord du marais. L'enjeu pour ces villages consiste simplement à permettre la réhabilitation du bâti ancien et vacant (également par d'éventuels changements destination) et l'évolution du bâti existant (par des extensions et constructions d'annexes discrètes).**



3.2.3. Les terres hautes ouvertes et boisées et leurs lignes de crêtes – Hameaux isolés – Le village de Chez Vieille

Les terres hautes de la commune se composent d'amples plissures du relief, plus prononcées à l'approche des vallées et du marais, et qui ont la particularité d'offrir **des lignes de crêtes aux points de vue très lointains**. Les bourgs de Saint Thomas et de Conac se sont implantés de façon continue sur la ligne de crête en surplomb du marais (voir chapitre suivant).

La « **route des crêtes** » en est une autre, plus isolée mais très convoitée à l'aplomb de la vallée du ruisseau des Joncs. Ponctuée traditionnellement de quelques fermes et belles propriétés (La Grassière), elle a été partiellement urbanisée depuis les années 50, et plus récemment avec quelques constructions proéminentes et très visibles dans le paysage dans les années (photos ci-contre).

Les « terres hautes » font l'objet d'une **exploitation de polyculture dominée par la vigne** qui se répartit sur l'ensemble du territoire communal.

L'habitat est traditionnellement dispersé sur ces espaces cultivés et se compose d'une multitude de petits hameaux, qui abritent souvent une ou des exploitation(s) agricole(s). Le hameau de **Chez Vieille** est le plus gros village isolé (voir page suivante).

Certains hameaux ont une vocation agricole très prédominante comme ceux de La Ville (qui abrite une importante exploitation viticole), Chez Mouniers, Les Bonfils, Chez Biron.



Vue sur l'Estuaire depuis la « Route des Crêtes »

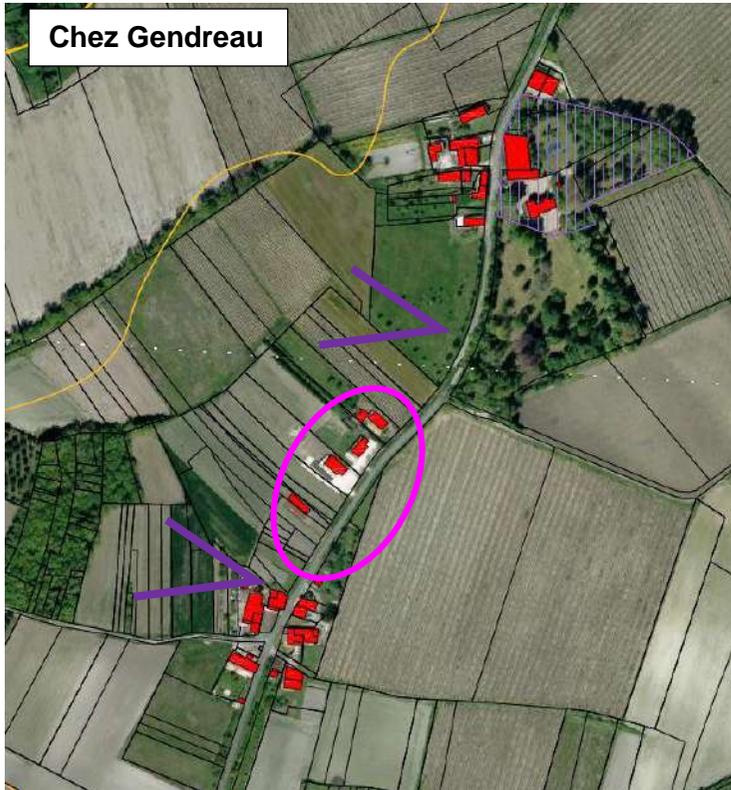


Vue sur la « Route des Crêtes » avec son linéaire de maisons récentes très visibles dans le paysage (détail ci-dessous)



Paysage typique des terres hautes de la commune ; prédominance de la vigne dans le paysage où les sommets sont « coiffés » par des massifs de feuillus. Une multitude hameaux, souvent à dominante agricole, parsème ce paysage somptueux.





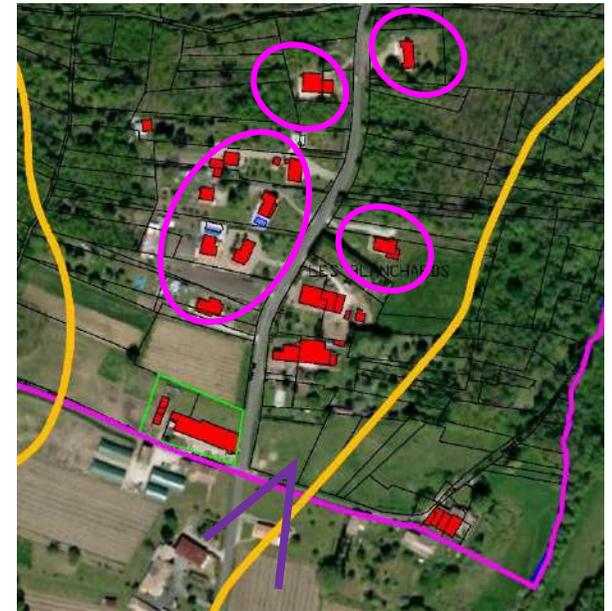
Chez Gendreau

D'autres hameaux ont été partiellement urbanisés comme ceux de :

- **Chez Gendreau** (ci-contre à gauche) ; implanté sur un sommet offrant des vues très dégagées sur l'Estuaire, ce hameau compte quelques habitations neuves implantées en bordure de voie dans un paysage très ouvert. La partie Nord du hameau abrite un château entouré d'un beau parc.

- **Les Blanchard** (ci-contre à droite) ; Le hameau est situé en limite communale de St Sorlin en partie Sud de la commune, dans un secteur très boisé. Il a fait l'objet d'une quinzaine de constructions plus ou moins récentes. Son habitat est très diffus et mité ne formant pas de lieu de centralité. La partie Sud offre des vues très amples sur l'Estuaire). On compte une exploitation agricole dans le hameau.

Les Blanchards



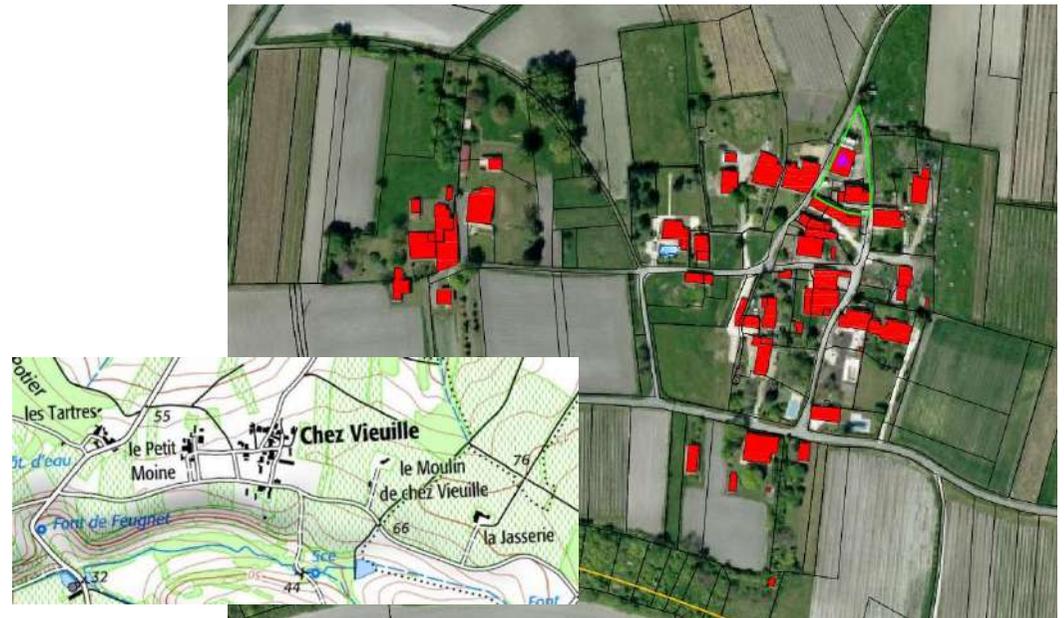
Le hameau de Chez Vieuille

Le hameau de Chez Vieuille est un gros hameau situé en partie Nord-Est de la commune sur « Route des crêtes ». Ses abords sont relativement ouverts dans cette partie de la commune prédominée par la vigne.

Le bâti est dense, rural et desservi par des petites voies étroites. Le bâti est assez simple et compte quelques bâtiments vacants (Le Petit Moine) ou anciennes granges agricoles.

Le hameau abrite encore une exploitation agricole.

Bien que le tissu bâti soit assez regroupé, quelques parcelles ou parties de jardins peuvent être considérées comme des « dents creuses » qui pourront éventuellement être comblées (Secteur Déjà Urbanisé).



3.2.4. Synthèse des enjeux écologiques de la trame boisée de la commune

Composition de la trame boisée de la commune :

La partie Sud de la commune ainsi que ses franges Nord Est ont un caractère boisé. Les bois viennent couvrir les sommets des terres hautes et les parties pentues des coteaux et se distinguent nettement dans le paysage.

On distingue sur la commune différentes formations :

➤ **Boisements des coteaux situés au centre et à l'Ouest de la commune :**

Ces boisements sont globalement de la série des Chênaie-Charmaie neutrophiles. Toutefois, les boisements les plus typiques (stade climacique) sont rares et limités aux plus gros massifs de cette partie de la commune.

La plupart du temps, les boisements sont représentés par des formes dégradées où le Charme est remplacé par le Frêne.

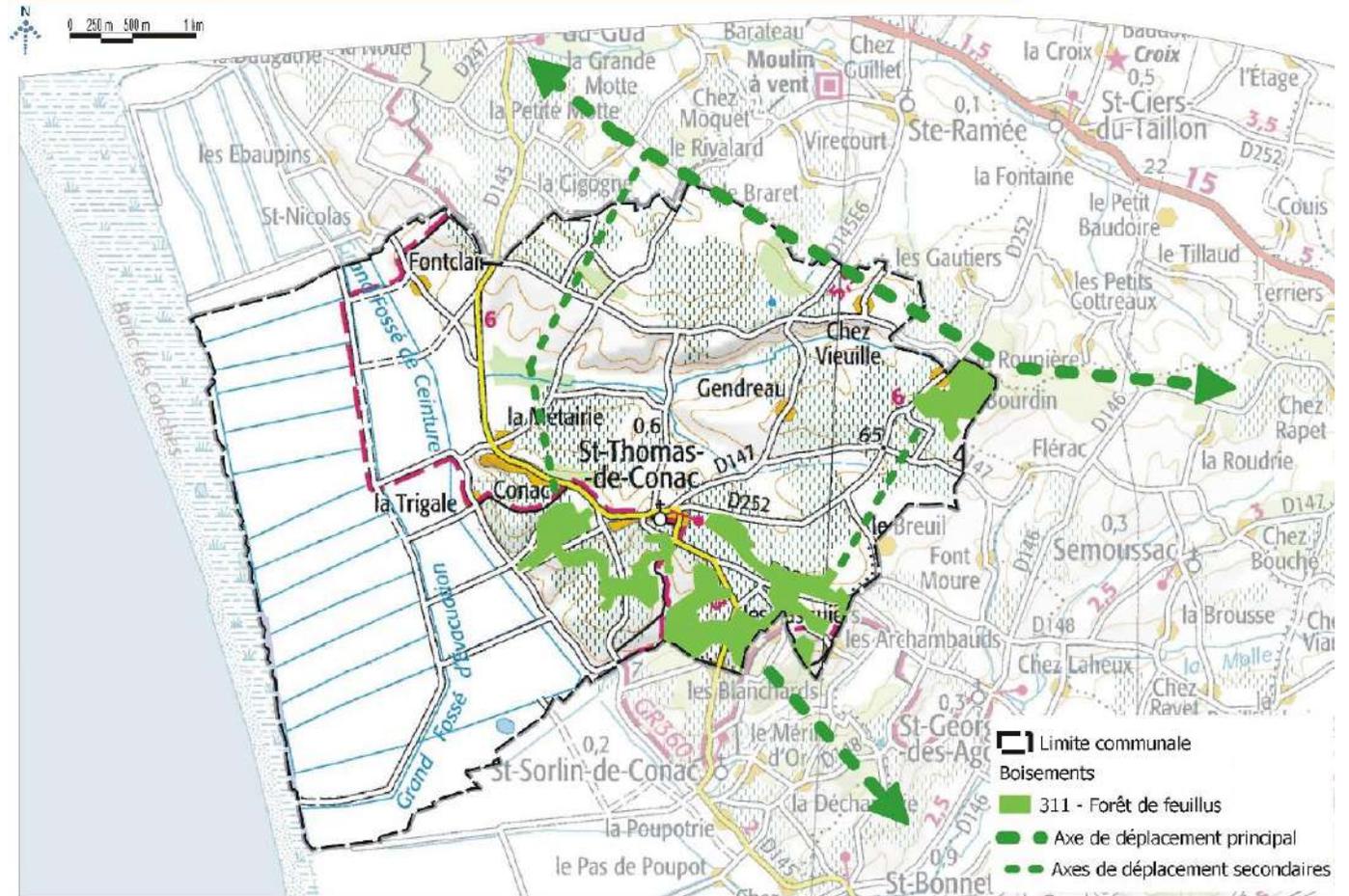
Les marges extérieures des massifs et les zones délaissés après coupe sont très souvent remplacées par des bois de Robinier.

➤ **Boisements des parties Est et Sud de la commune :**

Les boisements des terrasses sableuses sont plutôt apparentés à des Chênaies acidiphiles. Le cortège des espèces neutrophiles disparaît au profit des espèces acidiphiles (Châtaigner, Ajoncs, Genêts...). Ces chênaies peuvent former des massifs assez importants (Bois de Potier, Chez Bourdin, Bois de Tartillac, Bois de « Les Blanchards »).

Toutefois, ici aussi, les périphéries des massifs et les petits boisements sont très dégradés et représentés presque exclusivement par du Robinier. **Le Robinier faux-acacia est une espèce exotique envahissante.** Son implantation modifie considérablement les écosystèmes en apportant de l'azote et réduit fortement la biodiversité (flore et faune).

SCHÉMA DES AXES DE DÉPLACEMENTS ENTRE LES ZONES BOISÉES



Fond cartographique : SCAN 100

➤ **Boisements de la vallée humide du ruisseau des Joncs et les franges du marais :**

Les boisements humides de la vallée du ruisseau des Joncs sont à très haute valeur patrimoniale (zone Natura 2000, espaces remarquables) dans la partie aval de la vallée de Joncs et de manière discontinue à la marge des marais salés (le long du Grand fossé de la ceinture).

Il s'agit de Frênaie inondées, d'Aulnaies Frênaies voir de Saulaies marécageuses.

L'intérêt fonctionnel est d'autant plus fort que ces boisements sont également alternés avec quelques zones ouvertes (cariçaies, mégaphorbiaies...).

Les milieux humides de la partie amont de la vallée des Joncs sont disfonctionnels (haies limitées à quelques linéaires de Peupliers, Ripisylve localement absentes).

Des solutions de recréation de ripisylve seraient à envisager localement.

Préconisation de gestion afin de limiter la prolifération du Robinier :

Il est à craindre le remplacement rapide de tous les boisements naturels de la commune en Bois de Robinier. Il serait important de sensibiliser les propriétaires forestiers afin notamment d'éviter les coupes à blancs, et en cas de coupe de prévoir (obliger) une élimination des repousses après coupe jusqu'à épuisement.

Les haies bocagères :

Globalement, le réseau de haies de la commune est pauvre et les haies sont des reliquats de boisements dégradés.

Le cortège n'est représenté que par les espèces les plus pionnières (Frêne, Robinier, Orme) et souvent complété par quelques plantations de fruitiers (Noyers, Cerisier...).

Ces haies sont plutôt (lâchement) arborées, la strate arbustive peut être présente mais elle est souvent remplacée par des ronciers.

En outre, ces haies sont dispersées et discontinues sur le territoire communal et la circulation des espèces s'en trouve limitée.

Un véritable plan de création et de renforcement des haies pourrait être envisagé, avec notamment la recréation de liaisons entre les massifs les plus importants.

Les corridors écologiques générés par les boisements :

Ces ensembles de massifs constituent un axe de déplacement principal pour la faune (corridor).

Par ailleurs, sur la façade Nord-Est, des petits boisements isolés, tel que le bois au lieu-dit « Chez Bourdin », se succèdent en « pas japonais » pour rejoindre d'autres massifs tels que la zone boisée qui longe le ruisseau du Taillon à Saint Dizant du Gua et qui inclut également le Parc et jardins du Château de Beaulon. Il est possible d'identifier ici un corridor relativement important qui est également en liaison avec plusieurs petits boisements au nord de la commune de Semoussac.

Au sein de la commune, deux axes secondaires sont identifiés et d'orientation nord-sud, caractérisés par des petites zones arborées plus ou moins bien reliées par des haies bordant les cultures.

De manière générale, les boisements sont favorables à de nombreuses espèces et jouent un rôle essentiel en termes de corridor écologique et de zone de reproduction, de repos, d'abri face aux prédateurs ou encore d'hivernage.

Le DocOb atteste que les boisements situés à l'Est de la commune comprennent un gîte de transit et d'hivernage pour les chauves-souris et constituent un terrain de chasse pour le Grand Rhinolophe. La présence d'un réseau de haies en interface avec les prairies humides à l'Ouest et les boisements plus denses au Sud crée de ce fait une mosaïque d'habitats particulièrement attractifs pour les chiroptères.

D'autres espèces de chauves-souris vont également préférer les boisements denses pour chasser tels que le Murin à oreilles échancrées ou encore le Murin de Bechstein qui peuvent utiliser les cavités arboricoles l'été, et chasse principalement en forêt sans toutefois pouvoir étendre le territoire en zone bocagère.

Prise en compte par le PLU (outils de protection et Loi Littoral) :

- **Classement en Espaces Boisés Classés des boisements de feuillus à l'Est et au Sud de la commune sur les terres hautes agricoles.**
- **Protection des boisements alluviaux des vallées humides des bords de marais et de la vallée du ruisseau du Jonc.**
- **Préservation et/ou valorisation des principales haies afin de créer des corridors écologiques entre les prairies des marais, les boisements alluviaux et les massifs boisés des coteaux.**

3.3. Le bourg de Saint Thomas et ses abords

La partie agglomérée de la commune se compose de deux bourgs, St Thomas et Conac, qui forment une entité bâtie qui s'étend de manière linéaire en ligne de crête d'un plateau délimité par les marais de Gironde (à l'Ouest) et la vallée du Jonc au Nord. A cette situation privilégiée de point haut et de jonction entre des milieux complémentaires (marais, talus, vallée humide, plateau viticole) s'associe une histoire et un patrimoine bâti très riches.

3.3.1. Le bourg de Saint Thomas



Vue d'ensemble sur le promontoire du bourg de Saint Thomas

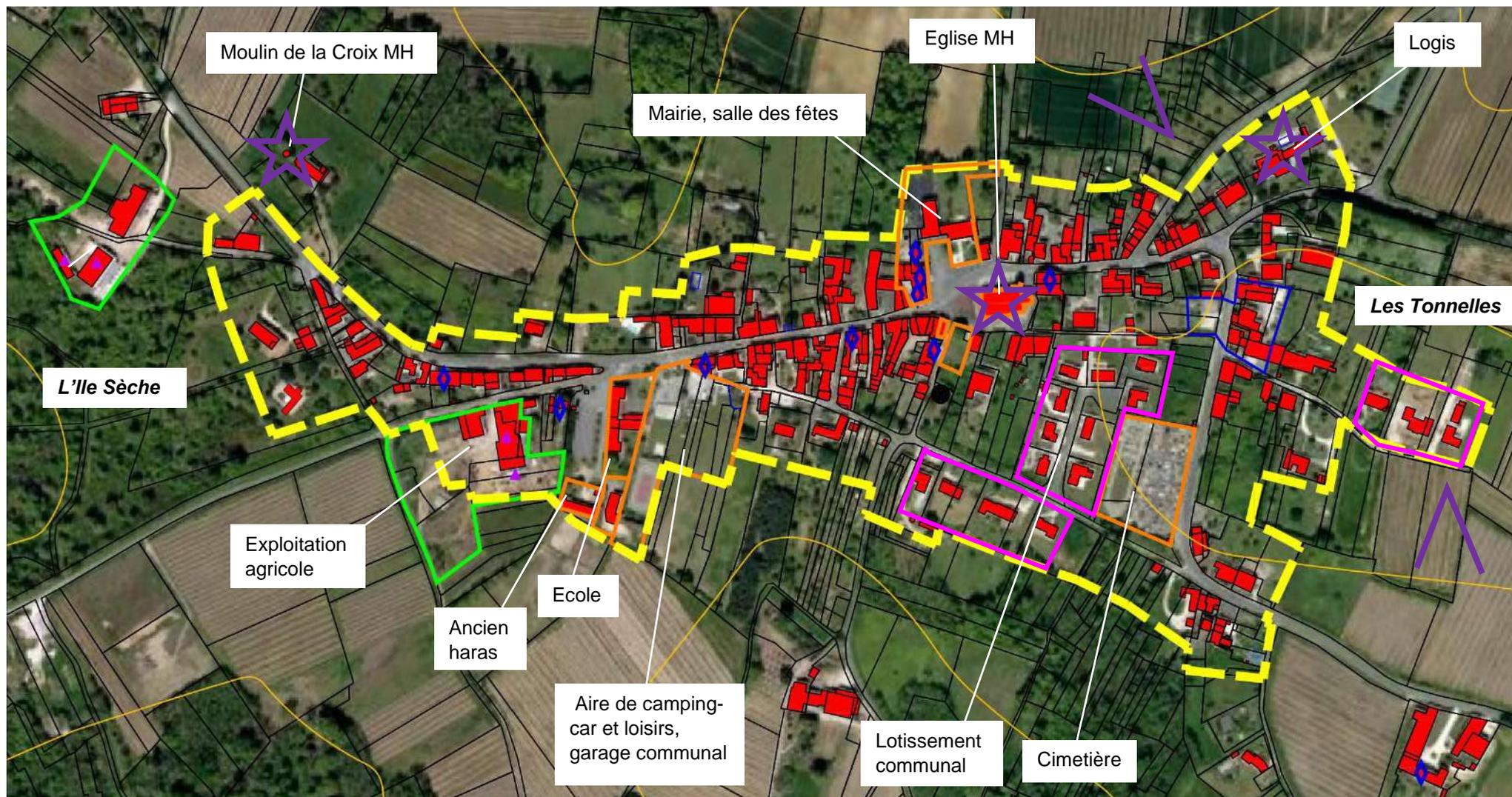


La mairie et la salle des fêtes face à l'église



L'église de St Thomas (Monument Historique) dont les abords sont à valoriser

Composition du bourg et enveloppe urbaine



-  Equipement public
-  Exploitation agricole
-  Artisan, commerce, services

-  Patrimoine bâti remarquable
-  Vue ouverte remarquable

-  Enveloppe urbaine existante
-  Secteur d'urbanisation récente

Saint Thomas : un bourg groupé implanté en ligne de crête visible de loin

Par sa situation en point haut, le bourg de Saint Thomas et ses franges escarpées sont visibles de loin par les jeux du relief. L'ample dépression que forme la vallée du ruisseau des Joncs, bordée de deux talus abrupts, offre des points de vue ouverts, tout comme les sommets des talus alentours. C'est une demeure bourgeoise du XIX^{ème} qui marque l'entrée est du bourg depuis la D 147. Sa forme massive et élancée siège sur cette entrée.

D'autres voies convergent vers le bourg de St Thomas (D 252, D 254, D 145) pour ne former ensuite qu'une voie unique qui suit la ligne de crête.

Un bourg agencé autour de la place de l'église et ses nombreux équipements, fruits d'une politique volontariste de revitalisation du centre bourg

Le bourg historique de Saint Thomas s'étend de manière groupée et linéaire autour de son église. Sa situation en ligne de crête lui confère une forte densité composée de petites maisons de bourg ou de maisons de maître implantées en bordure de la voie principale (D 147) formant un « village rue ». Le sommet du plateau permet encore quelques extensions latérales sous forme de petites ruelles très denses. Le cimetière est situé légèrement en retrait.

La place de l'église et de la mairie (Place des Anciens Combattants) offre une aération importante qui mériterait d'être valorisée. La forte emprise de la voie et des bas-côtés (traités en enduit rose) ne contribuent pas à mettre en valeur le bâti et l'église et ne confèrent pas à cet espace une identité de place qui regroupe pourtant des fonctions commerciales et de service structurantes ; **mairie, salle des fêtes, poste, superette, bar, boucherie, future boulangerie... y prennent place et confèrent à ce bourg une réelle centralité et un dynamisme appréciable en milieu rural. Ces services ont été portés par la municipalité qui poursuit une politique volontariste de dynamisation du bourg. Elle a également porté l'aménagement de 6 logements locatifs au cœur du bourg.**

La partie Ouest du bourg concentre également des équipements publics que sont l'école, les ateliers municipaux, une aire d'accueil de campings-car, les anciens haras, beau bâtiment de la fin XIX^{ème}, utilisé à des fins pédagogiques.

Le tissu bâti ancien se concentre autour de la voie principale dans **le secteur de l'Île Sèche** en sortie de bourg formant un îlot bâti dense et longiligne. Une exploitation agricole est implantée en partie Sud de cet îlot.

En sortie de bourg, le tissu bâti se dessert laissant place à de belles demeures éparses dont cette du **Moulin de la Croix** (dont le moulin est classé Monument Historique). La topographie est très accidentée et une végétation de friche boisée occupe des parties les plus abruptes du coteau.



Multiple rural, boucherie et logements locatifs structurent le cœur de bourg



Vue d'ensemble sur le bourg, dominé par son église et structuré par un bâti rural dense de « village rue »



Le secteur de l'Île Sèche en sortie Ouest du bourg

Des extensions urbaines complexes et limitées compte tenu de la topographie

Les possibilités de constructions à l'intérieur du bourg et d'extensions urbaines sont complexes et limitées compte tenu de la topographie.

Un lotissement communal de 9 lots, réalisé derrière le cimetière dans les années 2007, a permis de répondre à une demande locale en matière d'habitat et s'est très rapidement rempli.

Le secteur des Tonnelles, en partie Est, constitue un secteur attractif avec de grands terrains offrant des vues sur l'Estuaire. De nombreux terrains sont enclavés ou difficilement accessible de par les pentes et talus qui les bordent.



Le lotissement communal situé derrière l'église

3.3.2. Entre St Thomas et Conac ; le secteur diffus de La Cotonne

Quittés les parties denses et anciennes du bourg, le tissu bâti se dessert réellement et laisse place à un secteur de transition entre les bourgs de St Thomas et de Conac (secteur de La Cotonne).

Cet espace équipé et implanté sur la ligne de crête bénéficie de points de vue absolument remarquables. Il constitue un secteur attractif qui mêle habitations anciennes et récentes. On regrette le manque d'intégration de certaines habitations ou entreprises artisanales dont les murs ou haies denses banalisent et ferment le paysage.

Les espaces bâtis sont espacés par des coupures d'urbanisation formées par des terrains cultivés (vigne, champs).

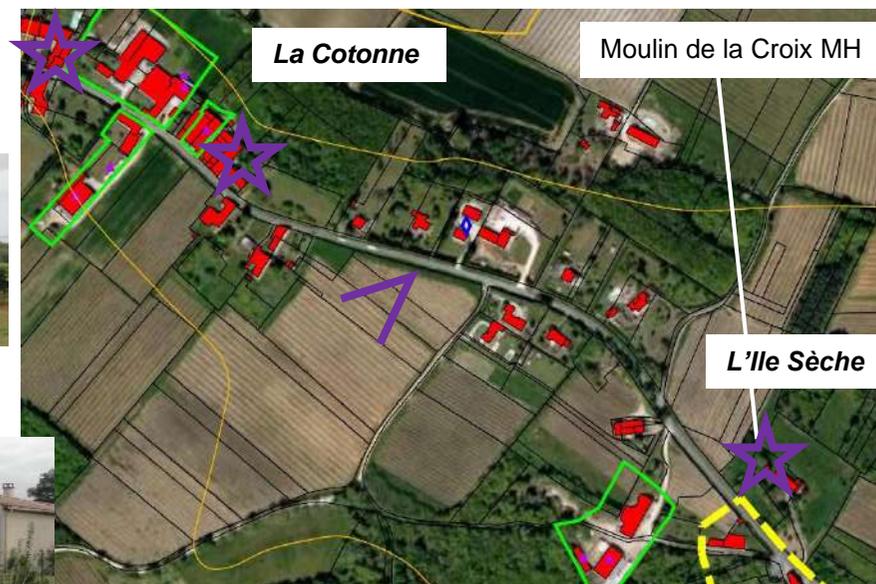


Coupures d'urbanisation entre les deux bourgs



Habitation des années 80 fermant le paysage

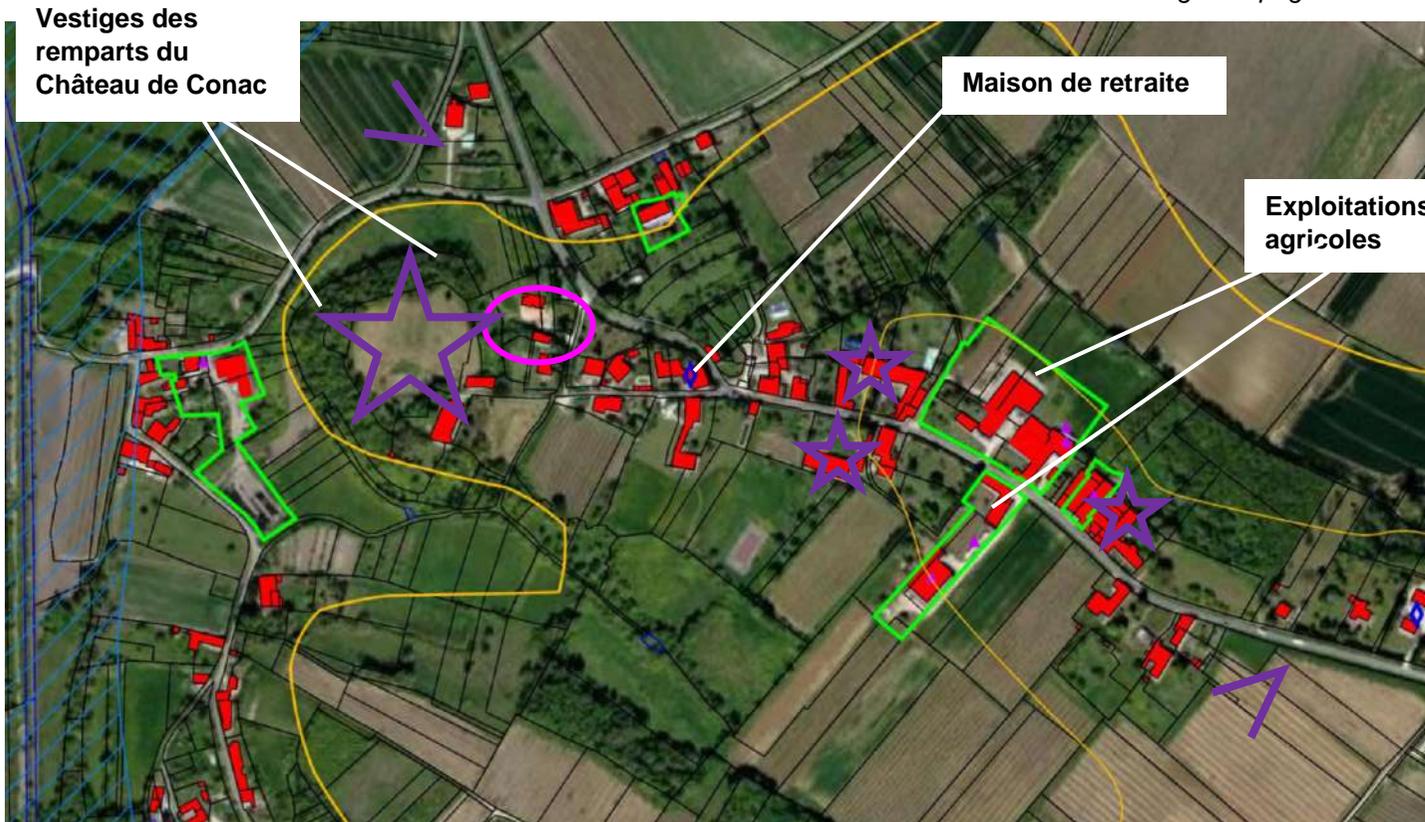
Habitation des années 2007



Légende page 49

3.3.3. Le « site » du village de Conac

Légende page 49



Le village de Conac forme un véritable « site » remarquable de par son implantation sur l'éperon rocheux dominant les marais de Gironde et de par la richesse de son patrimoine bâti.

La topographie très abrupte a engendré une forme de village rue assez dense composé en majorité d'une succession de belles demeures entourées de beaux jardins. Les ruines du château de Conac, visibles uniquement depuis la partie basse, sont implantées à la pointe de l'éperon rocheux côté Ouest.

La partie dense du village abrite une petite maison de retraite privée.

Les constructions neuves sont très rares. Le site n'a pas vocation à être conforté. Les espaces libres correspondent à des jardins qu'il est important de protéger.



Belles demeures dans le village de Conac



Côté Est, le village est marqué par la présence de deux exploitations agricoles (vigne) bordées de quelques parcelles de vignes qui forment ici des coupures d'urbanisation et permettent d'offrir quelques vues sur les marais.



Exploitations viticoles en entrée Est du village de Conac

4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

La maison saintongeaise : une architecture riche et raffinée

Le bourg et les hameaux de St Thomas de Conac présentent de nombreux exemples de maisons saintongeaises présentant une architecture riche et soignée où la pierre de taille occupe parfois une place prépondérante dans la façade. On distingue plusieurs types de maisons en fonction de leur taille (maison de maître et maison simple de bourg ou de hameau) et de leur situation en bourg (architecture plus raffinée et clôtures soignées) ou en milieu plus rural (traitement plus simple et abords ouverts) :

Les maisons de bourg ont une typologie spécifique de par leurs implantations jointives et en bordure de voie qui forment un front bâti uniforme et relativement dense (notamment en bordure de la rue principale / D 147).

Les volumes, de formes simples, se composent de deux niveaux égaux parfois surmontés de combles à surcroît (agrémentées de petites ouvertures de forme carrée ou d'œil de boeuf comme sur la photo ci-contre).

Les façades sont en pierre de taille, soulignées de bandeaux et corniches soignés. Les toitures sont à deux pans de faible pente (de 25 à 30 %) recouverts de tuiles « tiges de botte ».

Les ouvertures sont régulières et plus hautes que larges. Les menuiseries en bois étaient traditionnellement peintes de couleurs appartenant à la gamme des bleus et gris.

Il y a peu de clôtures en centre bourg compte tenu d'une implantation à l'alignement des voies. La clôture se compose en général d'un muret de pierres de pays (en moellon ou pierre de taille) surmonté ou non d'une grille métallique dont la couleur rappelle celle des menuiseries.

Les maisons de maître sont relativement nombreuses sur la commune et se situent dans le bourg et dans les hameaux. Les volumes sont simples mais imposants en général sur deux niveaux égaux. Les façades en pierre de taille sont agrémentées de bandeaux et corniches. Les toitures se distinguent en se composant de longs pans à croupes en tuiles de pays.

Les abords sont simples. Dans le bourg, la clôture peut se distinguer par d'imposants portails en fer forgé. Dans les hameaux, la clôture est beaucoup moins présente et même généralement absente. Les maisons de maître sont traditionnellement associées à des fermes et sont agrémentées de dépendances (chai, balais, grange), formant parfois de vastes ensembles.

Les maisons rurales sont de tailles plus petites et ont des abords plus réduits. Elles sont généralement orientées au sud. Les volumes, simples, présentent une forme plus allongée généralement composée d'un niveau surmonté de combles à surcroît. On trouve sur la commune de nombreux exemples de longères accolées les unes aux autres formant de magnifiques ensembles.

La toiture est à deux pans de faible pente (de 25 à 30 %) recouverte de tuiles « tiges de botte ».

Les ouvertures sont régulières et plus hautes que larges, exceptées les petites ouvertures carrées des combles. Les menuiseries sont généralement en bois peints de couleurs lumineuses.

La façade est en moellons de pays recouvert d'un enduit. Les encadrements sont en pierre de taille. Les dépendances (chai, balais, grange) se situent généralement dans la prolongation du bâtiment d'habitation. Les abords sont simples et généralement non clos.



Recommandations sur la restauration des maisons anciennes

La restauration d'un bâtiment ancien et son adaptation à nos modes de vie contemporains est un exercice difficile qui demande des connaissances architecturales et du respect. La sauvegarde du patrimoine bâti de la commune est un enjeu incontestable. Ce dernier constitue une richesse (l'attraction qu'il suscite pour les populations étrangères en est une preuve) mais qui n'est pas renouvelable.



RECOMMANDATIONS

- Respecter la typologie de l'architecture locale et les matériaux traditionnels dans les opérations de réhabilitation : volumétrie, proportion des percements, continuité des matériaux.
- Conserver à l'identique les détails architecturaux remarquables.
- Enduire les murs en moellon d'enduits traditionnels à base de chaux et de sable, sans surépaisseur par rapport aux encadrements.
- Utiliser des couleurs dans les tons blanc cassé, bleu gris, vert passé pour les menuiseries (portes, volets, encadrements). Proscrire les lasures « ton bois ».
- Traiter les murs en moellon existant avec le même respect que la façade. Eviter tous autres matériaux que la pierre, le métal et le bois pour les murs de clôture. Proscrire tout élément d'imitation : piles en fausses pierres, clôtures en plastiques...
- Favoriser la mise en valeur du bâti par le végétal : pour les clôtures (haies champêtres), les abords (gazons, fleurs, massifs) et les bâtiments (trailles, glycines, rosiers, plantes grimpantes). Proscrire les essences exotiques et opaques, surtout lorsqu'elles sont utilisées en haies mono-spécifiques (« béton vert »).
- Proscrire le traitement des espaces libres avec du désherbant chimique afin de favoriser l'émergence d'un fleurissement plus naturel d'essences champêtres locales qui se ressèment d'années en années et qui ne demandent quasiment aucun entretien (roses trémières, valérianes...).

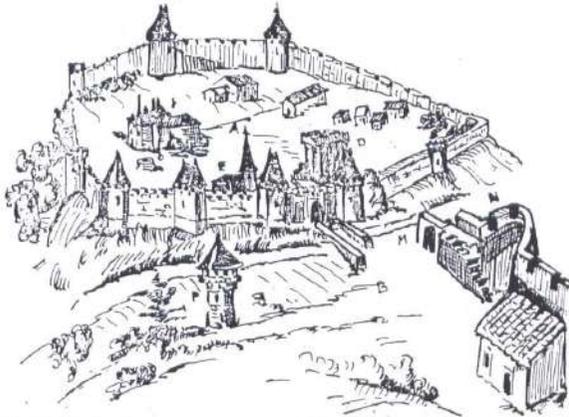
Pour plus d'informations :

- « **Le guide de la maison saintongaise ; Restaurer, Aménager, Entretien** ».
- « **Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins** » **Communauté de Communes de Haute Saintonge.**
- **Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : www.culture.gouv.fr/sdap17**
- **Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E. 17**
tél : 05 46 31 71 90

5. HISTOIRE ET PATRIMOINE

5.1. Histoire de la commune

Reconstitution du Château de Conac
d'après le plan de Claude Masse, en 1708



- | | |
|--|-------------------------|
| A Le Château | M Porte de la Ville |
| B Avant-Cour ou Ville qui estoit close | N Murs de la Ville |
| C Porte du château et Pont-levis. | O Puits. |
| D Grande tour | P Colombier du Seigneur |
| E Eglise Sainte-Radegonde | |
| F Logement du seigneur. | |

L'archéologie confirme un habitat ancien dans la région : traces de fossés protohistoriques à La Font de Croc et à Marcolais, sites à sel dans les marais, restes gallo-romains aux Granges, médailles au Grand Pas et silos à grain près du château.

Un château fort élevé dès le XI^e siècle au moins, est pris en 1445 par Jourdain d'Ambleville.

En 1585, il est assiégé par le huguenot Candelay. La population du bourg croît tout au long de l'ancien régime, pour atteindre environ 400 feux au XVIII^e siècle. L'état de l'élection de Saintes indique une production de blé et peu de vin. L'élevage est pratiqué dans le marais. Leur assèchement, vers le milieu du XVII^e siècle, bouleverse les habitudes locales. Les habitants jouissaient depuis le XIII^e siècle des plus grandes libertés sur ces terres inoccupées, et s'en considéraient comme les vrais possesseurs. Un acte de janvier 1488 montre que Côneac n'est plus alors un comté, mais une baronnie aux mains de Marguerite de Culan, dame d'Aisnai-le-Vieil, veuve de Jean, seigneur de Belleville, de Montagu et de Côneac. Un chenal, inutilisable dès le XVII^e siècle, traversait la prairie de Côneac et allait jusqu'au village de La Trigale où les navires venaient charger les grains et les vins, au pied du château fort.

La ville était enfermée dans l'enceinte comprenant un pont levis et une porte qui fermait à clef. L'ensemble est en très mauvais état lorsque le duc de Richelieu entreprend en 1651 l'assèchement du marais de Côneac. Le comté de Côneac prend alors, sous l'action de Richelieu, une importance considérable. A la fin du mois d'avril 1670, six paroisses autour de St Thomas de Conac suivent le vicair Jacques Roux, surnommé plus tard le « prédicateur des sans culottes ». Le notaire Martin parle de « désordre si effréné que ni les propriétaires, ni la vie des citoyens ne sont respectés ». Au XIX^e siècle, de nombreux moulins dominent les falaises. Les foires et marchés concourent au développement de la commune.

Source : *Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime – éditions Flohic*



Vestiges des remparts du château de Conac (Haut moyen âge)

Construit sur un éperon rocheux qui domine la Gironde, le château occupe une position stratégique. Selon une description de 1790, l'édifice possède une grande cour entourée de murs épais. Au milieu figurent une maison à quatre chambres, les ruines d'une église, un grand chai, une grange, un pavillon, une prison, une fuie, une esplanade et des douves (voir schéma ci-dessus).

5.2. La protection des Monuments historiques

La commune compte deux Monuments Historiques que sont l'église de St Thomas et le Moulin à vent de La Croix qui génèrent une servitude AC1 de protection de ces édifices dans un rayon de 500 m (voir plan des Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU). A l'intérieur de périmètre, l'Architecte des Monuments Historiques donne son avis sur toutes les autorisations d'urbanisme. Le Permis de démolir s'y applique de fait.

- Eglise inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 30 juillet 2002 (chœur, travée, cloché).

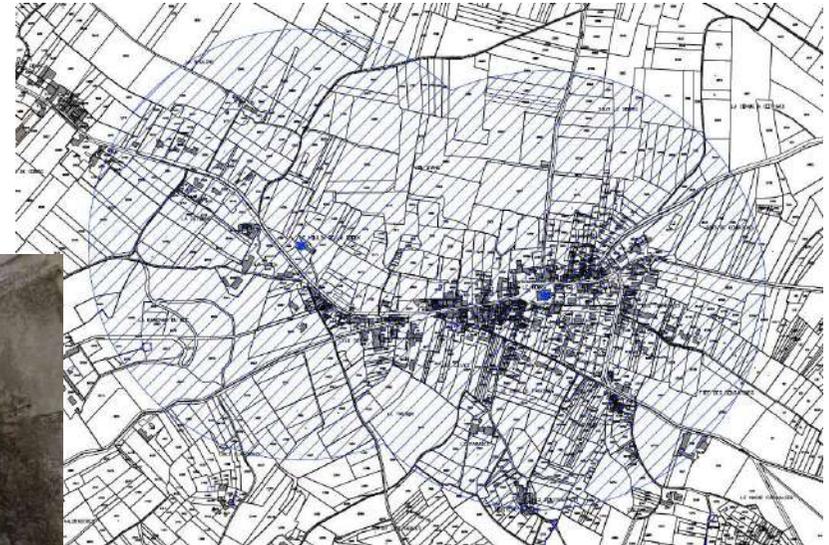
L'édifice, massif, date de la haute époque romane, comme en témoigne son abside, mais a été considérablement modifiée par la suite. La façade et la triple nef ont ainsi été remaniées au XIX^e siècle. D'une grande simplicité, la façade de forme symétrique possède cinq portes, dont deux aveugles, surmontées d'un œil de bœuf central encadré de deux fenêtres. Le chevet est orné de panneaux d'entrelacs en méplat aux jambages des fenêtres, qui datent du XII^e siècle. Au nord, le clocher carré latéral contient une croisée d'ogives à trois tores.

Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime – éditions Flohic

- Moulin à vent de la Croix, Inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 28 octobre 1996 (en totalité y compris son mécanisme et la salle basse).

Le moulin, en pierre et bois, date de 1820 et est resté en activité jusqu'en 1965. Lorsque les ailes, longues de 5 mètres chacune, sont sous le vent, le meunier déplie des petites planches qui augmentent plus ou moins la surface offerte au vent par les ailes. Le blé est versé par une trappe ménagée dans le plancher du rez de chaussée et tombe dans le trieur situé à la cave. Les grains montent ensuite dans une réserve du deuxième étage au moyen d'une chaîne à godets. Là, le meunier les place dans une auge de distribution, et ils tombent alors entre les deux meules de 800 kg chacune, qui les écrasent. La mouture descend ensuite dans une trémie d'ensachage pour la farine située au rez de chaussée.

Source : Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime – éditions Flohic



5.3. Le patrimoine remarquable

La commune de Saint Thomas de Conac détient un patrimoine bâti très riche. Outre les maisons saintongeaises (maisons de bourg, maisons de maîtres, maisons rurales) qui constituent un patrimoine communal de grande valeur, certains édifices ou demeures se distinguent par leur ancienneté ou leurs spécificités (ensembles bâtis imposants, toitures en ardoise, tours, riches modénatures en façade, grandes dépendances, portails ou éléments de clôtures riches, parcs...). La commune compte ainsi de nombreuses propriétés bourgeoises datant de la fin XIXème qui se situent dans le bourg ou dans des secteurs isolés (Château du Roc). Elle abrite également de nombreuses maisons de maître ou anciennes fermes munies de grandes dépendances du XVIIIème et du XIXème.



- **Château du Roc (XV^e et XIX^e siècle)** : situé au fond d'une vallée perpendiculaire à la Gironde, ce logis comporte des parties antérieures à sa reconstruction dans la deuxième moitié du XIXe siècle. Il s'agit d'un grand bâtiment d'inspiration gothique à deux niveaux, avec toit d'ardoises et hautes cheminées. Les portes moulurées donnant accès aux caves troglodytes, fréquentes dans la région, semblent attester des soubassements anciens, peut être au XV^e siècle. La propriété est dotée d'un vaste parc qui forme un bel écrin au site bâti. Le parc est entouré de murs en pierres sèches qui remontent jusqu'au bourg (photo ci-contre). Les dépendances agricoles se composent de granges très longitudinales, implantées en fond du vallon (photo en haut à droite).



Les Justices (grosse maison bourgeoise du XIXème)



Logis du Bas Gendreau (toiture en ardoise munie d'une tourelle, tour carrée, beau parc, portail / XIXème)



Ancienne ferme de Chez Les Rois implanté sur un coteau de Gironde

CONAC



Belles demeures et logis dans le hameau de Conac

BOURG DE SAINT DE THOMAS



Logis dans le bourg de Saint Thomas en surplomb de la vallée (toiture en ardoise munie d'une tourelle)



Ancienne ferme du Maine Chevalier implanté en entrée du bourg de Saint Thomas



Haras (XX^e siècle) dans le bourg de Saint Thomas

Propriété de la commune, ces haras étaient loués aux haras de Saintes qui y procédaient chaque année à la reproduction des chevaux et fournissaient en attelage les nouveaux vigneron des coteaux de Gironde. Aujourd'hui c'est un centre pédagogique

5.4. Petit patrimoine rural

La commune détient également un important « petit patrimoine » lié à des usages anciens de la vie quotidienne qui se compose de puits, de moulins et de dépendances agricoles, qu'il est bien entendu primordial de conserver et si possible de mettre en valeur.

- **Moulins à vents.** La commune compte sept anciens moulins à vent situés à La Parée, La Croix (Monument Historique), la Tonnelle, au Bois Rond, à la Grassière et Chez Vieuille.
- **Puits.** La commune en compte de nombreux qui se situent pour la plupart dans l'enceinte des propriétés (photo n°16).
- **Lavoirs.** La commune compte trois lavoirs situés à La Trigale, Chez Juget et à Bonniteau.
- **Granges et chais, pigeonniers** sont nombreux sur la commune et doivent faire l'objet de la même attention que les bâtiments principaux.



Moulin à vent rue des Tonnelles dans le bourg



Moulin à vent au lieu-dit La Croix (au sud de la RD)

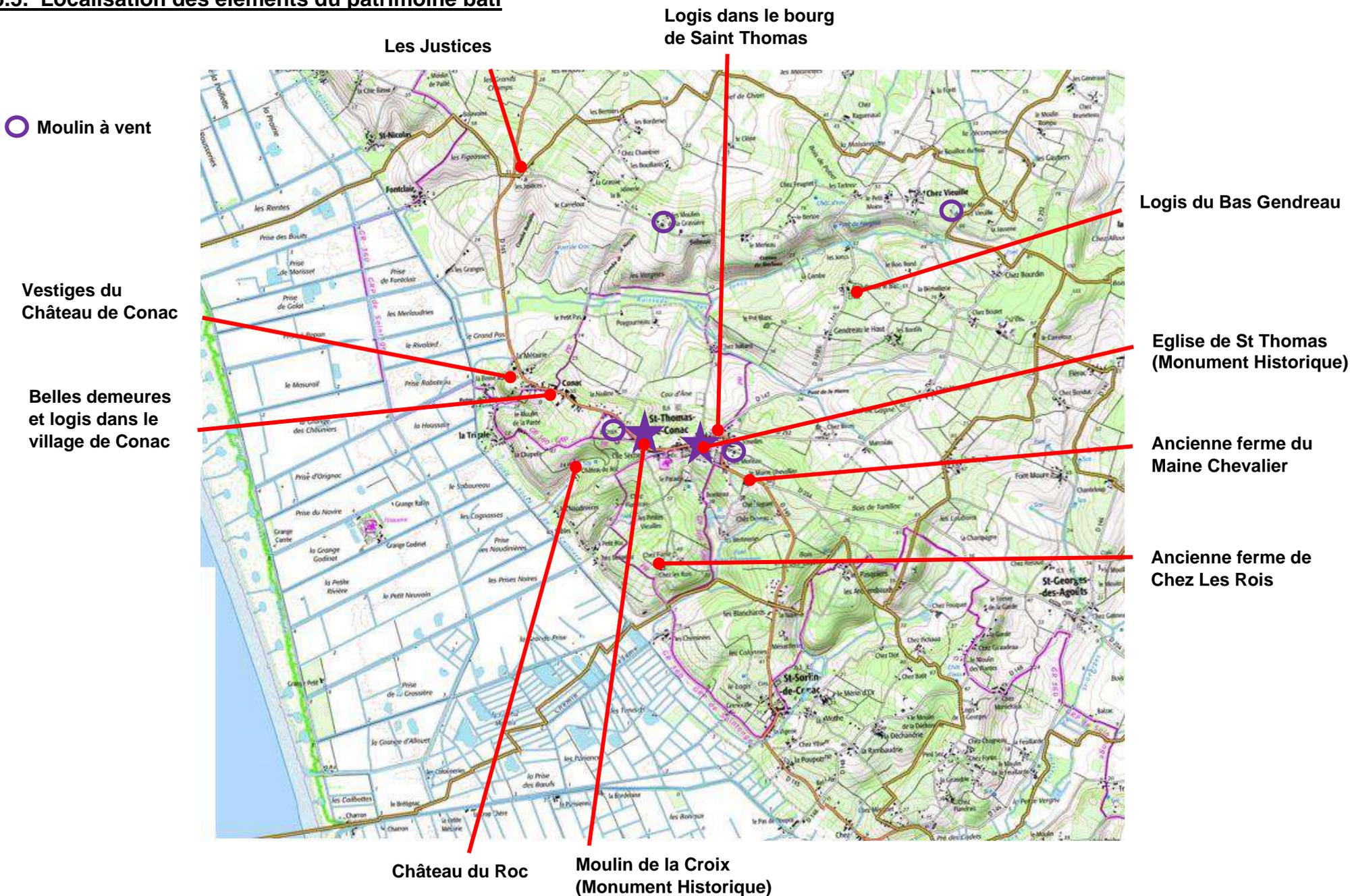


Moulin à vent Chez Vieuille



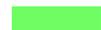
Lavoir communal à Bonniteau

5.5. Localisation des éléments du patrimoine bâti



6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager et la prise en compte de la Loi Littoral :

 Massif boisé ou haie à préserver

 Principal corridor écologique

 Espaces Remarquables correspondant aux 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 ».

Zones humides identifiées par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde

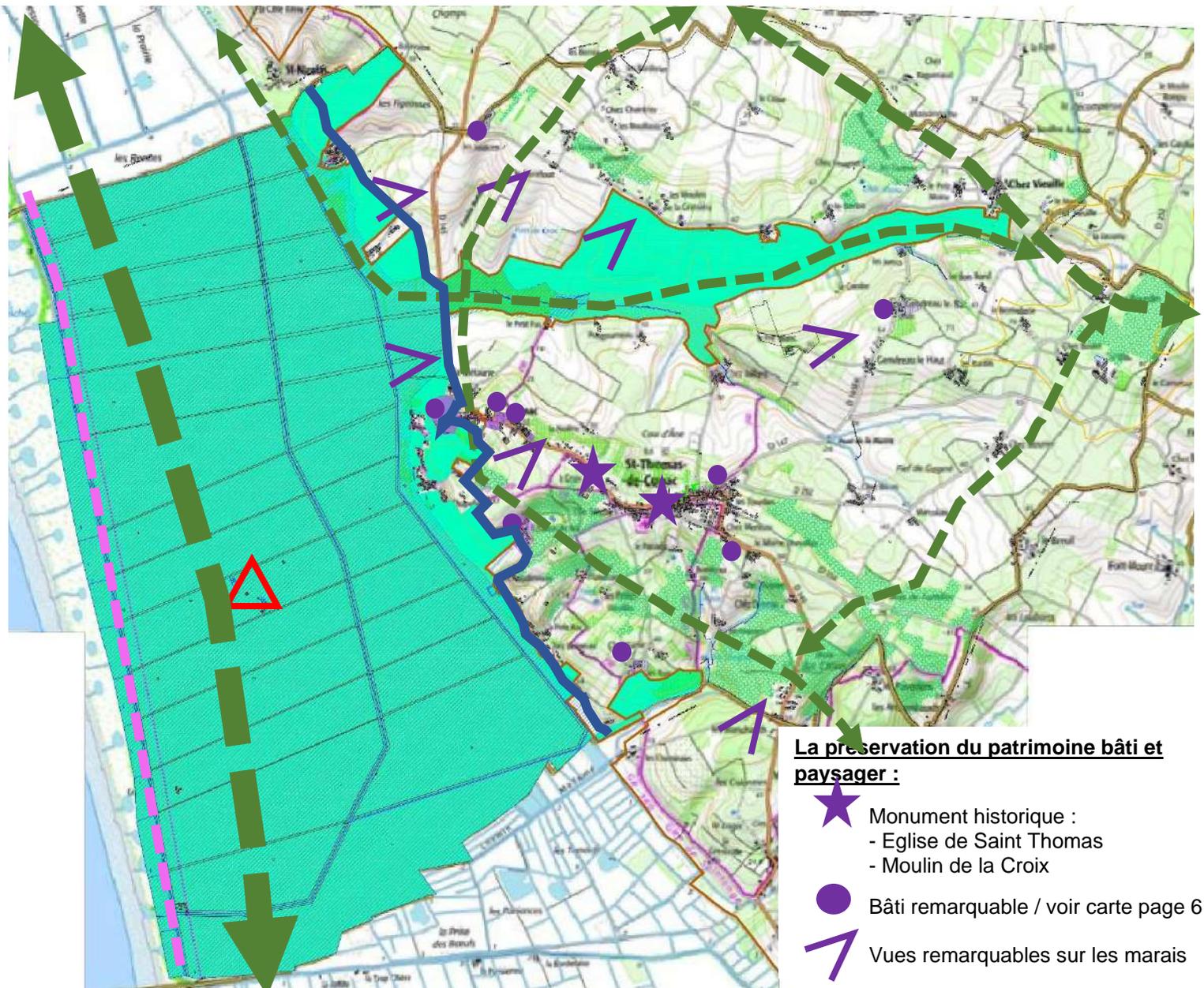
 Espace Proche du Rivage

 Bandes des 100 mètres

La prise en compte des risques naturels :

 Risque inondation par submersion marine

 Camping de l'Estuaire situé en zone submersible



La préservation du patrimoine bâti et paysager :

 Monument historique :

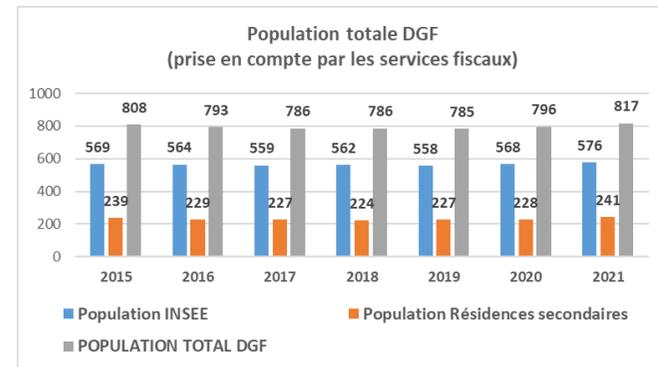
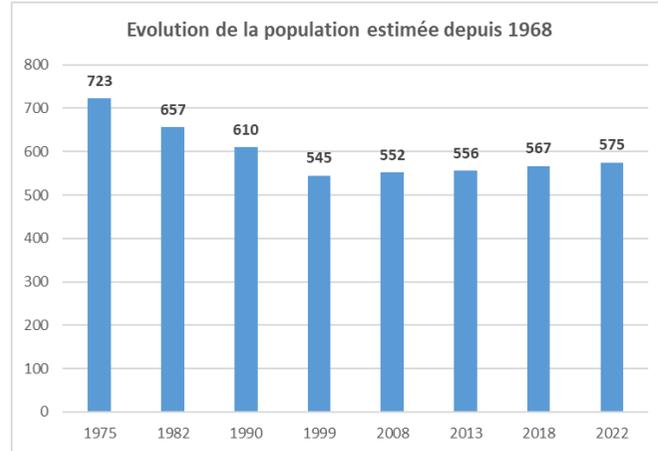
- Eglise de Saint Thomas
- Moulin de la Croix

 Bâti remarquable / voir carte page 61

 Vues remarquables sur les marais

CHAPITRE 2.

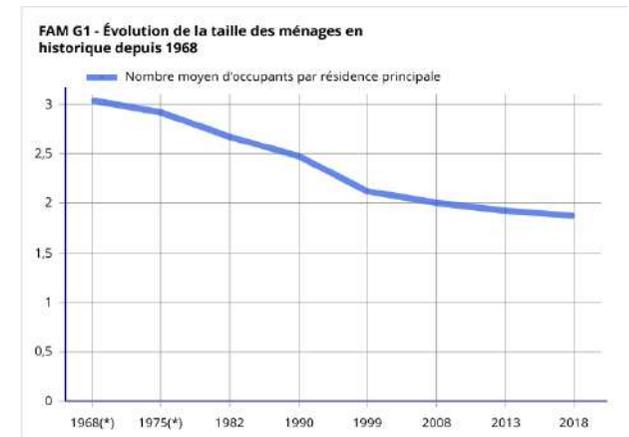
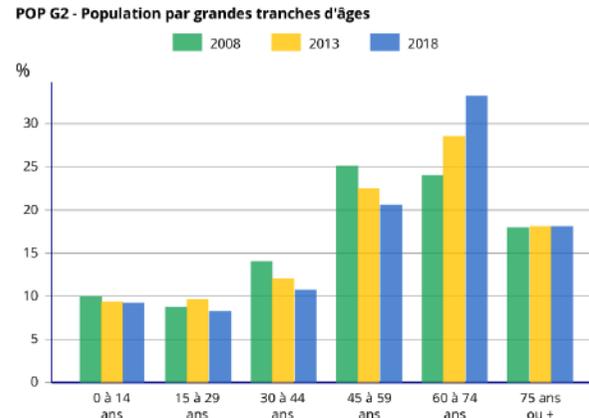
Diagnostic socio-économique



	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,2	0,1	0,1	0,4
due au solde naturel en %	-1	-1,4	-1,3	-1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,2	1,5	1,4	1,4
Taux de natalité (‰)	6,5	5,5	5,1	5,4
Taux de mortalité (‰)	16,6	19,5	17,7	15,7

1. ETUDE DEMOGRAPHIQUE

- La population de Saint Thomas de Conac a connu une décroissance continue de sa population jusqu'en 1999, puis une stabilisation autour de 560 habitants.
- **La population est en augmentation continue depuis 2013, pour atteindre 575 habitants au 1^{er} janvier 2022.**
- **La commune comptait 241 résidences secondaires en 2021, soit une forte proportion (voir partie sur le logement).** La population communale prise en compte pour le calcul des finances locales (DGF) intègre 1 habitant par résidence secondaire, ce qui représentait une population totale **de 817 habitants en 2021. 796 habitants étaient comptabilisés en 2020, soit une augmentation significative en un an.**
- Le taux de variation annuelle moyen de la population avait une valeur très faible selon les données de l'Insee enregistrées entre 2013 et 2018, soit une valeur de 0,4 %. Si le solde apparent (entrées – sorties) enregistrait une valeur nettement positive de 1,4 %, le solde naturelle (naissances – décès) était de -1 % entre 2013 à 2018.
- La répartition par âges est assez déséquilibrée témoignant d'une population relativement vieillissante. La part des moins de 44 ans est faiblement représentée. Celle des 60 à 74 ans est en forte augmentation entre 2009 et 2014.
- Les ménages sont en moyenne composés de 1,88 personnes (en 2018), ce qui témoigne là aussi du vieillissement de la population.

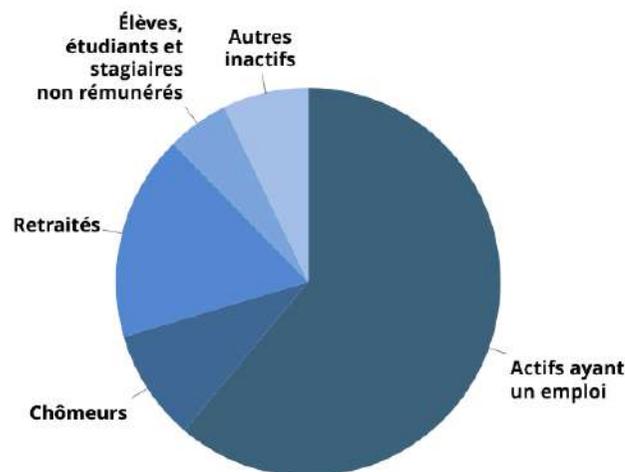


2. ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1. Population active

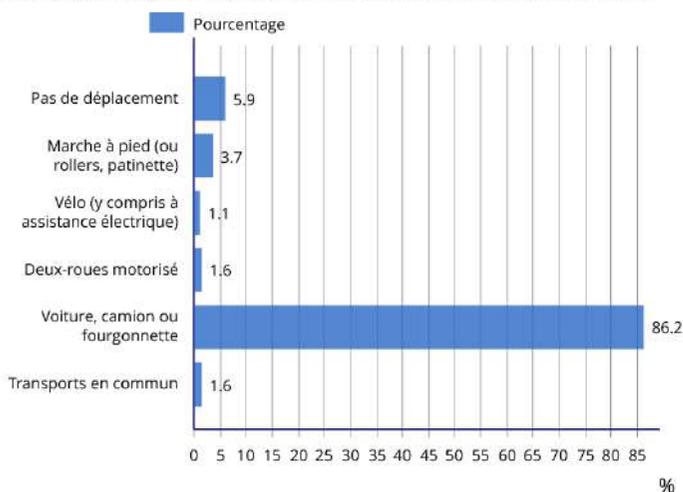
	2008	2013	2018
Ensemble	317	313	287
Actifs en %	64,8	66,8	70,4
Actifs ayant un emploi en %	58,7	59,4	61,2
Chômeurs en %	6,0	7,4	9,3
Inactifs en %	35,2	33,2	29,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,4	4,8	5,2
Retraités ou préretraités en %	19,4	21,6	17,2
Autres inactifs en %	10,5	6,8	7,2

- Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018



- Sur les 558 habitants recensés en 2018, 287 sont des personnes actives représentant un taux de 70,4 %.
- Le taux d'actifs ayant un emploi était de 61,2 % en 2018 (en légère hausse depuis 2008).
- Le taux de chômage était de 9,3 % en 2019, contre 6 % en 2008, soit un taux soutenu constante hausse.
- 38,3 % des actifs travaillaient sur la commune elle-même en 2018, alors que ce taux était de 50,3 % en 2013, soit une nette diminution. La forte proportion de personnes travaillant sur la commune avant 2018 pouvait s'expliquer par le dynamisme du secteur agricole et par la présence de nombreux commerces et services pour une commune rurale.
- 61,7 % travaillent en dehors de la commune dans les bassins d'emplois de Mirambeau, Jonzac, Royan et la région bordelaise.
- 86,2 % des actifs utilisent leur voiture comme moyen de déplacement pour se rendre au travail.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	189	100	189	100	185	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	96	50,5	95	50,3	71	38,3
dans une commune autre que la commune de résidence	94	49,5	94	49,7	114	61,7

2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS

ADMINISTRATIFS :

Mairie
Ecole
Bibliothèque (réalisée en 2015)

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ :

Boulangerie communale
Multi service communal
Cabinet d'infirmières
Boucherie
Salon de coiffure
Bar / restaurant (à vendre)
Haras / musée du cheval / association
Maison de retraite privée à Conac

ACTIVITES ARTISANALES :

Chauffagiste (4 salariés)
Garage
2 maçons
Menuiserie

HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :

- Camping de l'Estuaire (4 étoiles).
- Nombreux gîtes et chambres d'hôtes.
- Projet d'aménagement d'une structure d'hébergement touristique au Moulin de La Grassière (en cours de travaux en 2021).

Un niveau de services de proximité bien représenté

La commune de St Thomas de Conac a la particularité de bénéficier d'une politique volontariste en matière de maintien et de développement d'un tissu de commerce et de service de proximité dans le bourg. La commune a ainsi permis la création d'un multi service et d'une boulangerie sur la place du bourg. Elle a également réalisé une opération d'aménagement de 6 logements locatifs permettant de soutenir ces commerces de proximité. Quelques commerces privés complètent cette offre, comme un bar (en vente), un salon de coiffure (local communal) et une petite maison de retraite familiale (bourg de Conac).

Les emplois administratifs sont représentés par ceux de la mairie, de l'école et de la bibliothèque.

A noter également la présence de l'association à but pédagogique qui gère les anciens haras (propriété de la commune).

Les retranscriptions réglementaires envisagées :

- Maintien des équipements publics et d'intérêt collectif

Une activité artisanale peu représentée

La commune compte un tissu artisanal faiblement représenté composé simplement d'un chauffagiste situé dans le bourg, d'un garage (Lieu-dit l'Île Sèche), de deux maçons (La Cotonne) et d'une menuiserie (Le bourg, secteur des Tonnelles). Toutes ces activités sont situées dans les parties urbanisées du bourg de Saint Thomas et de ses zones d'extension. On ne dénombre aucune activité située dans un hameau isolé.

Ces activités ne posent pas de problème de nuisances particulières. Aucun projet d'agrandissement ou de délocalisation n'est prévu à court terme.

Les retranscriptions réglementaires envisagées :

- Maintien des activités autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitations voisines.

Une offre importante d'hébergements touristiques

La commune de St Thomas est une commune attractive d'un point de vue touristique et résidences secondaires (voir partie sur le logement) de par sa situation en bord de Gironde et ses paysages exceptionnels.

Le camping de l'Estuaire (4 étoiles), implanté en plein milieu des marais, constitue la principale structure d'hébergement. Le PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) abrite des bassins aquatiques, des mobil homes, chalets et des emplacements de camping. Situé en zone à risque de submersion marine, il n'a pas de possibilité d'extension.

La commune compte quelques gîtes et chambres d'hôtes principalement implantés dans les hameaux isolés.

Un projet de structure d'hébergement touristique est en cours d'aménagement au Moulin de la Grassière, incluant un important projet de rénovation architecturale.

Les retranscriptions réglementaires envisagées :

- Maintien du camping de l'Estuaire sans possibilité d'extension nouvelle.

- Favoriser les structures d'hébergement touristique de type gîtes participant à la rénovation du patrimoine bâti.

- Identification des bâtiments présentant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (donc transformation possible en gîtes).

2.3. Le secteur agricole

Les chiffres du recensement agricole 2010 :

	2000	2010
Nombre d'exploitations	53	37
dont petites exploitations	14	10
dont moyennes ou grandes exploitations	39	27
Surface agricole utile (ha)	2 409	2 393
Nombre UTA totale	53	37
Nombre d'exploitations individuelles	43	31
Nombre de GAEC	0	0
Nombre d'EARL	5	3
Nombre d'autres statuts	5	3

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
Surface irriguée	11	270	4	126
Surface irrigable	11	296	5	244
Surface en céréales	44	897	22	837
dont blé tendre	31	197	12	193
dont orges	29	240	12	105
dont maïs grain et maïs semence	35	452	12	381
Surface en oléagineux	28	320	19	326
dont surface en tournesol	27	297	19	314
dont surface en colza et navette	3	23	s	s
Surface en protéagineux	s	s	s	s
dont surface en pois	0	0	0	0
Surface en fourrages (hors STH)	8	143	8	87
dont maïs fourrage et ensilage	s	s	0	0
Superficie toujours en herbe (STH)	14	215	13	369
Surface en pommes de terre	0	0	0	0
Surface en vigne	42	605	30	576
dont vin apte à la production d'eau-de-vie	40	557	29	525
	Nombre d'exploitations en ayant	Nombre de têtes	Nombre d'exploitations en ayant	Nombre de têtes
Bovins	11	414	6	401
Caprins	0	0	0	0
Ovins	s	s	s	s
Volailles	25	613	3	15

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION EN 2020 : 21

ACTIVITES DOMINANTES : polyculture vigne (Cru de Fins Bois) et céréales, élevage bovin

SURFACE AGRICOLE UTILE 2010 : 2393 ha

Le contexte agricole :

La commune de Saint Thomas de Conac appartient au terroir viticole de production de Cognac en cru de Fins Bois. La production de Cognac est un secteur porteur pourvoyeur de nombreuses activités agricoles, commerciales et industrielles (distillation, embouteillage, négoce...).

La présence de vastes surfaces de marais confère à la commune une vocation d'élevage bovin. La production céréalière reste également prédominante.

Les AOC et IGP :

La commune est concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) suivantes :

- Appellation Cognac (eau de vie, Fins Bois et Esprit de Cognac)
- Appellation Pineau des Charentes (blanc et rosé, doublée de la protection européenne Vin de Qualité Produit dans une Région Déterminée).
- Appellation laitière Beurre Charentes-Poitou (doublée de la protection européenne Appellation d'Origine Protégée).

Elle est également concernée par les Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes :

- Viandes ; « Agneau de Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest »
- Vins ; « Charentais » et « Atlantique »
- IG spiritueuse ; « Cassis de Saintonge ».

LES CRUS DU COGNAC

- Grande Champagne
- Petite Champagne
- Borderies
- Fins Bois
- Bons Bois
- Bois Ordinaires



L'activité agricole communale :

En 2010, la Surface Agricole Utile de la commune était de 2393 ha contre 2409 ha en 2000, soit une très faible diminution. Le recensement agricole de 2010 recensait 37 exploitations, contre 53 en 2000, soit une très nette diminution.

Selon la déclaration PAC 2000, la surface cultivée occupe presque 1550 ha dont la moitié en terres arables, ¼ en vignes et ¼ en prairies. 5 éleveurs étaient recensés sur les 25 sièges déclarés à la PAC 2020.



Un recensement agricole a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU qui a associé la majeure partie des exploitants de la commune.

Seules les exploitations en activité principale ont été recensées. Certaines grosses exploitations, comme celle de La Ville, sont composées de différentes structures juridiques et sont implantés sur de nombreux site, ce qui rend approximatif l'évaluation du nombre d'exploitations dont le siège est situé sur la commune.

Environ 21 exploitations ont été recensées et sont cartographiées ci-après. Les trois quarts sont des exploitations de polyculture vigne et céréales. Seules les plus grosses exploitations disposent de distilleries (La Ville, L'île Sèche...).

La carte ci-contre sur la répartition des surfaces cultivées en 2016 témoigne de la prédominance de la culture viticole (en violet) sur des terres hautes de la commune.

Les productions céréalières sont réparties sur les terres hautes et dans les marais (en jaune).

Les prairies sont présentes sur les marais.

Les exploitations d'élevage sont situées à proximité du marais et font l'objet de mesures agri-environnementales. On en recense 3 situées à ; Conac, Basse Rue, Les Granges.

A noter la présence d'un élevage caprin au Roc avec production de fromage de chèvre.

On recense également une activité de maraichage aux Bertineries (production sous serres).

Les principales problématiques d'un point de vue urbanisme résident dans la protection des terres agricoles et notamment des vignes qui ont une forte valeur. Cependant on observe de nombreuses mutations en termes d'arrachages et de replantations conditionnant ainsi la vocation de certains terrains stratégiques pour le développement du bourg. Le PLU entend s'adapter à ces mutations afin de ne pas pénaliser l'activité agricole.

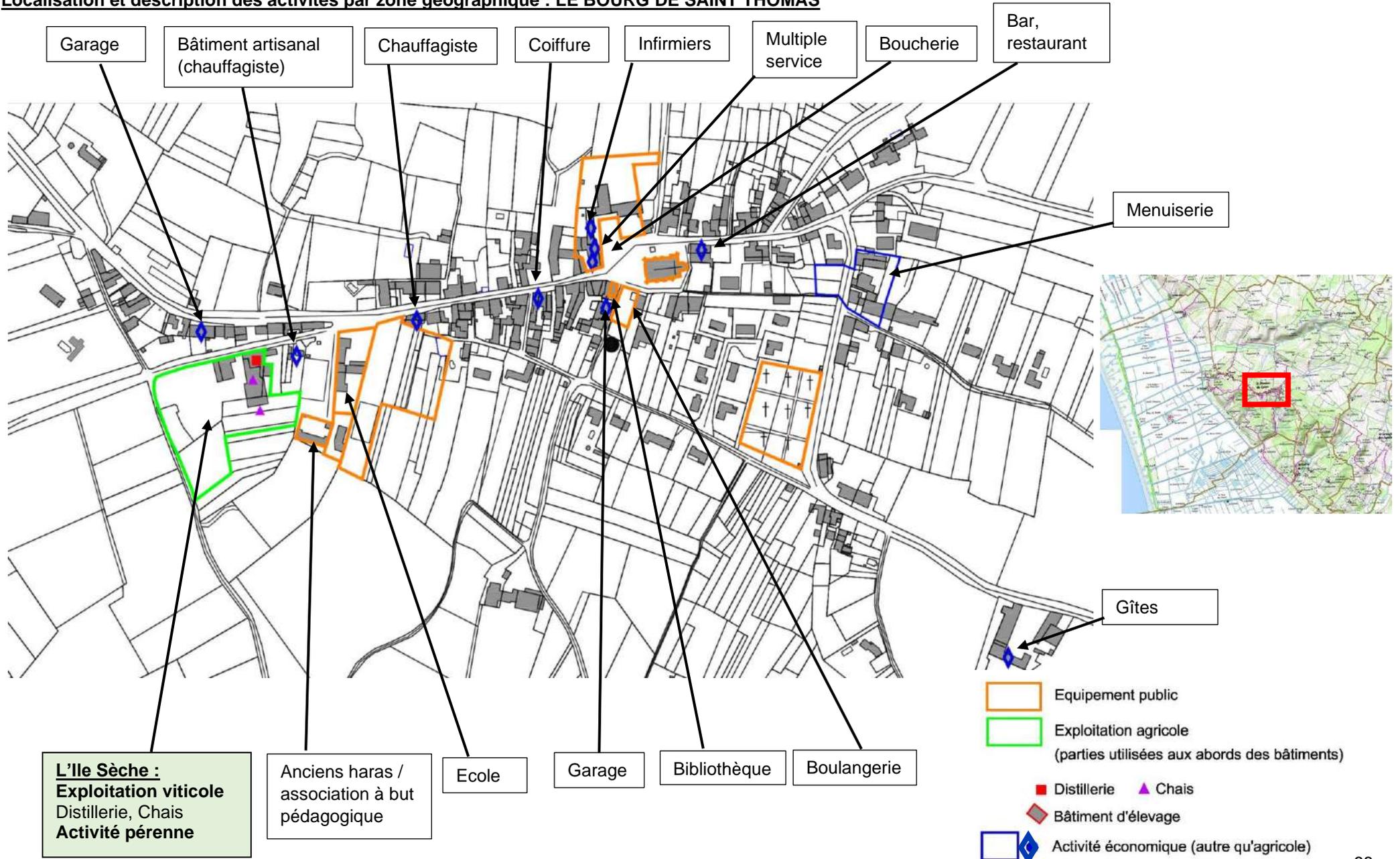
A noter également que quelques exploitations intègrent des gîtes ou des bâtiments anciens pouvant se transformer.

Les retranscriptions réglementaires pour la protection de l'activité agricole envisagées :

- Classement des terres agricoles en zone agricole (A).

- Classement des exploitations agricoles pérennes en zone agricole (A).

Localisation et description des activités par zone géographique : LE BOURG DE SAINT THOMAS



LA COTONNE, LE BOURG DE CONAC, LA BASSE RUE, LE ROC

La Basse Rue :
Exploitation de polyculture vigne et élevage bovin
Vignes : 8,52 ha
Distillerie, Chais
70 vaches allaitantes
Prairies : 85 ha – Contrat MAE dans le marais
Projet d'implantation de tunnels (sur la parcelle 2211) / Hauteur 5 m.
Activité pérenne

Maison de retraite familiale

Conac :
Exploitation viticole
Chais
Vigne : 25 ha
Céréales : 20 ha
Activité pérenne

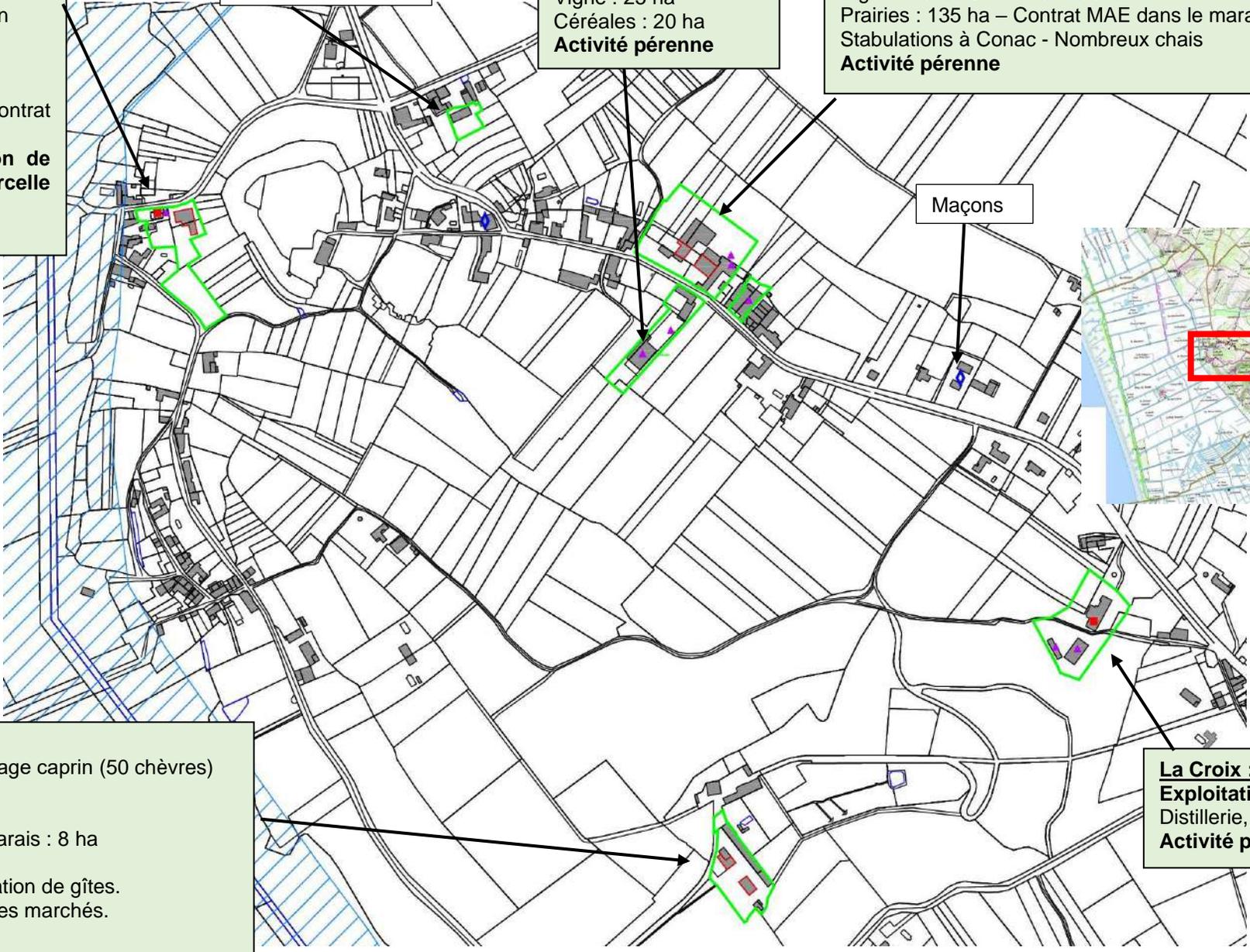
Conac (+ bâtiments agricoles sur les sites de La Métairie, La Grange Petit, Les Cotonnières, Font Clair)
Exploitation de polyculture vigne, céréales et élevage bovin
Vigne : 13 ha Céréales : 100 ha
Prairies : 135 ha – Contrat MAE dans le marais
Stabulations à Conac - Nombreux chais
Activité pérenne

Maçons



Le Roc :
Exploitation d'élevage caprin (50 chèvres)
Fromagerie
Pâtures : 2 ha
Prairies dans le marais : 8 ha
Cultures : 11 ha
Projet de réhabilitation de gîtes.
Vente directe sur les marchés.
Activité pérenne

La Croix :
Exploitation viticole
Distillerie, Chais
Activité pérenne



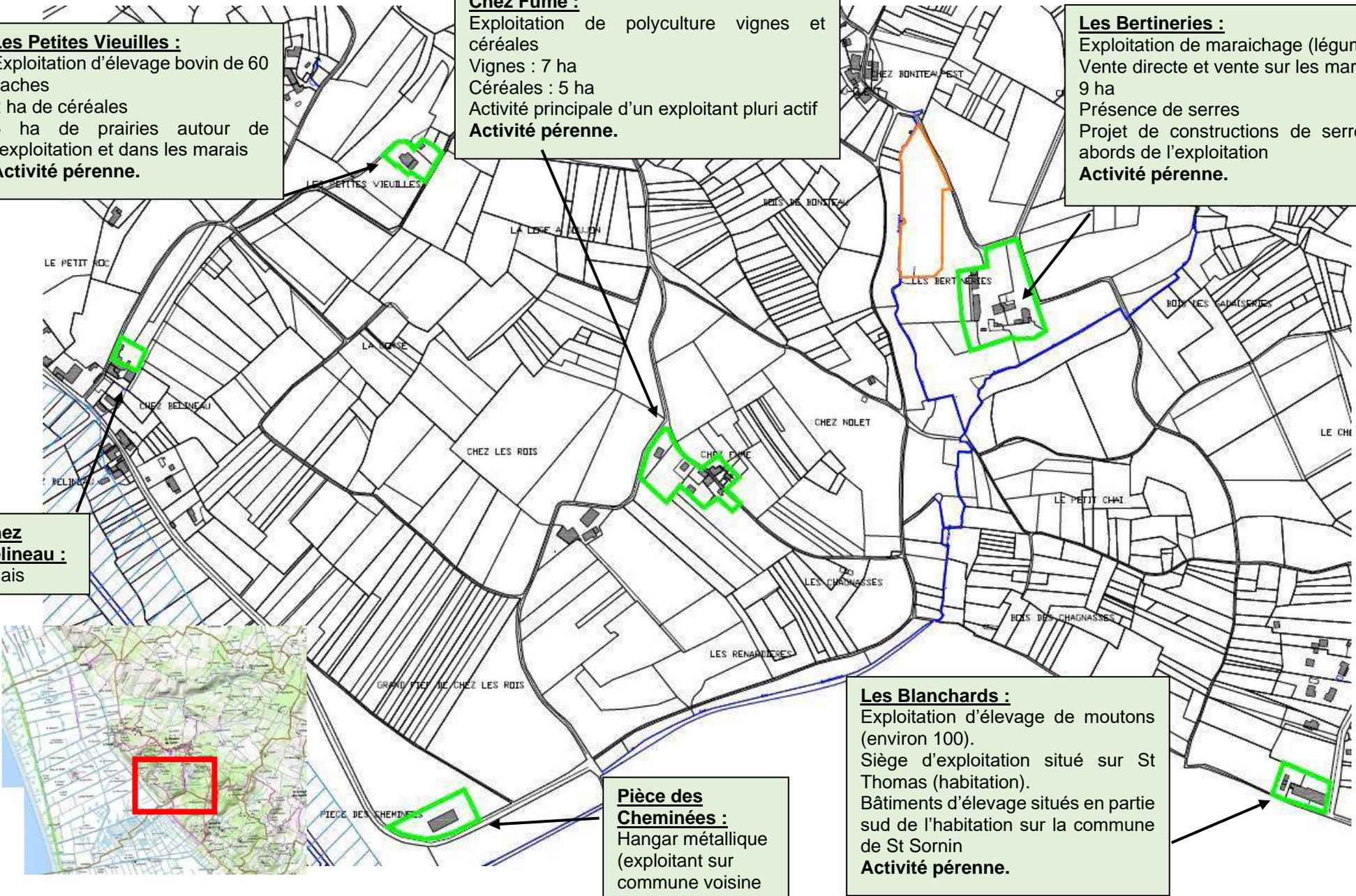
PARTIE SUD-EST DE LA COMMUNE

Les Petites Vieilles :
 Exploitation d'élevage bovin de 60 vaches
 2 ha de céréales
 5 ha de prairies autour de l'exploitation et dans les marais
Activité pérenne.

Chez Fumé :
 Exploitation de polyculture vignes et céréales
 Vignes : 7 ha
 Céréales : 5 ha
 Activité principale d'un exploitant pluri actif
Activité pérenne.

Les Bertineries :
 Exploitation de maraichage (légumes)
 Vente directe et vente sur les marchés.
 9 ha
 Présence de serres
 Projet de constructions de serres aux abords de l'exploitation
Activité pérenne.

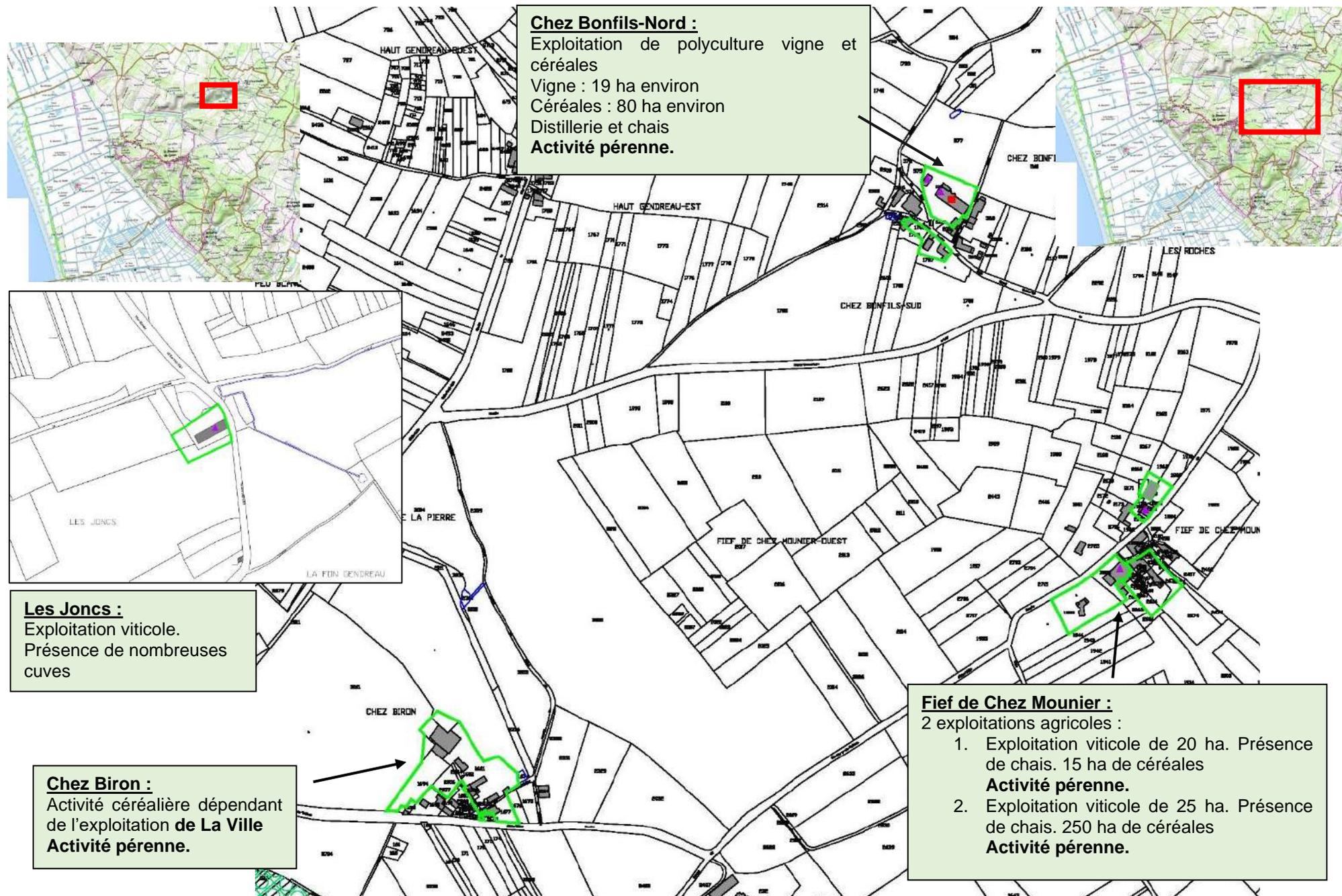
Chez Belineau :
 Chais



Les Blanchards :
 Exploitation d'élevage de moutons (environ 100).
 Siège d'exploitation situé sur St Thomas (habitation).
 Bâtiments d'élevage situés en partie sud de l'habitation sur la commune de St Sornin
Activité pérenne.

Pièce des Cheminées :
 Hangar métallique (exploitant sur commune voisine)

PARTIE EST : LES JONCS, CHEZ BIRON, CHEZ BONFILS, FIEF DE CHEZ MOUNIER



Chez Bonfils-Nord :
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 19 ha environ
Céréales : 80 ha environ
Distillerie et chais
Activité pérenne.

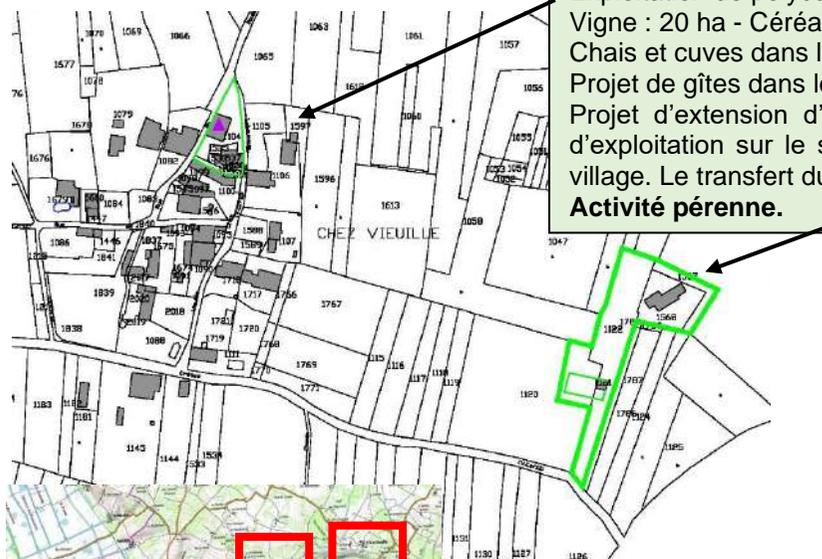
Les Jongs :
Exploitation viticole.
Présence de nombreuses cuves

Chez Biron :
Activité céréalière dépendant de l'exploitation de La Ville
Activité pérenne.

Fief de Chez Mounier :
2 exploitations agricoles :
1. Exploitation viticole de 20 ha. Présence de chais. 15 ha de céréales
Activité pérenne.
2. Exploitation viticole de 25 ha. Présence de chais. 250 ha de céréales
Activité pérenne.

PARTIE EST : LA VILLE, CHEZ VIEUILLE

Chez Vieuille :
 Exploitation de polyculture vigne et céréales
 Vigne : 20 ha - Céréales : 20 ha - Prairies : 10 ha
 Chais et cuves dans le village de Chez Vieuille
 Projet de gîtes dans le village de Chez Vieuille (bâti ancien existant)
 Projet d'extension d'un bâtiment en vue de créer un bâtiment d'exploitation sur le site du moulin de Chez Vieuille situé à l'Est du village. Le transfert du siège est prévu sur ce site.
Activité pérenne.

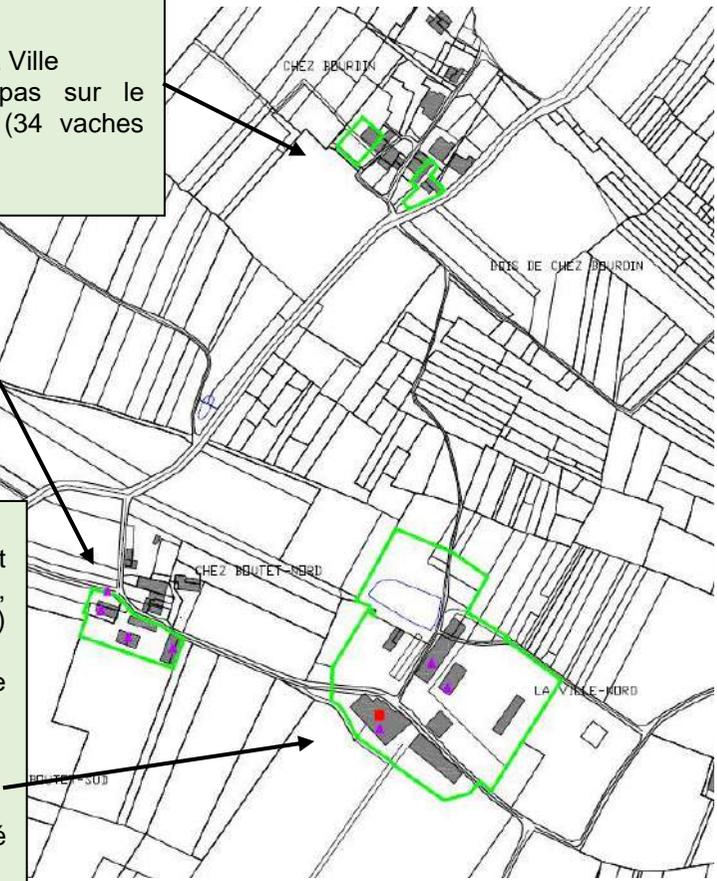


Chez Bourdin :
 Futur siège d'exploitation
 Associé à l'exploitation de La Ville
 Activité d'élevage bovin (pas sur le hameau) dans les marais (34 vaches allaitantes, 18 ha de prairies)
Activité pérenne.

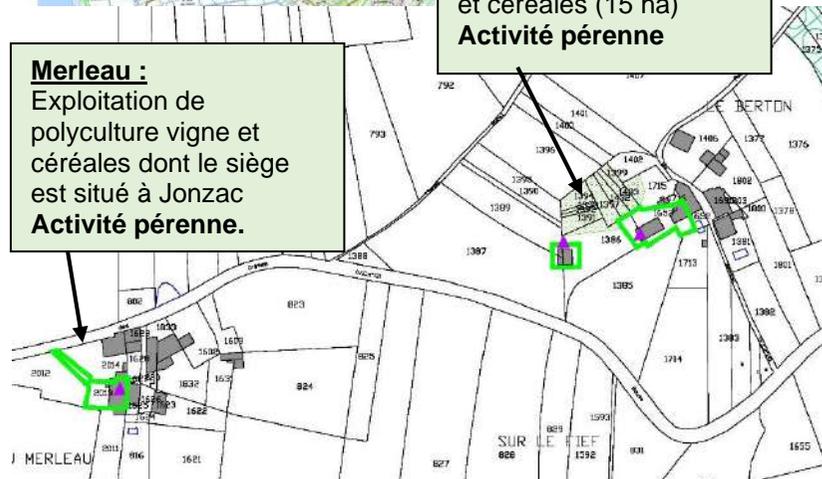
Chez Boutet :
 Exploitation de polyculture vigne et céréales
 Vigne : 30 ha environ
 Céréales : 20 ha environ
 Chais
Activité pérenne.

Le Berton :
 Exploitation de polyculture vigne (10 ha) et céréales (15 ha)
Activité pérenne

La Ville :
 Grosse exploitation viticole, céréalière et d'élevage sur différents sites (La Ville, Chez Biron, Les Granges, Chez Bourdin)
 Vigne : 195 ha - Céréales : 260 ha
 Distillerie à La Ville / Production d'eau de vie, Pineau, Cognac, vin
 Vente à la propriété
 20 salariés
 Statut d'ICPE (enregistrement)
 Projet d'installation d'une nouvelle unité de traitement des effluents de distillation
 Activité de négoce
Activité pérenne.



Merleau :
 Exploitation de polyculture vigne et céréales dont le siège est situé à Jonzac
Activité pérenne.

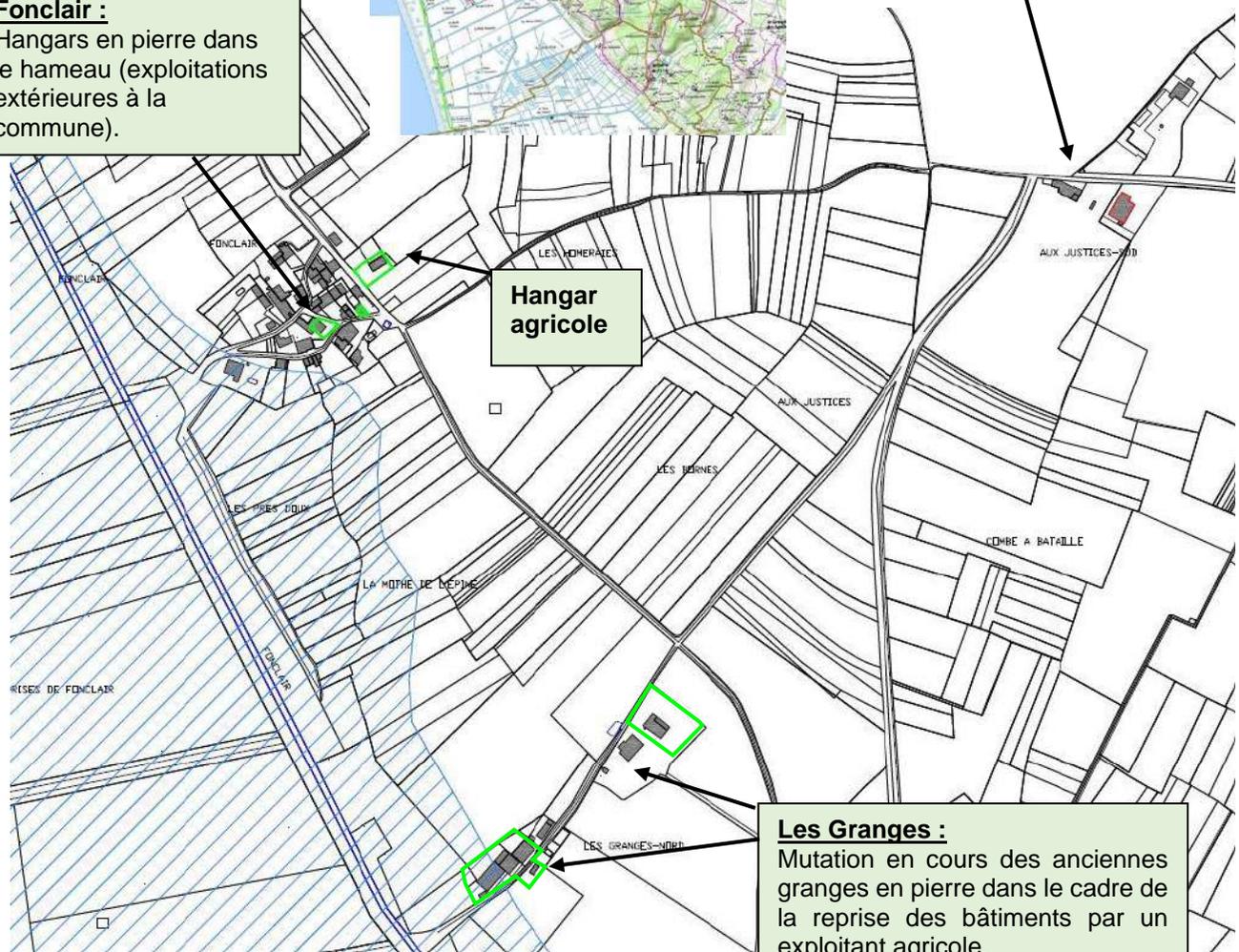


PARTIE NORD-OUEST : LES BORDRIE, LES GRANGES

Fonclair :
Hangars en pierre dans le hameau (exploitations extérieures à la commune).



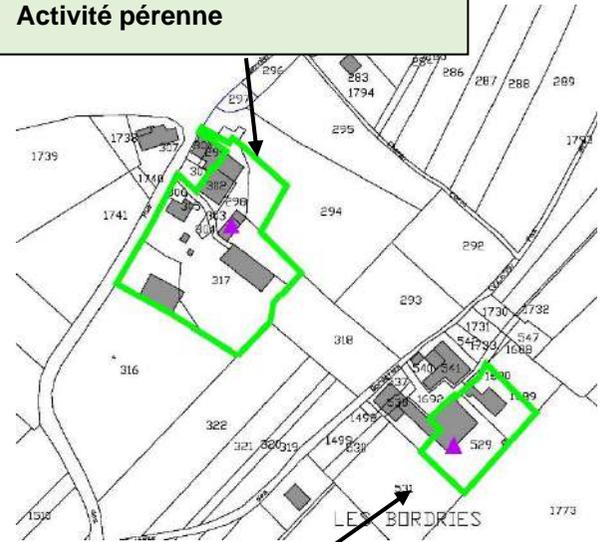
Les Justices :
Stabulation d'une exploitation située à St Dizant du Gua
Activité pérenne



Hangar agricole

Les Granges :
Mutation en cours des anciennes granges en pierre dans le cadre de la reprise des bâtiments par un exploitant agricole.

Chez Bernier :
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 14 ha
Céréales : 56 ha
Chais
Activité pérenne



Les Bordries :
Exploitation de polyculture vigne et céréales dont le siège est situé à St Dizant du Gua
Activité pérenne

PARTIE OUEST : LES MARAIS



La Grange Godinet :
Grange /
élevage bovin



A la Petite Grange :
Grange /
élevage bovin



La Grange Godinet :
Camping de l'Estuaire (PRL / 4 étoiles)



Les Cailbottes :
Grange /
élevage bovin

3. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

3.1. Les équipements communaux

Equipements publics communaux :

- Mairie
- Salle des fêtes
- Multi service (2016) / Communal
- Cabinet d'infirmières
- Boucherie (locaux communaux)
- Salon de coiffure (local communal)
- Ecole : regroupement avec St Ciers du Taillon / Maternel, CP, CE1). Sur St Thomas : CE2, CM1, CM2
- Bibliothèque (réalisée en 2015)
- Boulangerie (construction en cours) / Communal
- Eglise classée
- Cimetière
- Terrain de sport
- Ateliers municipaux
- 6 logements communaux
- Haras / musée du cheval / association

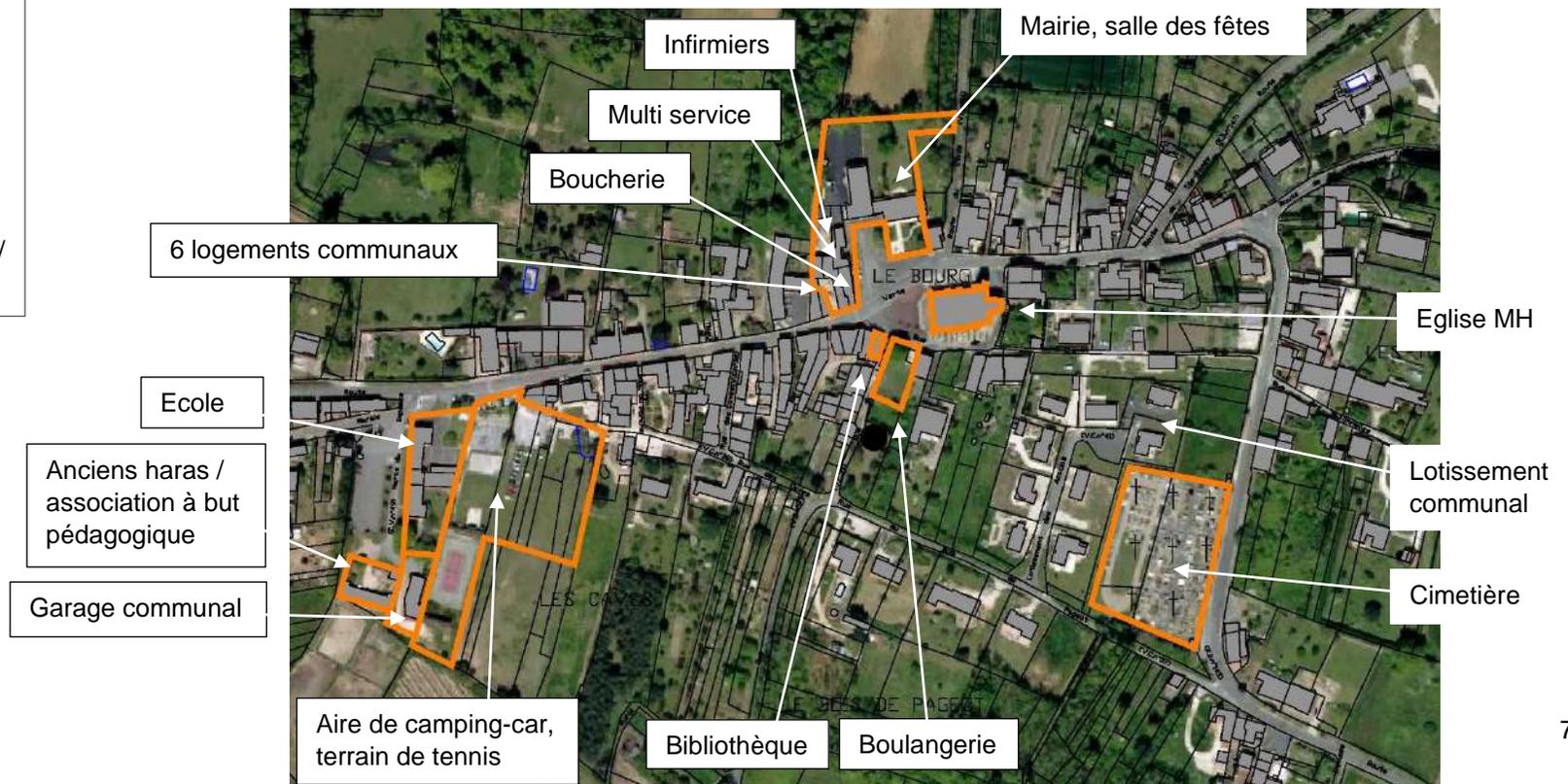
La commune de St Thomas de Conac bénéficie d'un très bon niveau d'équipements pour une commune rurale, compte tenu d'une politique volontariste qui a visée à maintenir et développer un tissu de commerces communaux ; multiple service, boucherie, salon de coiffure, et boulangerie en cours de construction sur la place de l'église.

La commune a réalisé une opération d'aménagement de 6 logements locatifs permettant de soutenir ces commerces de proximité (dans l'ensemble immobilier comprenant le multi service).

La commune a également l'avantage d'avoir pu regrouper la plupart de ces services (commerce, mairie, salle des fêtes) sur la place du bourg lui conférant un certain dynamisme.

L'école est située en partie Ouest du centre ancien. Elle appartient à un RPI avec la commune de St Ciers du Taillon. Ce second pôle (école, garage, tennis) s'articule autour de la Place du Champ de Foire qui abrite les anciens haras, aujourd'hui occupés par une association à but pédagogique.

Le terrain de foot est situé en contre bas du bourg en partie Nord.





Les retranscriptions réglementaires pour la prise en compte des projets d'équipements communaux :
 - Identification des principaux équipements publics dans des secteurs spécifiques permettant leur maintien et leur développement.

3.2. Infrastructures routières, pédestres, cyclables et transports collectifs

Infrastructures routières :

La commune est traversée par un réseau de voies départementales secondaires que sont :

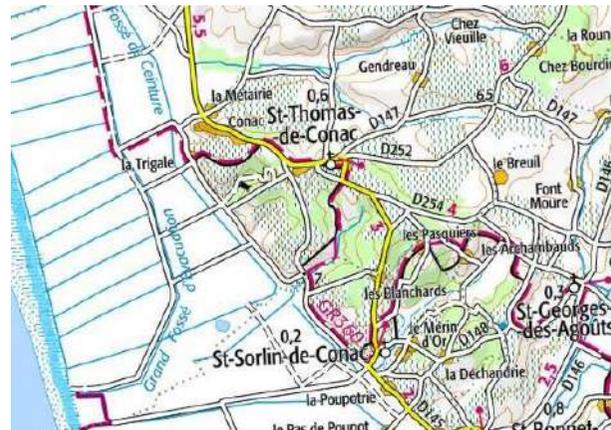
- la RD 145, qui traverse le bourg et qui relie la commune à la ville de Royan située à 40 km au Nord, et la commune de St Bonnet Sur Gironde à quelques km plus au sud.
- les RD 147, 252 et 254 qui relient le bourg aux communes voisines plus à l'Est.

Sentiers pédestres, GR :

- Sentiers de grande randonnée : GR 360
- Circuits touristiques CdC Haute Saintonge
- PDIPR

Transports collectifs :

Ramassage scolaire géré par la Région Nouvelle Aquitaine. Ligne 700. 6 arrêts sur la commune.



Itinéraires cyclables (empruntant la route des marais) :

- Véloroute nationale n°80
- Canal des 2 mers (Royan à Sète sur 800 km)

Recensement des places de stationnement dans le bourg :

- Environ 20 places sur la place de l'église et de la mairie (places non matérialisées)
- Parking non matérialisé devant l'école.

3.3. Les réseaux et services intercommunaux

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

Gestion par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge

- Ordures ménagères : collecte hebdomadaire par bac au porte à porte (mercredi matin)
- Emballage, papier : collecte toutes les deux semaines par bac au porte à porte (mardi matin)
- Verre et textile : points d'apports volontaires sur la commune
- Déchetterie la plus proche située à LORIGNAC

3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables

Réseau électrique : Pas de ligne à Haute Tension

Projet éolien dans les marais de Gironde / refusé

Potentiel en énergie solaire du Sud de la Charente Maritime

3.3.3. Couverture numérique

Déploiement de la fibre en 2021.

3.3.4. La gestion du réseau pluvial

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.

Il n'y a pas de problème particulier sur la commune à l'exception de quelques problématiques localisées liées à la topographie.

Projet de reprise du réseau pluvial du bourg dans le cadre d'un réaménagement futur.

3.3.5. Le réseau d'eau potable

VOIR PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE EN ANNEXE SANITAIRE

Le réseau d'eau potable est exploité par la SAUR et géré par le Syndicat des Eaux de la Charente Maritime.

L'approvisionnement en eau potable de la commune provient historiquement de la source de St Dizant du Gua « Les Fontaines Bleues ». Le forage de « Gratte-Pouils », situé à St Dizant du Gua, a été mis en service en 2018 et vient compléter la source pour la desserte en eau potable.

3.3.6. La défense incendie

La gestion de la défense incendie est de compétence communale.

Voir prescriptions du SDIS en annexe sanitaire.

Validation du Schéma Communal de Défense Extérieure contre l'incendie en octobre 2020 / voir document en annexe.

L'ensemble du bourg et de ses zones d'extension sont desservis par la desserte incendie.

Les deux autres secteurs constructibles autorisés par le SCOT (SDU) sont desservis par la défense incendie.

Pour les autres secteurs, les projets sont étudiés individuellement par la commune et les services instructeurs.

Le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie est un document de cadrage. La réglementation étant en cours d'évolution en 2022, les équipements prévus par la commune pourront être amenés à évoluer.

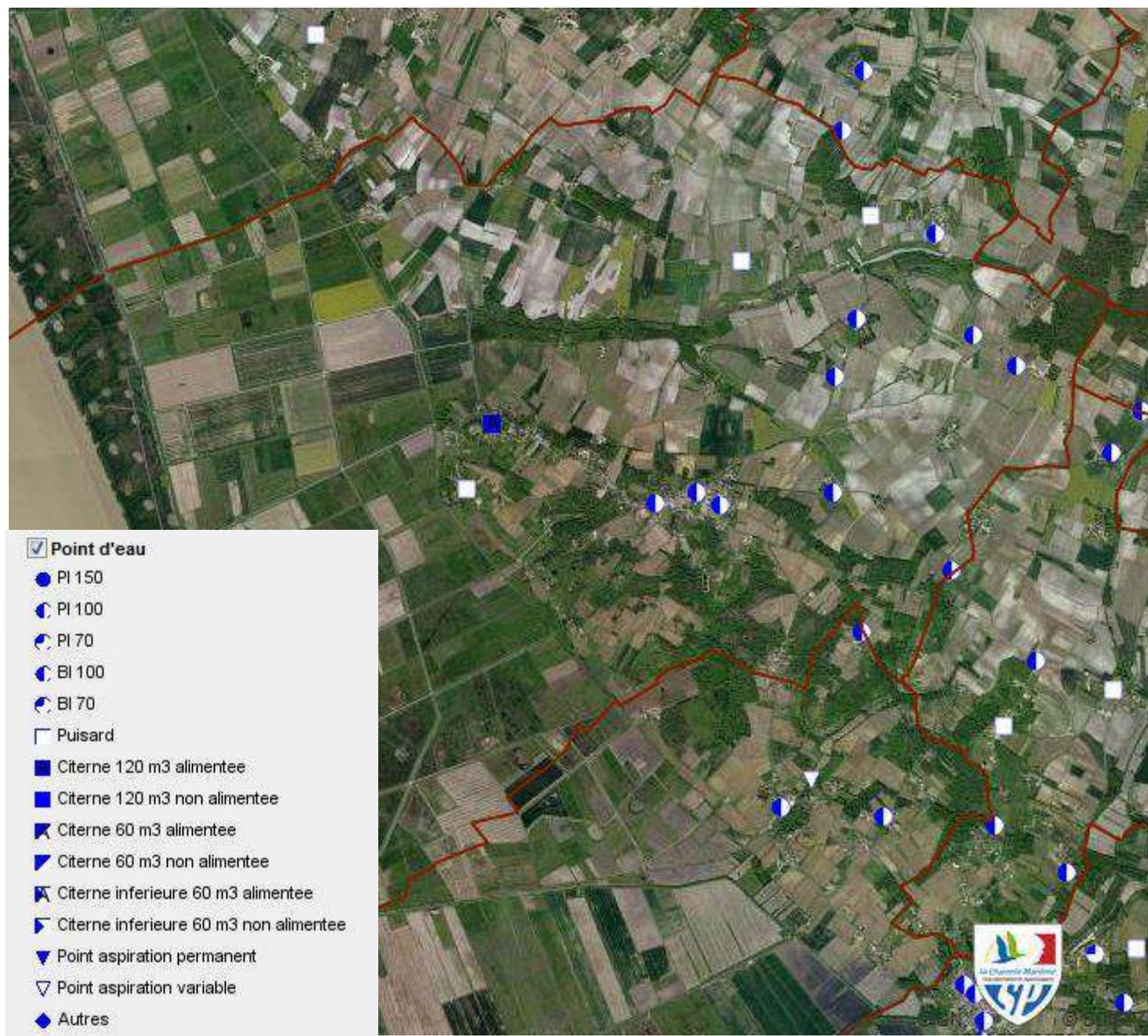
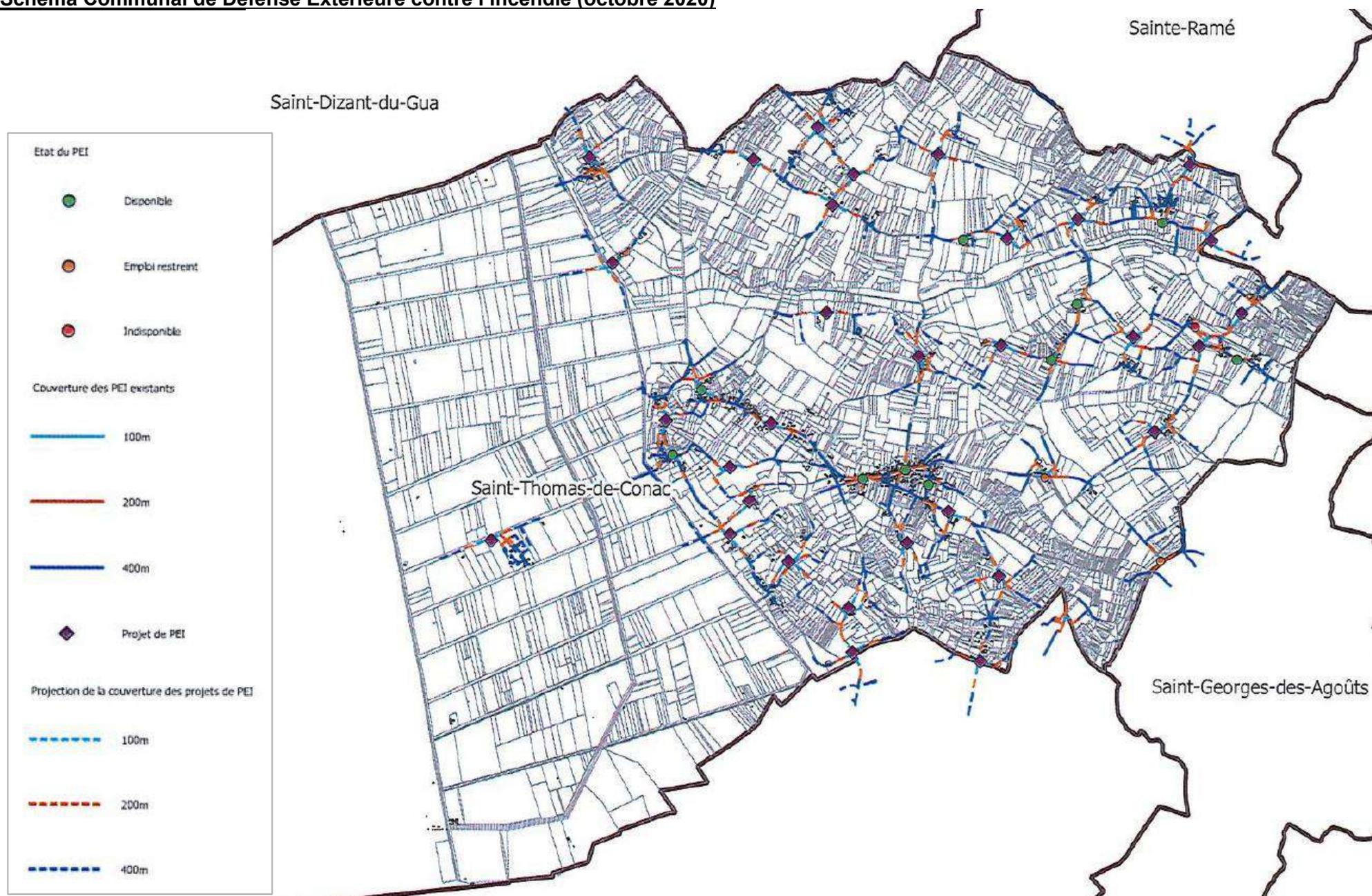


Schéma Communal de Défense Extérieure contre l'incendie (octobre 2020)



3.3.7. La gestion de l'assainissement des eaux usées

Réseau collectif d'assainissement :

VOIR PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF EN ANNEXE SANITAIRE

La commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement qui dessert le bourg de Saint Thomas de Conac.

La station de traitement est de type lagunage et présente une capacité nominale de 300 Equivalents-Habitants.

Elle est située au lieudit Boniteau.

Le réseau est exploité par la SAUR et géré par Eau 17.

Schéma d'assainissement (voir annexes sanitaires) :

La commune dispose d'un schéma d'assainissement communal, qui, conformément à la loi sur l'eau de 1992, identifie les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement autonome (en donnant des orientations techniques en fonction de l'aptitude des sols dans les secteurs bâtis).

La zone d'assainissement collectif était délimitée autour de la partie agglomérée de St Thomas (réseau existant), de Conac et de la Trigale (réseau à réaliser).

La révision du Schéma d'assainissement a été engagée conjointement à la révision du PLU.

Elle a permis notamment :

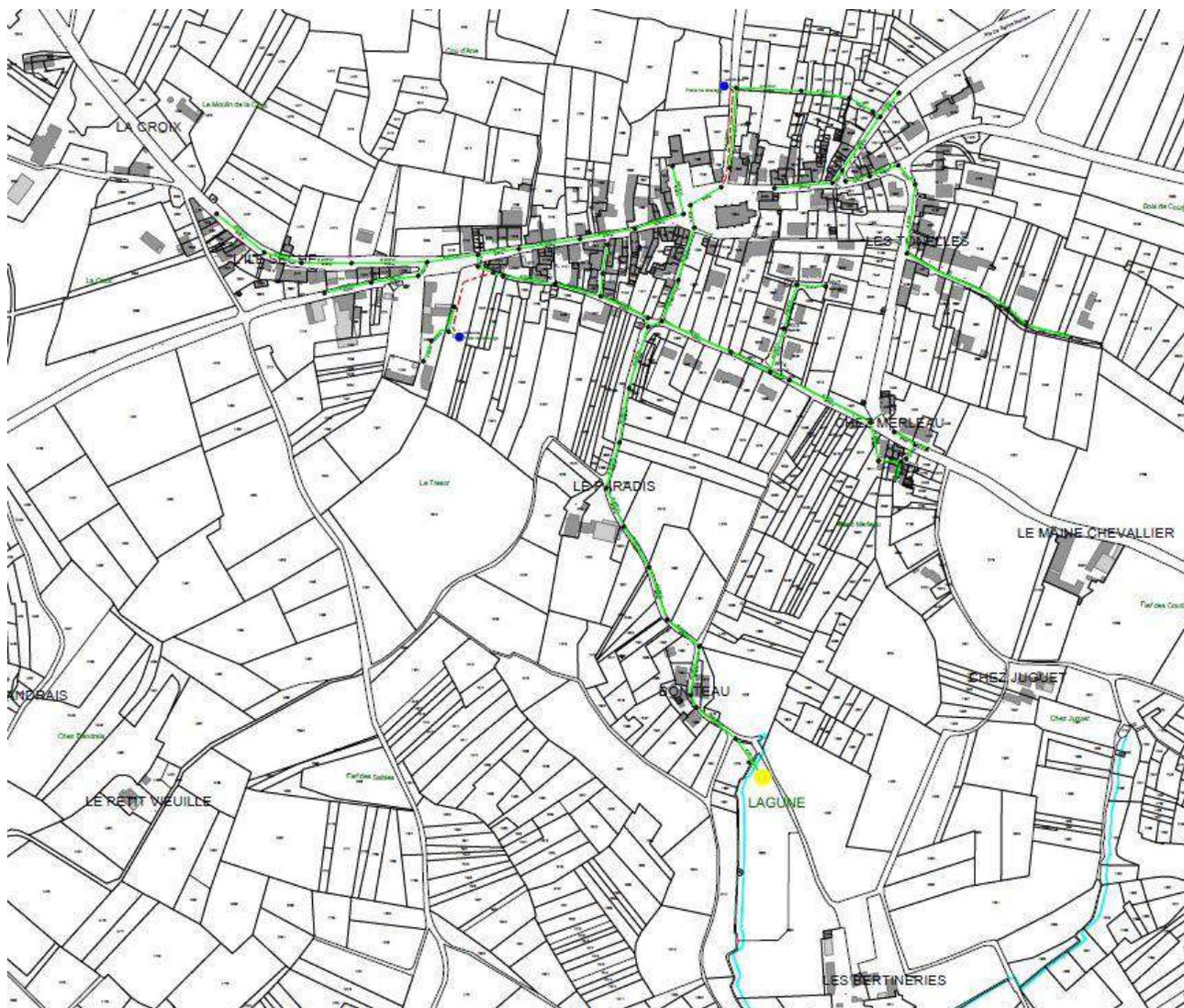
- de reconsidérer les secteurs classés en zone d'assainissement collectif non desservis. Les secteurs de Conac et La Trigale n'ont pas été retenus.
- de s'adapter au zonage constructible retenu.

Contrôle des assainissements individuels :

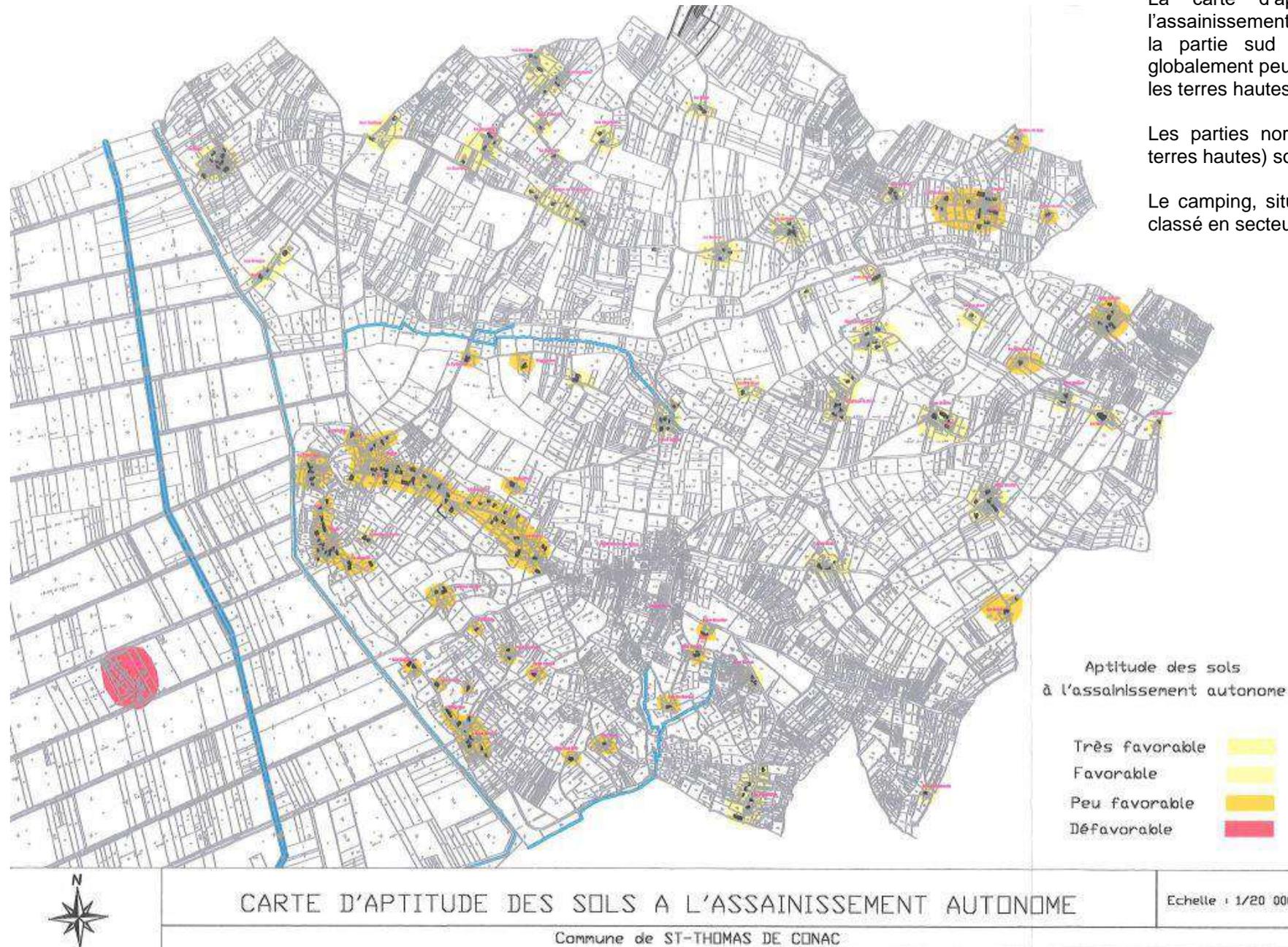
Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) du Syndicat des Eaux de la Charente Maritime assure le contrôle des assainissements autonomes.

La commune a fait l'objet de contrôles récents en matière d'assainissement autonome (commune littoral prioritaire).

Le dispositif de contrôle de l'assainissement du camping est géré par la DDTM.



Carte d'Aptitude des sols à l'assainissement individuel :

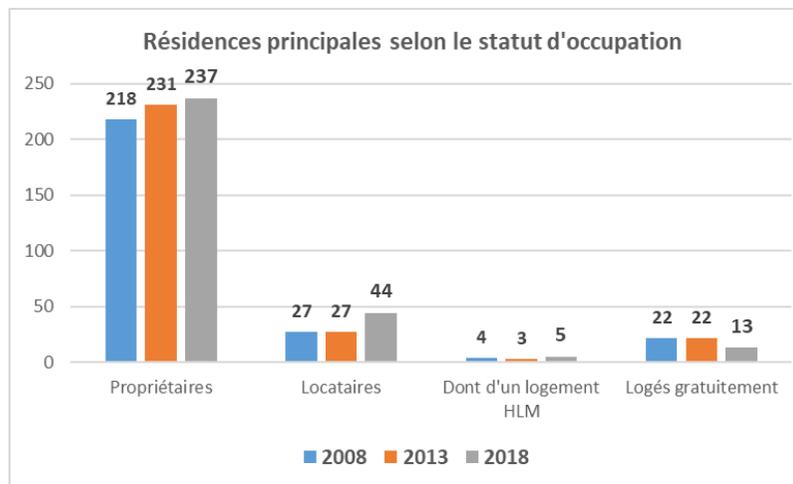
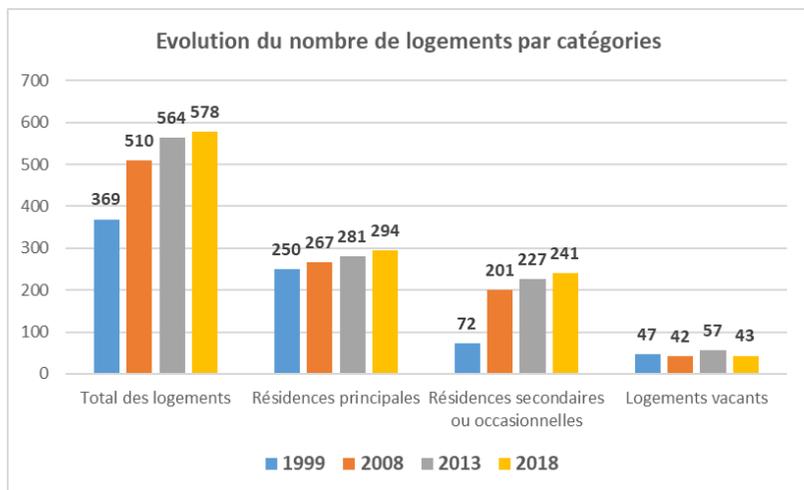


La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome révèle que la partie sud de la commune est globalement peu favorable, tout comme les terres hautes situées au nord-est.

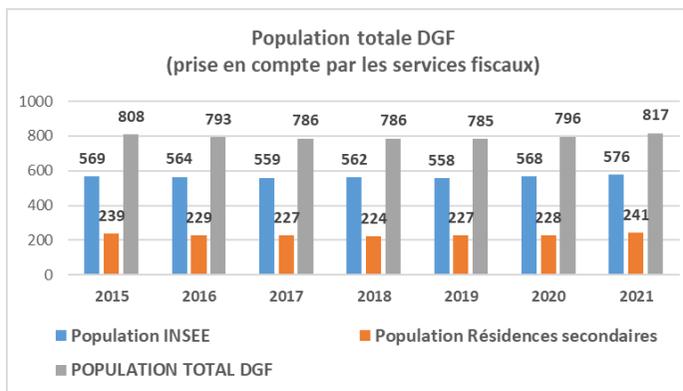
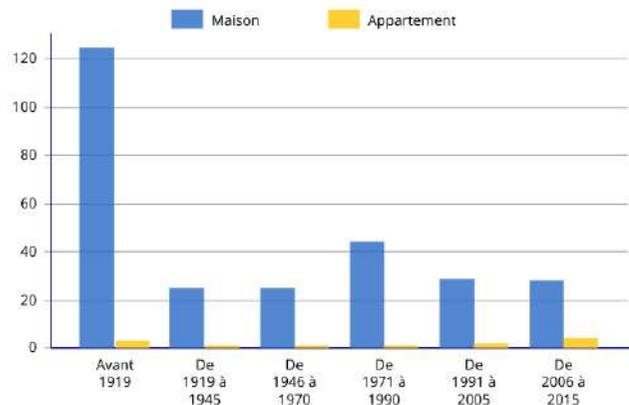
Les parties nord et Est (excepté les terres hautes) sont plutôt favorables.

Le camping, situé dans le marais, est classé en secteur défavorable.

4. LE PARC DE LOGEMENTS



LOG G1 - Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement



➤ Voir dynamique sur la construction neuve page 89.

- Le parc de logement était composé de 578 habitations en 2018, soit une nette augmentation depuis 2008 où 510 logements étaient recensés (+ 68 logements en 10 ans).
- Le nombre de résidences principales était de 294 en 2018, soit seulement 50 % du nombre total de logements. Ce parc a connu une augmentation modérée depuis 2008 (+ 27 logements en 10 ans).
- **Le nombre de résidences secondaire est important sur la commune et représente 42 % du parc de logements.** Leur nombre a très nettement augmenté depuis 1999 avec une nette progression (+ 40 logements en 10 ans entre 2008 et 2018).

Cette capacité représente un nombre d'habitants supplémentaires difficile à évaluer. Les services fiscaux comptabilisent une personne par résidence secondaire pour recenser la population totale de la commune, **soit 785 habitants en 2019**, contre 558 résidents permanents recensés par l'INSEE.



Bâti vacant dans le bourg de Saint Thomas



Bâti en ruine dans le bourg de Saint Thomas



Bâti en ruine dans le La Trigale

- Le nombre de logements vacants recensés en 2018 était de 43 logements, soit un nombre et une proportion importants. Cependant ces données restent très théoriques. Une problématique de vacance existe néanmoins sur la commune dans le parc ancien que ce soit dans le centre bourg ou dans les hameaux.
Le recensement des logements inoccupés réalisé dans le cadre de la révision du PLU recense **environ 14 logements vacants en 2022 (voir détail page 90 / analyse des capacités de mutation)**.
- **Ce parc vacant est le plus souvent vétuste, voir en ruine** (photos ci-contre) **et ne constitue pas forcément un levier porteur en matière de potentiel de logements à créer**. La vacance peut être liée à des situations de blocages lors de successions, ce qui fige toute possibilité de mobilisation du bâti.
- **Une dynamique de réhabilitations existe néanmoins sur la commune compte tenu de son attractivité** (résidences secondaires, population étrangère notamment anglaise). A noter que depuis le Brexit, la population anglaise est moins représentée sur la commune, ce qui tend à ralentir le potentiel d'opérations de réhabilitations de bâtiments vacants vétustes.
- De nombreuses réhabilitations se sont effectuées dans le cadre **de changements de destination** d'anciens bâtiments agricoles non utilisés ou de reconstructions de bâtiments très vétustes, notamment dans les hameaux bénéficiant d'une belle vue sur l'Estuaire (route des Crêtes). Une forte pression existe sur ce secteur.
- **Le parc locatif est faiblement représenté avec seulement 15 % de logements locatifs**. La commune compte cependant **6 logements communaux** situés dans le bourg. La commune ne compte aucun logement social.

Les retranscriptions réglementaires concernant le parc de logements :

- Favoriser la réhabilitation du parc de logement dans les bourgs (par l'absence de règles contraignantes en matière de stationnement, d'emprise au sol...)

- Identification des bâtiments présentant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (donc transformation possible en habitations ou en gîtes) dans les hameaux.

CHAPITRE 3.

Prévisions démographiques et besoins en matière d'habitat

1. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIERE DE POLITIQUE DE LOGEMENT ET DE DENSITE

Le SCOT s'appuie sur un **objectif de croissance démographique annuelle de 0,9 à 1 % à l'horizon 2040.**

Le SCOT défini les orientations suivantes en matière de politique de l'habitat :



PRESCRIPTION : Renforcer l'armature urbaine

Les documents d'urbanisme locaux permettront la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCOT dans le cadre d'une programmation de logements visant à renforcer l'armature urbaine du territoire décrite ci-dessous.

- Afin de répondre aux besoins en logements, les communes pourront :
- Mobiliser les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, opérations de renouvellement urbain, divisions parcellaires) ;
- Construire de nouveaux logements en extension
- Permettre le changement de destination de bâtiments (immeuble de bureaux, bâti agricole, rez-de-chaussée commerciaux...);
- Remobiliser les logements vacants ou occasionnels.

Objectif 4.3.3. Limiter la consommation d'espace

PRESCRIPTION : Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe

- Le SCOT encourage les collectivités locales à réinvestir le parc existant (Cf. Objectif 3.3.2) et par conséquent à minorer la consommation d'espace de foncier agricole et naturel à vocation résidentielle.
- Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement dans les documents d'urbanisme locaux.
- Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques...
- Créer 50 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine en moyenne à l'échelle de la CdC de la Haute-Saintonge.

PRESCRIPTION : Développer une offre de logements pour tous

- Rechercher à diversifier les tailles et les typologies de logements afin d'assurer l'accueil de populations et de répondre à ses besoins.
- Accompagner le développement d'une offre intermédiaire de logement à destination des personnes âgées.
- Accompagner le maintien à domicile, par l'adaptation et l'amélioration des logements à la perte d'autonomie des logements privés, grâce à la réalisation d'une OPAH, PIG ou d'autres dispositifs comme le programme Habiter Mieux.

La commune de Saint Thomas de Conac est définie comme « **commune rurale** » par le SCOT. Ce dernier fixe des orientations globales en matière de production de logement et de limitation de la consommation foncière visant à s'appuyer en priorité sur la mobilisation du parc bâti vacant, sur la réhabilitation et sur la mobilisation des espaces résiduels situés à l'intérieur des enveloppes urbanisées des bourgs.

Il n'y a donc pas d'objectif chiffré défini sphériquement sur la commune en matière d'objectif démographique, de production de logement ou de consommation foncière.

Deux objectifs chiffrés en valeur relative sont cependant demandés :

- Une production de logements supplémentaires située en « extension urbaine » de maximum 55 % (soit 45 % produits au sein de l'enveloppe urbaine existante).
- Une densité de 10 logements / ha dans les opérations en extension (de type lotissement, opération groupée en zone AU).

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :

ARMATURE URBAINE	objectif logements supplémentaires 2020- 2040	Besoins logements* /an	part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors l'enveloppe
CENTRALITE PRINCIPALE	800	40	65%	520	35%	280
CENTRALITES SECONDAIRES	428	21	65%	278	35%	150
CENTRALITE D' EQUILIBRE	1 074	49	65%	698	35%	376
CENTRALITE RELAIS	70	8	55%	39	45%	32
COMMUNES RELAIS	1 085	54	45%	488	55%	597
communes rurales	6 042	302	45%	2 719	55%	3 323
Total	9 499	475	50%	4 742	50%	4 757

Objectifs minimaux de densité par niveau de polarité :

Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)
Centralité principale	17
Centralité secondaire	17
Centralité d'équilibre	15
Centralité relais	15
Commune rurale relais	13
Commune rurale	10
TOTAL	11

2. CALCUL POINT MORT

1. RENOUELEMENT DES LOGEMENTS	
Parc 2018	578
Parc 2008	510
Variation du parc entre 2008 et 2018	68
Logements produits entre 2011 et 2020 (données SITADEL)	12
Logements nouveaux affectés au remplacement des logements disparus :	56
Renouvellement annuel moyen	6
2. DESSERREMENT DES MENAGES	
Population 2018	567
Résidences principales 2018	294
Taux d'occupation en 2018	1,93
Population 2008	552
Taux d'occupation en 2018	1,93
Nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation de 2018 avait été atteint dès 2008	286
Résidences principales en 2008	267
Logements compensant la variation de la taille des ménages :	19
Desserrement annuel moyen	2
3. VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET VACANTES	
Résidences secondaires 2008	201
Résidences secondaires 2018	241
Variation du parc de résidences secondaires entre 2008 et 2018	40
Logements vacants 2008	42
Logements vacants 2018	43
Variation du parc de logements vacants entre 2008 et 2018	1
Logements devenus vacants ou résidences secondaires entre 2008 et 2018 :	41
Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	4
Point mort annuel en nombre de logements (1 + 2 + 3)	12

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

Point Mort = R + D + 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).

Sur la période de référence de 2008 à 2018, le point mort annuel moyen est estimé théoriquement à **12 logements, soit 120 logements sur 10 ans**, qui correspondraient 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.

Cette estimation paraît extrêmement surévaluée et est probablement « faussée » par l'importante augmentation de résidences secondaires ainsi que par une surévaluation du nombre de logements vacants qui ne correspond pas à la réalité du terrain.

La prise en compte du point théorique n'est donc pas représentative sur la commune.

- Afin de tenir compte d'une valeur minimale prenant en compte le renouvellement du parc bâti, un point mort de 1 logement par an, soit 10 logements sur 10 ans est retenue à titre d'hypothèse.

3. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

Les objectifs de planification et de croissance démographique :

- La commune souhaite, dans les 10 prochaines années, accompagner une croissance démographique modérée **mais soutenue autour de 0,9 %, conformément aux prévisions du SCOT** lui permettant d'endiguer le déclin démographique (vieillesse de la population) et de soutenir ses nombreux commerces et services. Ce taux de croissance théorique intègre également la population des résidences secondaires.
- L'objectif est de conforter en priorité le centre bourg, de favoriser la réhabilitation du parc de logements, de combler les dents creuses et d'avoir une politique foncière d'anticipation permettant la mobilisation de terrains stratégiques dans un horizon à 10 / 15 ans (réalisation de réserves foncières en vue de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs phases).
- Une hypothèse de croissance démographique plus modérée avec un taux de 0,5 % est également étudiée ci-après.

Les hypothèses de développement démographique et la prise en compte du « point mort » :

- **Sur la base d'une population communale de 575 habitants au 1^{er} janvier 2022, une croissance annuelle moyenne de 0,5 %, permettrait de porter la population à environ 604 habitants en 2032, soit une équivalence de 16 logements (sur la base de 1,88 personnes par ménage).**

En tenant compte du « point mort » évalué à 10 logements sur 10 ans, le besoin en logements est estimé selon cette hypothèse de croissance à 26 logements à créer.

- **Avec la même base de calcul, une croissance plus soutenue de 0,9 % annuelle (hypothèse du SCOT), porterait ce besoin à environ 39 logements à créer.**
- **Les besoins en logements de la commune s'élèveraient donc à un total compris entre de 26 à 39 logements sur 10 ans, soit une valeur médiane de 32 logements.**

	HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,5 %	HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,9 %
Base de population au 1er janvier 2022	575	575
Population en 2032 sur la base d'un taux de croissance de 0,5 % (hypothèse basse) :	604	629
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	29	54
TOTAL en nombre de logements sur la base de 1,88 habitants par ménage :	16	29
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	16	29
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	10	10
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	26	39

Les hypothèses de développement démographique et la prise en compte du « point mort » intégrant la population des résidences secondaires :

Le calcul de ces besoins avec comme base la population prise en compte par les services fiscaux (qui intègre la base d'un habitant par résidence secondaire / voir graphique ci-dessous), porterait ces besoins à :

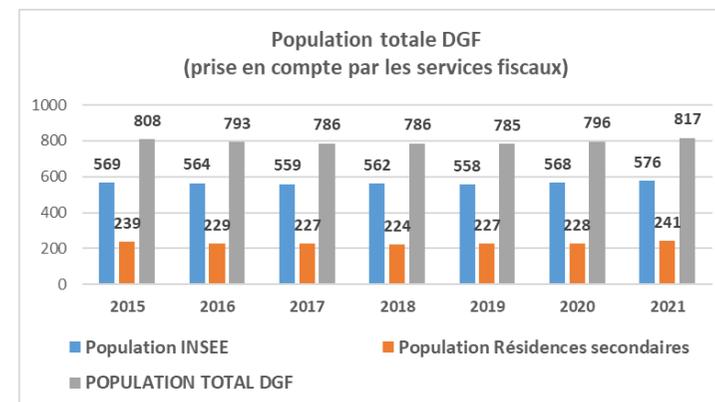
- **32 logements à créer sur la base d'une croissance annuelle de 0,5 %.**
- **51 logements à créer sur la base d'une croissance annuelle de 0,9% (hypothèse du SCOT).**
- **Soit un besoin médian de 41 logements.**

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,5 %	
Base de population au 1er janvier 2022	817
Population en 2032 sur la base d'un taux de croissance de 0,5 % (hypothèse basse) :	859
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	42
TOTAL en nombre de logements sur la base de 1,88 habitants par ménage :	22
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	22
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	10
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	32

HYPOTHESE AVEC UNE VARIATION ANNUELLE DE 0,9 %	
Base de population au 1er janvier 2022	817
Population en 2032 sur la base d'un taux de croissance de 1 % (hypothèse modérée) :	894
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2032 :	77
TOTAL en nombre de logements sur la base de 1,88 habitants par ménage :	41
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	41
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	10
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	51

Bilan des besoins :

- **Le bilan des besoins en logements de la commune se situe entre 32 à 41 logements selon ces différentes hypothèses.**



Troisième partie

Analyse de la consommation des espaces et de la capacité de densification
et de mutation des espaces bâtis

CHAPITRE 1.

Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années **p. 89**

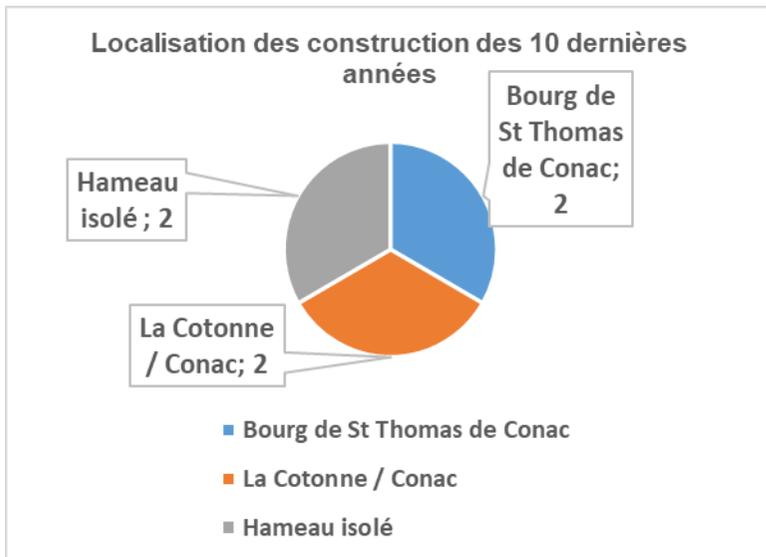
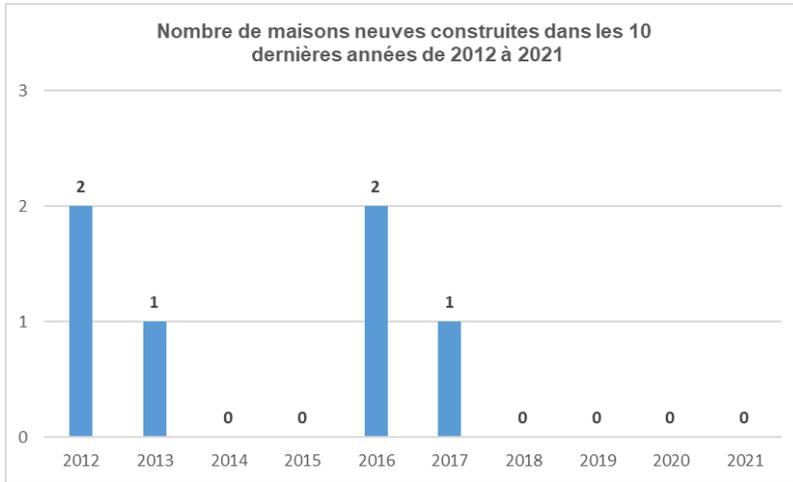
CHAPITRE 2.

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis **p. 91**

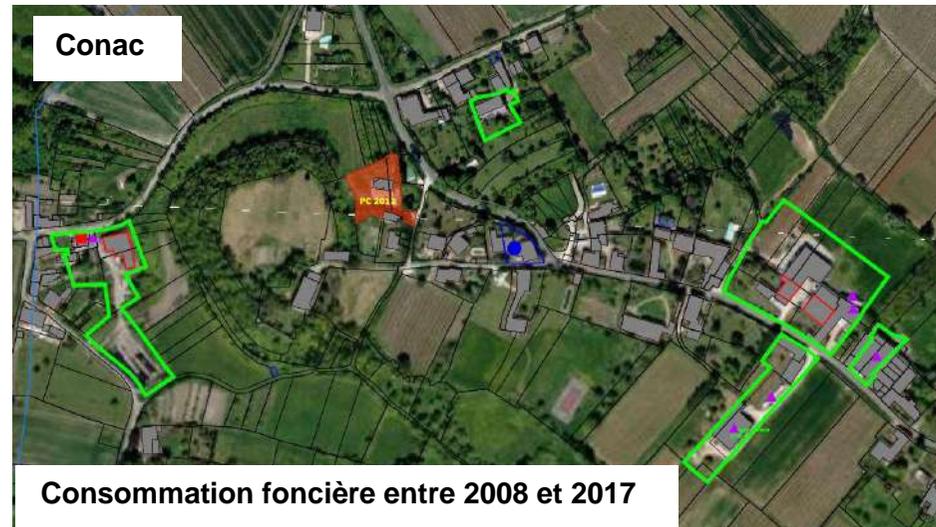
CHAPITRE 1.

Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années

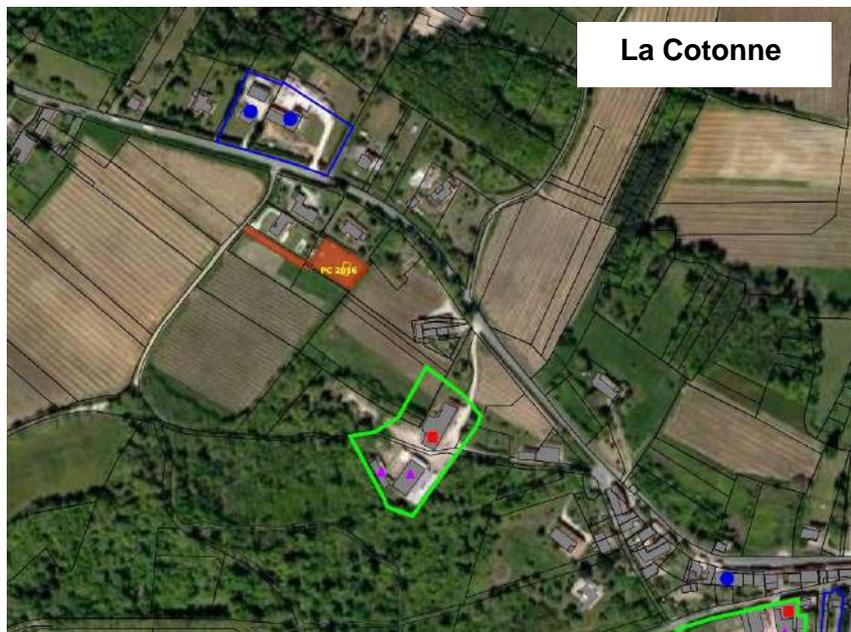
La consommation foncière liée aux constructions d'habitations neuves :



- La commune a enregistré la construction de seulement 6 habitations neuves en 10 ans entre 2012 et 2021 (sur la base des PC déposés).
- Quelques projets de constructions n'ont pas abouti suite à l'application renforcée de la Loi Littoral en 2015 (Conseil d'Etat).
- La consommation foncière entre 2012 à 2021 est de 0,97 ha, soit une consommation très mesurée en 10 ans.
- **Localisation des constructions neuves :**
 - 2 sont situées dans le bourg de St Thomas (secteur des Tonnelles et rue du Lavoir)
 - 2 sont situées dans les hameaux de Conac et La Cotonne (avant l'application renforcée de la Loi Littoral)
 - 2 sont situées dans les hameaux isolés de Fief de Mounier et Champ du Breuil (avant l'application renforcée de la Loi Littoral)
- Le lotissement communal a constitué un véritable levier en matière de construction neuve qui n'apparaît pas dans les présentes données (fin de la commercialisation en 2011).
- La moyenne des surfaces de terrains est assez élevée :
 - entre 785 à 1000 m² pour les terrains situés dans le lotissement communal.
 - entre 1000 à 2000 m² pour les terrains situés en dehors du lotissement communal.



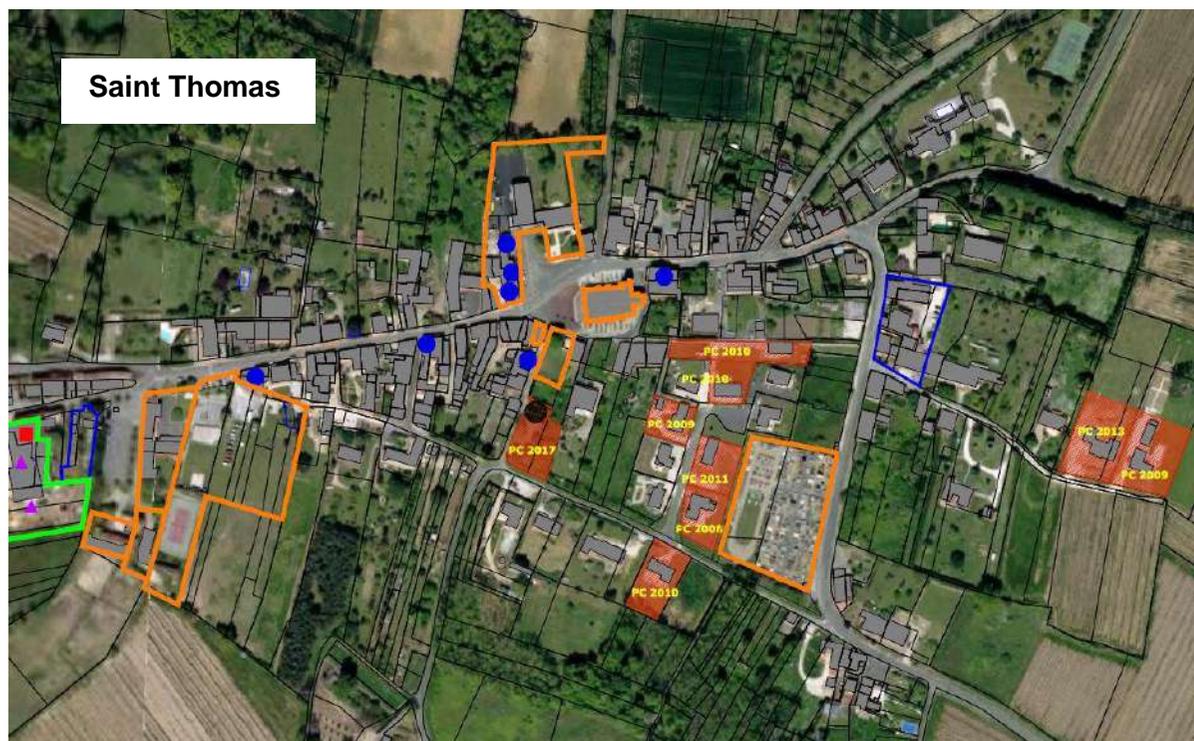
La Cotonne



-  Equipement public
-  Exploitation agricole
(parties utilisées aux abords des bâtiments)
-  Distillerie  Chais
-  Bâtiment d'élevage
-  Activité économique (autre qu'agricole)
-  Construction neuve dans les 10 dernières années

Consommation foncière entre 2008 et 2017

Saint Thomas



La consommation foncière liée à l'artificialisation des sols :

- Les données de consommation foncière données par le portail sur l'artificialisation des sols fait état d'une consommation de **3,4 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers** entre 2010 et 2020.
(source : données CDPENAF)

CHAPITRE 2.

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 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...).
- La potentialité de densification des « **dents creuses** » (terrains libres non enclavés) ne faisant pas l'objet de rétention foncière connue **au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de St Thomas et des 2 SDU** (Conac et Chez Vieuille, hameaux constructibles au sens du SCOT).
Ont été exclus de ce recensement ; les parcelles viticoles pérennes, les abords directs des exploitations agricoles, les terrains trop accidentés, les jardins difficilement divisibles, les abords paysagers des propriétés remarquables.
Chaque terrain a fait l'objet d'une évaluation de la possibilité de mutation au regard de la connaissance de la volonté des propriétaires concernés et de la situation des terrains (jardin, partie enclavée).
Deux codes de couleur sont figurés sur les cartes page suivante :
 - en rose ; les terrains ne faisant à priori pas l'objet de difficulté particulière (pas de rétention spécifique connue, pas de contrainte topographique, pas de problème d'accès...)
 - en bleu ; les terrains difficilement mutables compte-tenu de leur enclavement, de leur nature topographique et de la rétention qui s'y exerce ; personnes ne souhaitant pas vendre (parcelle correspondant à une partie du jardin de la propriété), succession bloquée, personne âgée...

Le tableau de synthèse présenté ci-après comptabilise l'ensemble des parcelles visées, puis apporte un bilan net des surfaces potentiellement mutables (en y excluant les terrains difficilement mobilisable (terrains en bleu).

Recensement des logements vacants en 2022 :

(réalisé dans le cadre des études du PLU)

Recensement des logements vacants et capacité de mutation			
Localisation des logements vacants	Etat / caractéristique du logement	Nombre de logement	Nombre de logement pouvant probablement muter dans les 10 ans
Bourg centre rue de St Ciers - p 2776	Maison de bourg vétuste	1	1
Bourg Est rue des Tonnelles - p 1436	Ancienne maison en ruine	1	1
Le bourg (centre) – p 2131 – RD145	Maison de bourg vétuste	1	0
Le bourg (centre) – p 1282 – Rue du Tilleul	Maison de bourg vétuste	1	0
Le bourg (Ouest) – p 1470 – RD 145	Maison abandonnée très vétuste en contre bas de la RD	1	0
La Trigale - p 2146	Maison en ruine. A voir compatibilité Loi Littoral	1	0
La Trigale - p 2153	Maison très vétuste	1	0
Chez Vieuille - p 1600	Maison en ruine	1	0
Petit Moine - p 1227	Maison vétuste	1	0
Moulin de la Grassière - 645	Maison vétuste	1	0
Les Borderies - p 541	Maison vétuste	1	1
Les Bonfils Nord - p 568	Maison vétuste	1	1
Bas Gendreau - p 2956	Maison vétuste	1	1
Bas Gendreau - p 2920	Maison très vétuste	1	0
Total		14	5

Le parc vacant est difficilement mobilisable sur la commune car il correspond souvent à un bâti très dégradé, voir en ruine et relève souvent de blocages de successions. La réglementation liée à la Loi Littoral peut également empêcher la réhabilitation de bâtisses considérées comme étant en ruine et donc non autorisées selon la législation actuelle.

- **14 logements vacants ont été recensés en 2022 sur la base des habitations réellement vacantes (maisons abandonnées depuis plusieurs années)**
- **Il a été estimé (sur la base des connaissances des dynamiques foncières locales), qu'environ 5 logements pourraient probablement mutés dans les 10 prochaines années (logements pouvant être vendus et/ou réhabilités).**

Recensement des anciens bâtiments agricoles (granges, chais) ayant un potentiel de mutation (2022) :

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
Bourg - p 2822	Ancien chais	1		Habitation
Bourg - p 2630	Ancienne distillerie	3	3	Habitation
Bourg - p 1283	Ancienne grange	1		Habitation
Fonclair - p 195	Ancienne grange	1	0	Habitation
Fonclair - p 322	Ancienne grange	1	1	Habitation
Fonclair - p 186	Ancienne grange	1		Habitation
Fonclair - p 208	Ancienne grange	1	1	Habitation
La Grassière - p 1758	Ancienne grange	1		Habitation
Les Bouillants - p 1710	Ancienne grange	1		Habitation
Les Bouillants - p 582	Ancienne grange	1		Habitation
Bas Gendreau Ouest - 2577	Ancienne grange	1		Habitation
Le Maine Chavalier - p 538	Ancienne grange dans un ensemble bâti remarquable	2		Chambre d'hôtes
Bois de Chez Deveau - p 2513	Ancien chais	1		Habitation
Chez Boniteau - p 1594	Ancienne grange	1		Habitation
Le Paradis - p 1523	Ancienne grange	1		Habitation
Les Moulins de la Grassière - p 646	Ancienne grange	1		Habitation
Petit Moine - p 1225	Ancienne grange	1		Habitation
Petit Moine - p 1210	Ancienne grange	1		Habitation
La Bernellerie - p 518	Ancienne grange	1		Habitation
La Bernellerie - p 506	Ancienne grange	1		Habitation
Chez Julliard - p 2980	Ancienne grange en ruine	1		Habitation
Pigourneau - p 2602	Ancienne grange	1		Habitation
TOTAL		25	5	

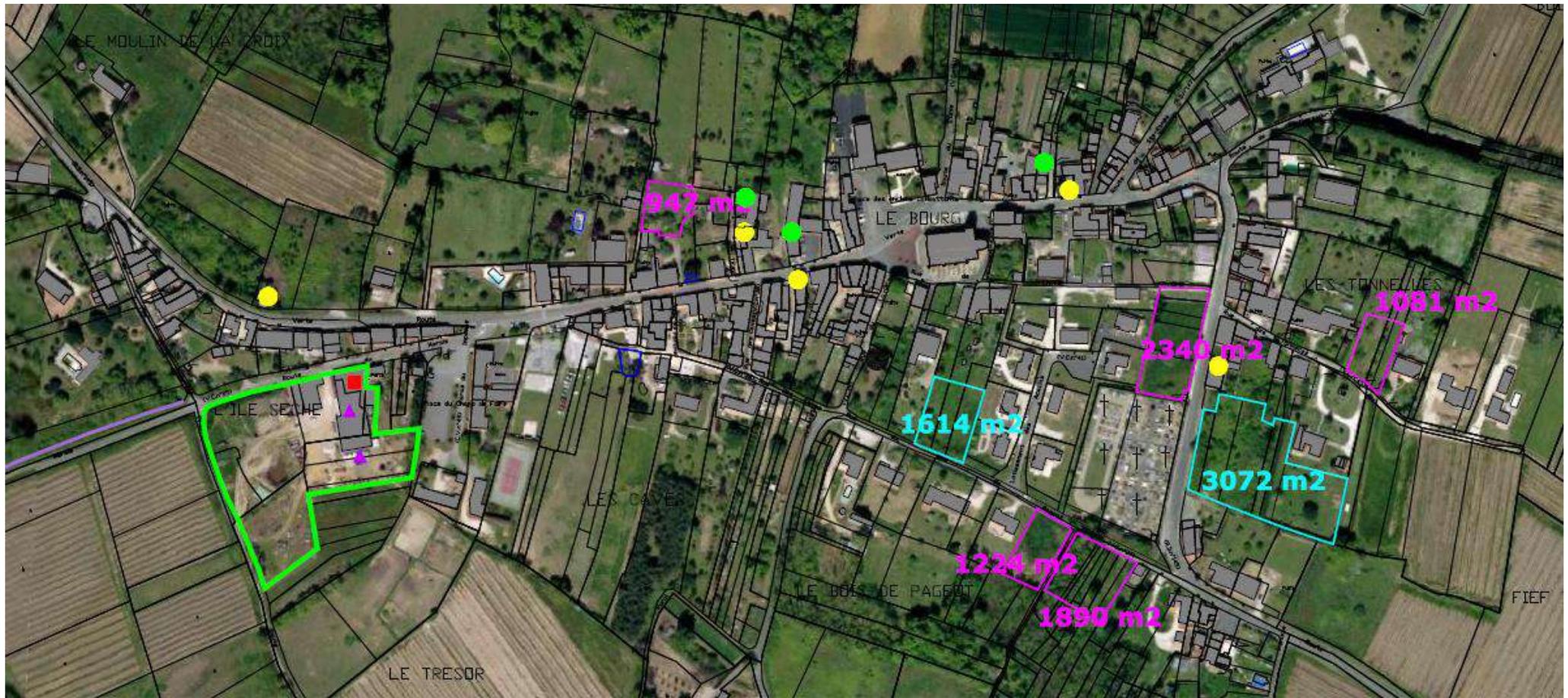
Compte tenu de l'attractivité démographique, les opérations de changement de destination constituent un levier de création de nouveaux logements.

Ce levier est à modérer par plusieurs phénomènes ; le PLU précédant a permis de mobiliser les sites les plus convoités (anciennes granges situées dans le secteur des lignes de crêtes) et les dynamiques de réhabilitations par les populations étrangères et anglaises notamment ont connu un réel coup d'arrêt depuis le Brexit.

De nombreux bâtiments anciens non utilisés à des fins agricoles perdurent sur la commune sans constituer pour autant un levier important en termes de création de logements. Ces logements sont le plus souvent destinés à des fins de résidences secondaires et se situent dans les hameaux isolés.

- **25 anciennes granges (non agricoles) ont été recensées en 2022.**
- **Il a été estimé (sur la base des connaissances des dynamiques foncières locales), qu'environ 5 logements pourraient probablement être créés dans les 10 prochaines années.**

Localisation des capacités de densification et de mutation du bourg :



 Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable

 Terrain libre constructible / Foncier difficile à mobiliser, rétention

 Habitation vacante

 Ancienne grange vacante

Bilan des capacités de mutation :

1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES DU BOURG ET DES SDU					
Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres 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
BOURG DE SAINT THOMAS					
Partie Est - Les Tonnelles - RD 145	1348, 1347	624	Jardin pouvant être divisé	624	1
Partie Est - Les Tonnelles - RD 145	2200, 1345, 1344, 2199, 2528	2340	5 petites parcelles faisant l'objet d'une rétention foncière située à côté du cimetière	0	
Partie Est - Les Tonnelles - RD 145	1148, 1147, 1446, 1445, 1444, 2884p	5668	Nombreuses parcelles en lanière faisant l'objet d'une rétention foncière (en face du cimetière). Talus prononcé en bordure du rue. Desserte possible par la partie Nord	5668	5
Partie Est - Rue des Tonnelles	1430, 2742	1081	Parcelles en lanière rue des Tonnelles	1081	2
Partie Sud-Est	469, 474, 475, 476	1890	Petites parcelles en lanière rue du Bois de Pageot	1890	2
Partie Sud-Est	2780	1224	Jardin rue du Bois de Pageot	1224	1
Centre Bourg	1332, 1333, 2760	2414	Grandes parcelles bien situées mais ne disposant pas d'accès / fort talus donnant rue du Bois de Pageot		
Centre Bourg	2407	713	jardin privé attenant à la mairie	0	0
Bourg Ouest	1472	985	Terrain en contre bas de la RD 145	985	1
SOUS TOTAL BOURG DE SAINT THOMAS		16939		11472	12
BILAN DES CAPACITES DE MUTATION ET DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS		Surfaces constructibles libres en m²		Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention = 0)	Equivalent en nombre d'habitations
		16939		11472	12
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS					
Nombre de logements vacants recensés en 2022				14	
Hypothèse de mutation des logements vacants dans les 10 prochaines années				5	
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				25	
Hypothèse de mutation des logements vacants dans les 10 prochaines années				5	
TOTAL DES CAPACITES DE MUTATION EN NOMBRE DE LOGEMENTS				22	

➤ Le bilan fait état d'une capacité de 1,69 ha de surfaces libres constructibles (comptabilisées selon la méthodologie présentée ci-avant) compatibles avec la Loi Littoral.

Sur ces 1,69 ha, seuls 1,14 ha seraient potentiellement mobilisables, correspondant à environ 12 habitations.

Aucun terrain libre disponible n'est recensé dans les 2 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de Conac et Chez Vieuille, seuls secteurs constructibles autorisés par le SCOT (Loi Littoral) en dehors du bourg.

➤ 5 logements vacants pourraient en théorie muter dans les 10 prochaines années.

➤ 5 anciennes granges pourraient en théorie muter dans les 10 prochaines années.

➤ Au total, 22 logements pourraient être créés en théorie à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Quatrième partie

Définition des différents espaces et notions au sens de la « Loi Littoral » ; prise en compte du SCOT et déclinaison locale par le PLU

CHAPITRE 1.

La déclinaison de la Loi Littoral par le SCOT de la Haute Saintonge p. 96

CHAPITRE 2.

Les Espaces Remarquables p. 98

CHAPITRE 3.

Les espaces proches du rivage p. 98

CHAPITRE 4.

La bande littorale des 100 mètres p. 99

CHAPITRE 5.

Les agglomérations et villages existants p. 100

CHAPITRE 6.

Les coupures d'urbanisation p. 100

CHAPITRE 7.

Les Secteurs Déjà Urbanisés p. 101

CHAPITRE 8.

La gestion de la capacité d'accueil p. 102

CHAPITRE 1.

La déclinaison de la Loi Littoral par le SCOT de la Haute Saintonge

Rappel réglementaire :

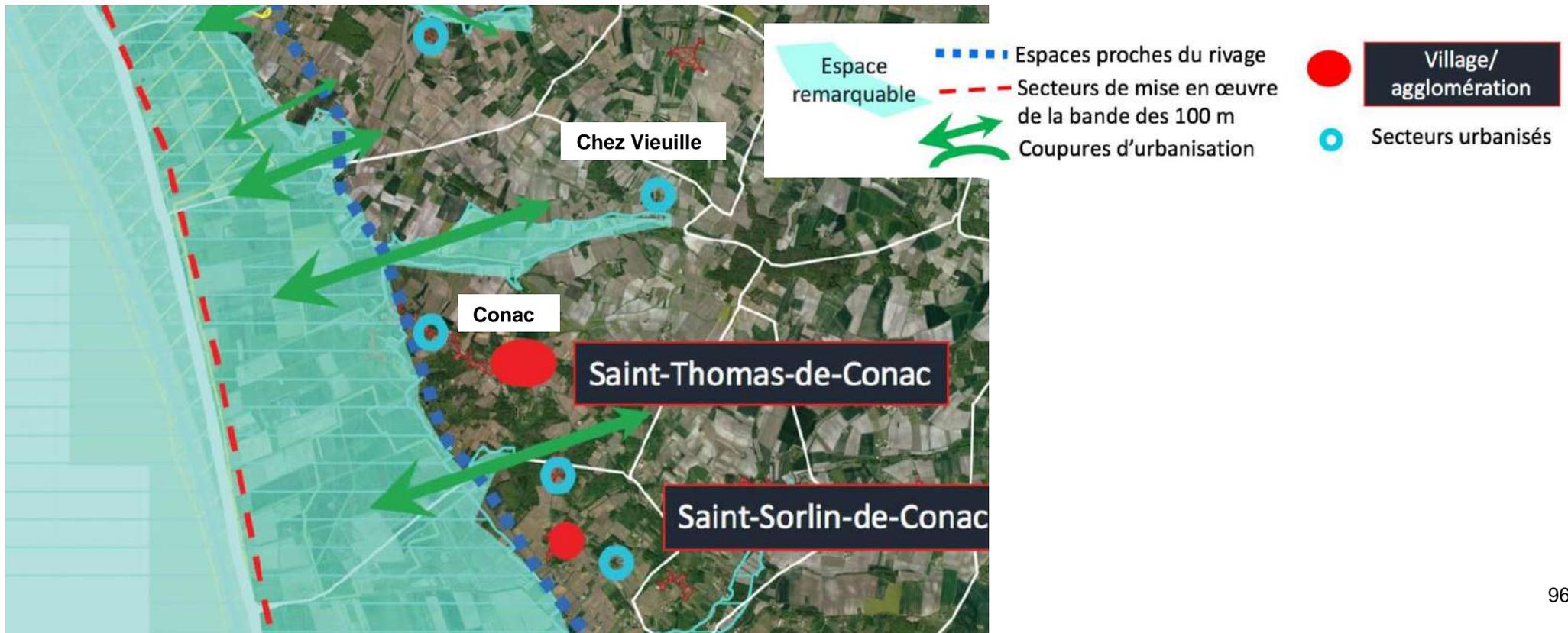
La commune est soumise à l'application de la « Loi littoral » du 3 janvier 1986, étendue aux communes riveraines des estuaires par décret du 29 mars 2004, mais dont l'application a évolué suite à un arrêté du Conseil d'Etat le 9 novembre 2015 dit de « Porto Vecchio ».

La loi Elan 23 novembre 2018 a redéfini le champ d'application de certaines notions de la Loi Littoral comme la possibilité de construction à l'intérieur des enveloppes bâties des gros villages dénommés « secteurs déjà urbanisés » (SDU) dont la définition et la localisation sont définies par le SCOT approuvé le 19 février 2020.

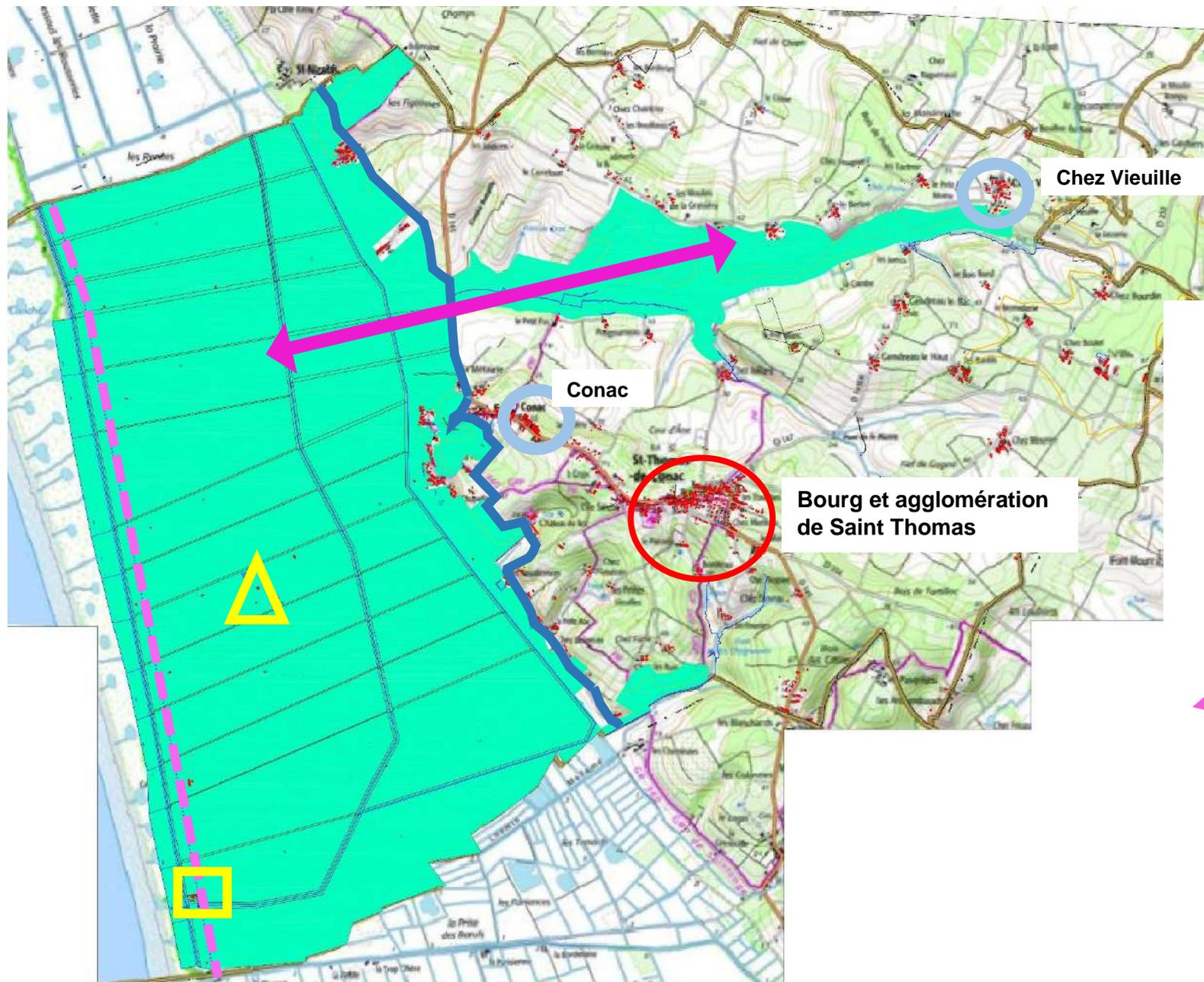
La révision du PLU a donc comme objectif de lever les ambiguïtés et les non-conformités de certaines zones constructibles du PLU, notamment dans les petits hameaux et dans les parties plus diffuses des extensions des bourgs de St Thomas et de Conac.

Carte de prise en compte de la Loi Littoral par le SCOT approuvé le 19 février 2020 :

La Loi Littoral » définit plusieurs notions à prendre en compte qui sont globalement définies par le SCOT (carte ci-jointe) et qui doivent être affinées par le PLU.



Carte de déclinaison par le PLU des espaces liés à la « Loi Littoral »



-  Espaces remarquables
-  Espaces Proches du Rivages (limite Est)
-  Bande des 100 mètres
-  Bourg de St Thomas de Conac
-  Secteur Déjà Urbanisé défini par le SCOT
-  Coupure d'urbanisation
-  Activité exigeant la proximité immédiate de l'eau (Port de Grange d'Allouet)
-  Camping de l'Estuaire (activité existante située dans le marais)

CHAPITRE 2.

Les Espaces Remarquables

Les Espaces Remarquables sont définis par les articles L. 121-23 et R. 121-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Extrait de l'Article L121-23 : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent **les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.** ».

Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés des aménagements légers définis **par l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme** et les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

Le SCOT définit ces espaces en cohérence avec les espaces de la trame verte et bleue. Il s'agit notamment de la zone Natura 2000 ; Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde ».

- **Le PLU définit ces espaces en secteur Nr. Ils correspondent aux marais de la Gironde et à la vallée humide du ruisseau des Joncs.**
- **Ces espaces abritent plusieurs activités ; le camping de l'Estuaire, le secteur de pêche de la Grange d'Allouet (cabanes, carrelets) ainsi que d'anciennes granges utilisées à des fins d'élevage. On y dénombre également quelques habitations ainsi que des tonnes de chasse.**
- **Ces espaces sont classés en zone submersibles. Les possibilités d'évolution des bâtiments existants doivent donc cumuler les prescriptions liées au risque submersion et à la Loi Littoral.**

CHAPITRE 3.

Les espaces proches du rivage

Les Espaces Proches du Rivage sont définis par les articles L.121-10 et L. 121-13 du Code de l'Urbanisme.

Définition (fiche technique du Ministère du logement et de l'habitat durable) :

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative les critères suivants :

- **la distance par rapport au rivage ;**
- **les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer** : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux.
- **l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer.** La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

De plus, la délimitation dépendra de l'échelle territoriale d'analyse (parcelle, PLU, SCoT). Ainsi, à l'échelle d'un SCoT, il conviendra de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, nonobstant le fait que certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains des critères précédemment cités (CE, 3 juin 2009, Commune de Rognac, n° 310587). Afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article L. 121-13, les espaces proches du rivage doivent être délimités dans les PLU.

Sur la commune, le SCOT définit ces espaces comme correspondant globalement aux marais maritimes de l'Estuaire de la Gironde (en excluant la vallée humide du ruisseau des Joncs) qui sont donc également repérés en Espaces Remarquables et en zone Natura 2000. Le contour défini (pointillé bleu) englobe également une partie de l'éperon rocheux abritant les ruines de l'ancien château de Conac. Il englobe donc les hameaux de La Basse Rue, La Trigale et Les Granges qui comptent une exploitation agricole (Basse Rue) et des granges agricoles (Les Granges).

- Le PLU reprend globalement le tracé défini par le SCOT ; marais maritimes, partie basse des coteaux aux abords de l'éperon rocheux abritant les ruines du Château de Conac, petits hameaux situés en frange du marais (Fonclair, Les Granges, La Trigale, Basse Rue). La vallée humide du ruisseau des Joncs est exclue des espaces proches de par son éloignement du rivage.

- Critères par rapport à la distance : les marais maritimes sont très étendus ; les bords de la Gironde sont éloignés d'environ 2,7 km par rapport aux premiers coteaux calcaires.

- Critère par rapport aux caractéristiques : les marais maritimes forment une vaste entité paysagère, naturelle et agricole cohérente.

- Critère par rapport à la co-visibilité ; la covisibilité avec l'Estuaire de la Gironde est assez faible dans les marais car ils sont très vastes et plats. Au pied des coteaux, il n'y a pas de co-visibilité. La visibilité sur l'Estuaire est plus ouverte en partie haute des coteaux qui sont très éloignés de l'Estuaire. Les vues sont partielles en fonction des jeux du relief et du couvert boisé.

Les quelques hameaux groupés qui bordent les marais n'ont pas d'identité maritime ni de lien direct avec l'Estuaire qui est très éloigné, cependant certains d'entre eux sont identifiés par le SCOT comme étant englobés dans les Espaces Proches du Rivage. Seule une exploitation d'élevage bovin en activité du hameau de Basse Rue ainsi que d'anciennes granges agricoles au lieu-dit Les Granges sont situées dans ces espaces. Ces exploitations ne pourront donc pas faire l'objet de constructions nouvelles, bien qu'elles jouent un rôle dans la gestion des marais (prairies pâturées, prairies de fauche). Seules les réhabilitations et extensions limitées de bâtiments agricoles y seront autorisées.

- La limite Est des Espaces Proches du Rivage est identifiée sur la carte de synthèse page 94 et figure sur le plan de zonage du PLU.

CHAPITRE 4.

La bande littorale des 100 mètres

La bande littorale de 100 mètres est définie par les articles L.121-16 du Code de l'Urbanisme.

- La bande littorale de 100 mètres se situe en Espaces Remarquables et en Espaces Proches du Rivage.
- Elle n'a aucune incidence sur la commune car elle concerne des espaces strictement inconstructibles et classés en risque de submersion marine.
- La bande littorale de 100 mètres est identifiée sur la carte de synthèse page précédente et figure sur le plan de zonage du PLU.

CHAPITRE 5.

Les agglomérations et villages existants

Les « agglomérations et villages existants » sont définis par l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. »

Pour la commune de St Thomas de Conac, le SCOT a défini que seul le bourg et l'agglomération de St Thomas (et non le secteur de Conac et les secteurs d'extension diffus de l'urbanisation) était considéré comme tel au sens de l'article L. 121-8 du CU.

- Les extensions de l'urbanisation pourront donc uniquement se faire dans la prolongation et en continuité du bourg et de l'agglomération de St Thomas. Cette prescription exclue les extensions situées en continuité des espaces d'urbanisation diffuse situés entre les anciens villages de St Thomas et de Conac. Les coupures d'urbanisation existantes (terres agricoles, espaces semi boisés au relief abruptes) sont à préserver.

CHAPITRE 6.

Les coupures d'urbanisation

Les « coupures d'urbanisation » sont définies par l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme : Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère **d'une coupure d'urbanisation**.

Le SCOT définit comme coupure d'urbanisation la vallée du ruisseau des Joncs ainsi que les espaces agricoles situés en limites Nord et Sud de la commune. Ces coupures correspondent à de vastes ensembles agricoles et naturels qui sont de fait protégés de toute extension urbaine.

- Le PLU reprend les grandes dispositions du SCOT en inscrivant comme coupure d'urbanisation la vallée du ruisseau des Joncs et sa continuité dans les marais.

CHAPITRE 7.

Les Secteurs Déjà Urbanisés

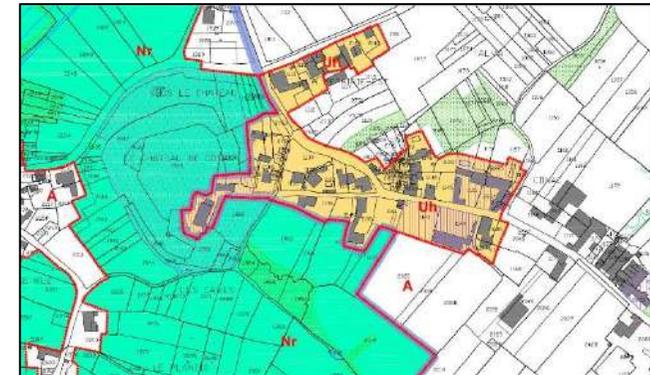
Les Secteurs Déjà Urbanisés sont définis par l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

« Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

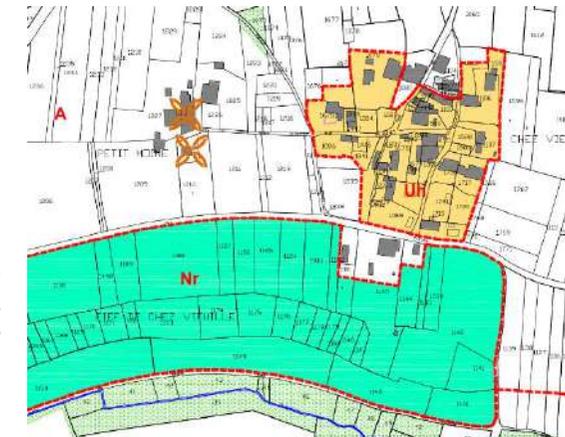
Pour les secteurs déjà urbanisés, le SCoT détermine 5 critères. Ainsi, peuvent être considérés comme SDU, les secteurs regroupant au moins 3 des 5 critères suivant :

- Une emprise bâtie correspondant à une vingtaine de constructions minimum
- Une structuration (densité) de l'ensemble bâti
- La présence des réseaux d'eau et d'électricité
- La présence d'un noyau villageois historique
- La présence d'un commerce/service d'intérêt collectif et/ou d'un équipement public.

Pour la commune de St Thomas de Conac, le SCOT a défini comme SDU les hameaux de Chez Vieuille et Conac.



Extrait du zonage sur le SDU de Conac



Extrait du zonage sur le SDU de Chez Vieuille

Définition des Secteurs Déjà Urbanisés au sens de l'article L. 121-8 du CU et des critères définis par le SCOT de la Haute Saintonge		
Critères du SCOT	Conac	Chez Vieuille
Une vingtaine de bâtiments minimum	Oui Environ 30 bâtiments	Oui Environ 27 bâtiments
Structuration de la forme bâtie / densité	Oui Densité du bâti partielle / village rue / ruelle / ensembles bâtis imposants	Oui Densité du bâti / village groupé / réseau de ruelles
Equipement en réseaux d'eau et d'électricité	Oui	Oui
Noyau historique	Oui Château de Conac, ancien bourg historique	non
Présence d'équipement collectif / commerce / service d'intérêt général	Oui Maison de retraite privée	non

CHAPITRE 8.

La gestion de la capacité d'accueil

La notion de « capacité d'accueil » est définie par l'article L. 121-21 du Code de l'Urbanisme.

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Selon l'article L. 121-3, « le schéma de cohérence territoriale qui précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. »

Le SCOT défini comme prescription générale concernant la capacité d'accueil de « Gérer la capacité d'accueil des communes littorales pour assurer une valorisation des ressources et une préservation des milieux aquatiques par une gestion raisonnée » :

- Afin de maîtriser la capacité d'accueil du territoire c'est à dire du niveau de développement compatible avec une limitation des pressions et de l'adapter dans le temps, les collectivités mettent en œuvre des actions concernant :
 - La reconnaissance et la protection d'une trame écologique fonctionnelle
 - La préservation et la valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
 - La gestion des risques
 - La protection des espaces agricoles
 - La limitation des extensions de l'urbanisation et l'organisation des espaces à développer et conforter (voir ci-après)
 - La protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation (voir ci-dessus)
- Pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. La localisation de ces activités se fera au travers d'une recherche d'optimisation du foncier consommé ;
- En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisées, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions et installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCOT, à savoir :
 - Les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture ; dans une optique de gestion équilibrée entre usages et préservation des ressources
 - Les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (postes de secours) dans une optique de gestion équilibrée entre usages et préservation des ressources
 - Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite.

- **Le PLU décline l'ensemble des mesures de protection environnementales répondant à des objectifs par la préservation des zones naturelles (marais de Gironde, coteaux, vallées humides, boisements...) et des espaces identifiés au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables, espaces proches du rivage).**
- **Le PLU limite les extensions urbanisées dans le respect des prescriptions de la Loi Littoral et maintient des coupures d'urbanisation. Il n'y a aucun projet touristique spécifique d'envisagé sur la commune. La commune reste attractive au niveau des résidences secondaires qui sont pour la plupart réalisées dans du bâti ancien. Le PLU protège les exploitations agricoles existantes.**
- **La commune compte un seul espace « exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Il s'agit du petit port de Grande d'Allouet qui comprend des pontons, carrelets et quelques petites granges en bois regroupées sur un site bien défini. Le PLU identifie le site bâti en secteur Nps.**
- **La commune n'a pas d'autre projet d'équipement ou d'implantation d'activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Les réseaux de la commune ont une capacité suffisante pour permettre le développement démographique modéré de la commune.**
- **Le camping de l'Estuaire, situé en plein marais et en zone submersible, ne peut faire l'objet d'aucune extension au-delà de ses limites actuelles. Il est identifié par le PLU en secteur Nts.**

Voir exposé de la manière dont le PLU prend en compte la préservation et la gestion des espaces naturels, du patrimoine bâti et paysager, de l'activité agricole et des activités présentes dans le marais aux pages 119 à 137 et expose les indicateurs environnementaux et la synthèse des enjeux écologiques aux pages 143 à 158.

Cinquième partie

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan

CHAPITRE 1. Justification portant sur les zones U et AU	p. 104
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 104
2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 106
3. LES ZONES A URBANISER AU ET LA COHERENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	P. 108
4. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES	P. 110
5. LES ZONES UH CORRESPONDANT SECTEURS DEJA URBANISES AU SENS DE LA LOI LITTORAL	P. 111
6. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES ET COMPATIBILITES AVEC LE SCOT	P. 115
7. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS DECLASSES ANCIENNEMENT CONSIDERES COMME CONSTRUCTIBLE	P. 118
CHAPITRE 2. Justification portant sur les zones N et A	p. 121
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P. 121
2. LES ZONES AGRICOLES ET L'ACTIVITE AGRICOLE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL	p. 122
3. LES STECAL EN ZONE AGRICOLE	P. 125
4. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	P. 126
5. LES ZONES NATURELLES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE, LES STECAL EN ZONE N	P. 131
6. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	P. 133
CHAPITRE 3. Les éléments protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du CU	p. 134
1. CADRE REGLEMENTAIRE	P. 134
2. APPLICATION DANS LE REGLEMENT DU PLU	P. 135
3. DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19	P. 136
4. LOCALISATION DES ELEMENTS IDENTIFIES ET DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES	P. 138
CHAPITRE 4. Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du CU	P. 140
CHAPITRE 5. Justification de la nécessité des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP	p. 141
1. EXPOSE DE LA JUSTIFICATION DES OAP ET DE LEUR COMPATIBILITE AVEC LE PADD	P. 141
2. NECESSITES DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	P. 142
CHAPITRE 6. La prise en compte des documents supra communaux	p. 145

Extrait du plan de zonage après révision et exposé des objectifs

Maintien du secteur d'équipement public situé autour de la mairie et de la salle des fêtes (secteur Ue). **Orientation 2 du PADD.**

Maintien de la zone urbaine (zone U) autour du bourg intégrant les parties actuellement urbanisées du centre historique et de ses extensions récentes. **Orientation 1 du PADD.** Préservation du bourg par la servitude de protection de l'église.



Classement d'une zone **AU** de **0,68 ha** située dans la continuité du bourg et des équipements communaux. Projet de quartier d'habitations à court terme faisant l'objet **d'OAP**. Désenclavement de terrains situés en arrière du front bâti du bourg. **Orientation 1 du PADD.**

Classement d'une zone **1AU** de **0,73 ha** d'aménagement à moyen terme en fonction des acquisitions foncières.

Définition d'OAP permettant de fixer une densité minimale

Définition d'OAP sur des terrains en partie abandonnés et enclavés en partie Est du bourg (acquisitions foncières à réaliser).

Maintien du secteur d'équipement public situé autour de l'école, des anciens haras, des terrains de tennis et de l'aire de camping-car (secteur Ue). **Orientation 2 du PADD.**

Déclassement de terrains anciennement urbanisables par le PLU et reconversion en zone agricole A. **Orientation 1 du PADD.**

2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG

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 Bourg de Saint Thomas de Conac
Ue Equipements publics ou d'intérêt collectifs situés dans le bourg de St Thomas de Conac

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

La **zone urbaine U** correspond au bourg de Saint Thomas de Conac (centre bourg historique et espaces résidentiels attenants). Le bourg historique se caractérise par un tissu bâti dense généralement implanté sur rue et de grande qualité architecturale. Les extensions plus récentes ont une densité plus faible et une architecture plus banalisée.

Le règlement s'attache à pouvoir densifier ces espaces tout en favorisant la préservation du bâti ancien, ainsi qu'une insertion paysagère et architecturale des futures constructions.

La zone U est entièrement incluse par la **servitude de protection des monuments historiques (église et moulin)**.

La zone urbaine est considérée comme une « **agglomération et village existant** » au sens de L.121-8 du Code de l'Urbanisme (voir 4^{ème} partie page 93 sur la prise en compte de la Loi Littoral).

La zone urbaine U comprend **deux secteurs Ue** qui correspondent aux principaux équipements publics et collectifs situés dans le bourg de Saint Thomas de Conac. Un secteur Ue est situé dans le centre historique et regroupe la mairie, la salle des fêtes et des bâtiments communaux adjacents. Le second est situé en partie Ouest du bourg. Il regroupe l'école, le bâtiment des anciens haras géré par une association, les ateliers communaux, une aire d'accueil des campings cars et des terrains de loisirs. Ces espaces ont comme vocation le maintien des équipements existants tout en permettant des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logement, activité).

Superficie de la zone U : 17,31 ha.

Superficie des zones Ue : 1,89 ha.

Cohérence avec le PADD : Orientations 1, 2 et 4 du PADD

Cohérence avec la Loi Littoral : la zone U correspond à un « village existant » au sens de la loi Littoral conformément au SCOT.

Cohérence avec le SCOT : la zone U permet de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine existante du bourg et favorise la réhabilitation du bâti existant.

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 du bourg et de ses zones d'extension pages 48 à 50.
- Description de la typologie architecturale locale pages 52.
- Description des équipements publics et collectifs page 73.

Perspectives d'évolution :

Zone U :

La zone U a un faible potentiel de densification compte tenu de la densité du bâti dans le centre historique et du peu de terrains libres disponibles dans le tissu résidentiel adjacent.

La zone U comprend quelques terrains libres (dents creuses), notamment en partie Est (abords du cimetière et de la rue des Tonnelles), mais qui font l'objet d'une forte rétention foncière.

Les quelques terrains adjacents au cimetière seraient facilement urbanisables car situés en bordure de voie.

Les terrains situés au Sud de la rue des Tonnelles sont partiellement enclavés et appartiennent à différents propriétaires ce qui rend toute opération d'ensemble assez complexe.

L'enjeu du règlement écrit est de préserver la typologie urbaine traditionnelle du bourg (implantations sur rue) et de favoriser des réhabilitations respectueuses des dispositions architecturales d'origine bâti (article 5 du règlement).

Zones Ue :

Les zones Ue ont simplement vocation à pouvoir maintenir et faire évoluer les équipements existants tout en permettant des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logement, activité).

Possibilités de densification de la zone U :

La zone U comprend quelques terrains libres (dents creuses), notamment en partie Est (abords du cimetière et de la rue des Tonnelles), mais qui font l'objet d'une forte rétention foncière.

Les quelques terrains adjacents au cimetière seraient facilement urbanisables car situés en bordure de voie.

Les terrains situés au Sud de la rue des Tonnelles sont partiellement enclavés et appartiennent à différents propriétaires ce qui rend toute opération d'ensemble assez complexe. Ces espaces correspondent à de grands jardins ou fonds de terrain peu entretenus et en voie de comblement par des boisements spontanés.

Les autres terrains libres se situent aux abords de la rue du Bois Pageot mais sont difficilement urbanisables compte tenu des pentes assez prononcées.

La zone U fait l'objet de quelques extensions au-delà de l'enveloppe urbaine existante, notamment à l'extrémité Est de la rue des Tonnelles (par le maintien de quelques terrains déjà classés en zone constructible par le précédent PLU). L'extension urbaine est cependant réduite (par rapport au document d'urbanisme précédent) afin de maintenir des accès libres au cas où ce secteur serait un jour urbanisé.

Quelques terrains libres sont également maintenus dans le secteur de Chez Merleau au Sud-Est du bourg sur des parcelles qui étaient déjà classés en zone constructible et qui se situent dans la continuité du bourg.

Potentiel constructible libre des zones U / voir localisation page 108 :

Le bilan des surfaces libres des zones U serait d'environ 1,99 ha dont seulement 1,41 serait théoriquement disponibles (ne faisant pas l'objet de rétention foncière commue) représentant environ 17 habitations.

Evolution par rapport au précédent PLU :

La zone U correspond globalement aux anciennes zones Ua et Ub du bourg. L'ancienne zone constructible a cependant été nettement réduite dans les secteurs des Tonnelles (en entrée Nord-Est) au niveau de terrains correspondant à des jardins enclavés. Les équipements publics anciennement englobés dans la zone Ua ont été délimités en zone Ud.

La zone UA a été supprimée dans un souci de simplification du document d'urbanisme car le règlement ne distinguait pas spécifiquement de règles particulières aux deux zones Ua et Ub. Le règlement permet d'imposer le respect des implantations traditionnelles en bordure de rue ou dans la continuité d'alignements « lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique ». La préservation du bourg par la servitude AC1 de protection des monuments historiques permet également de garantir le respect des typologies architecturales et des implantations traditionnelles (sur rue en façade ou en pignon) dans le centre bourg historique.

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Zones U et Ue : aucune

Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles du PLU en termes de gestion économe des terrains urbanisables. Les terrains libres correspondent à des jardins ou espaces en friches (liés à l'abandon d'anciens jardins). Ces espaces peuvent localement constituer des refuges pour la faune sauvage sans présenter d'intérêts majeurs compte tenu du nombre important de jardins et vergers situés dans le bourg et à ses abords.

Incidence sur le site Natura 2000 :

Zones U et Ue : aucune

Prise en compte par le PLU (dispositions de protection du patrimoine et de l'environnement) :

- 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 des haies, boisements ou vergers situés aux abords du bourg en application de l'article L.151-23 du CU.
- 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 2.3)

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :

Aucune

3. LES ZONES 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 situées autour du bourg :

AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat

1AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat différée

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

Les zones AU à vocation d'habitat correspondent aux secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements et/ou opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Les zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Ces OAP complètent le règlement écrit.

Les zones AU se situent dans la continuité du bourg de Saint Thomas de Conac en partie Nord de la zone urbaine U et du secteur d'équipements Ue abritant la mairie et la salle des fêtes.

Le PLU identifie :

- **Une zone AU à vocation d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme**, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement) prévu sous maîtrise d'ouvrage communale.
Sa surface est de 0,7 ha avec un potentiel de 7 habitations minimum.
- **Un secteur 1AU d'urbanisation différée**, dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une procédure de modification ou révision du PLU. Une opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée à moyen terme après prospection et acquisitions foncières par la mairie (ou en partenariat avec les propriétaires privés).
Sa surface est de 0,73 ha avec un potentiel de 7 habitations minimum et une capacité d'ensemble de 9 habitations.

Ces zones AU ont été délimitées après une prospection d'ensemble sur la commune (qui s'est réalisée sur une longue période de 3 ans) et après élimination d'hypothèses de développement situées en partie Est du bourg dans le secteur de « Fief de Coudatines ». Ce secteur n'a pas été retenu à l'échelle de la présente révision comme pouvant accueillir les perspectives de développement du bourg pour des raisons de rétention foncière et également suite à une forte opposition de la part de riverains. Ces questions ont été longuement débattus au sein du Conseil Municipal ainsi que lors de la réunion publique qui s'est tenue le 13 février 2020.

La révision du PLU engendre donc le déclassement de nombreuses zones urbanisables (zones 1AU et AU) situées dans la continuité du bourg pour des raisons de rétention foncière ou de topographie.

Le classement des deux zones AU fait suite à l'acquisition par la commune de terrains bien situés compatibles avec la Loi Littoral et facilement raccordables aux réseaux publics. Ces terrains sont prévus d'être urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sous maîtrise d'ouvrage publique.

La zone AU située en continuité de la zone U du bourg est rattachée à une partie bâtie vacante faisant l'objet d'un projet de réhabilitation et de création de logements locatifs. Cette zone permet également d'anticiper le désenclavement futur de parcelles adjacentes qui ont été classées en zone 1AU, ce qui permet à la commune d'exercer son droit de préemption.

La zone AU située en partie Nord du secteur Ue pourra à terme permettre le désenclavement d'un terrain communal situé plus à l'Ouest de l'autre côté du bois communal.

Superficie de la zone AU : 0,7 ha situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg

Superficie du secteur 1AU : 0,73 ha situés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg

Cohérence avec le PADD : Orientation 1 du PADD

Possibilités de densification des zones AU et 1AU : la superficie totale des zones AU est urbanisable avec une densité minimale de 10 logements / ha conformément aux dispositions du SCOT.

Potentiel constructible libre des zones AU et 1AU : 1,43 ha, soit environ 14 à 16 logements

Evolution par rapport au précédent PLU :

Les zones AU correspondent à une ancienne zone Ap très large (zone agricole inconstructible car anciennement considérée comme espace proche du rivage par le PLU précédent).

La parcelle 1293 correspond à un boisement d'acacias qui était classé en Espace Boisé Classé.

Le PLU engendre donc un déclassement de cette protection sur cette parcelle. La partie boisée du talus va être conservée en l'état et les boisements situés sur la partie haute seront éclaircis en préservant les quelques beaux sujets (ces derniers sont surtout présents dans la haie qui sépare la zone AU de la zone Ue et qui sera donc préservée et gérée par la mairie).

La partie Sud de la parcelle 1287 (bois acquis par la mairie) est également déclassée afin de permettre l'aménagement d'une voie de desserte d'emprise réduite. Sur cette partie, le boisement est principalement composé de bambous, de lauriers et d'un mélange entre arbustes (repeuplement d'anciens jardins cultivés) et arbres tiges. Il est prévu dans ce secteur de maintenir les grands chênes et d'aérer les boisements denses peu intéressants.

Justification des prescriptions de l'OAP et de leur cohérence avec le PADD

Les OAP ont été définies après une réflexion pré-opérationnelle afin de valider la faisabilité du projet, notamment en matière de raccordements aux réseaux et de desserte. Le Conseil Municipal ne souhaite pas autoriser la desserte de la zone AU par le parking de la salle des fêtes, d'où la programmation d'une future voie de desserte depuis la rue du Stade (qui compte une forte pente). L'amorce de la voie nécessitera donc des mouvements de terrains importants que les OAP demandent d'intégrer au maximum (par la végétalisation des talus et enrochements, en limitant l'emprise de la voie).

Les OAP ont été définies afin de desservir l'ensemble des zones AU et 1AU et également le programme de réhabilitation des bâtiments vacants acquis par la mairie en zone U.

Cohérence avec la Loi Littoral :

Les zones AU et 1AU entrent dans le champ d'application de l'article L. 121-8 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral) car elles se situent dans la continuité directe du bourg de St Thomas de Conac.

Cohérence avec le SCOT :

La densité potentielle sur les zones AU et 1AU est au minimum de 10 logements / ha conformément aux dispositions du SCOT.

Voir bilan des logements créés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine du bourg page 112.

Evaluation environnementale des zones 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 du bourg et de ses zones d'extension pages 48 à 50 du Rapport de Présentation.
- **pages des OAP** : description du site pages 3 à 9.

Perspectives d'évolution :

La zone AU est destinée à être aménagée à court terme sous forme de lotissement communal, intégrant une voirie commune destinée à desservir de futurs logements locatifs (bâti ancien réhabilité en zone U) ainsi que le secteur 1AU à plus long terme en fonction des acquisitions foncières qui auront pu être réalisées.

Conséquences éventuelles sur l'environnement : aucune conséquence notable sur l'environnement

Les zones AU bénéficient d'une bonne insertion dans le tissu bâti du bourg, ainsi que d'une bonne insertion paysagère ; les terrains sont bordés de grandes haies et de petits massifs boisés. Les éléments boisés intéressants (boisements de feuillus) sont identifiés par le PLU au titre de l'article L. 151-23. Les OAP imposent la préservation de ces haies ainsi que des arbres tiges présentant un intérêt. Les boisements moins intéressants (bambous, lauriers) seront éclaircis. Des haies bocagères sont à planter en limite des zones agricoles (OAP et règlement).

Les espaces de friches et les boisements sont très nombreux sur le versant Nord du coteau qui abrite le bourg. Ces boisements sont protégés par le PLU dans les parties non bâties et permettent une intégration paysagère des espaces bâtis. Ils servent également de corridors écologiques locaux. L'artificialisation des zones AU et 1AU impactera de façon très mineure ces espaces car les surfaces constructibles restent limitées en surface et bien insérées dans un environnement boisé. L'aménagement de la voie de desserte va nécessiter d'importants mouvements de terrains compte tenu de la pente et du haut talus boisé qui borde la rue du Stade. Les OAP demandent de limiter au maximum ces impacts dans le paysage (par une végétalisation des talus et enrochements créés si besoin).

Compte tenu de la pente de la partie Nord de la zone AU, les OAP demandent de favoriser les implantations parallèlement à la pente du terrain afin de limiter les mouvements de terrains des futures constructions. Les clôtures végétales doivent être favorisées plutôt que les murs.

Incidence sur les sites Natura 2000 : aucune

Prise en compte par le PLU :

Définition d'OAP spécifiques.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : aucune

4. BILAN FONCIER DU BOURG ; SURFACES URBANISABLES LIBRES ET DECLASSEES

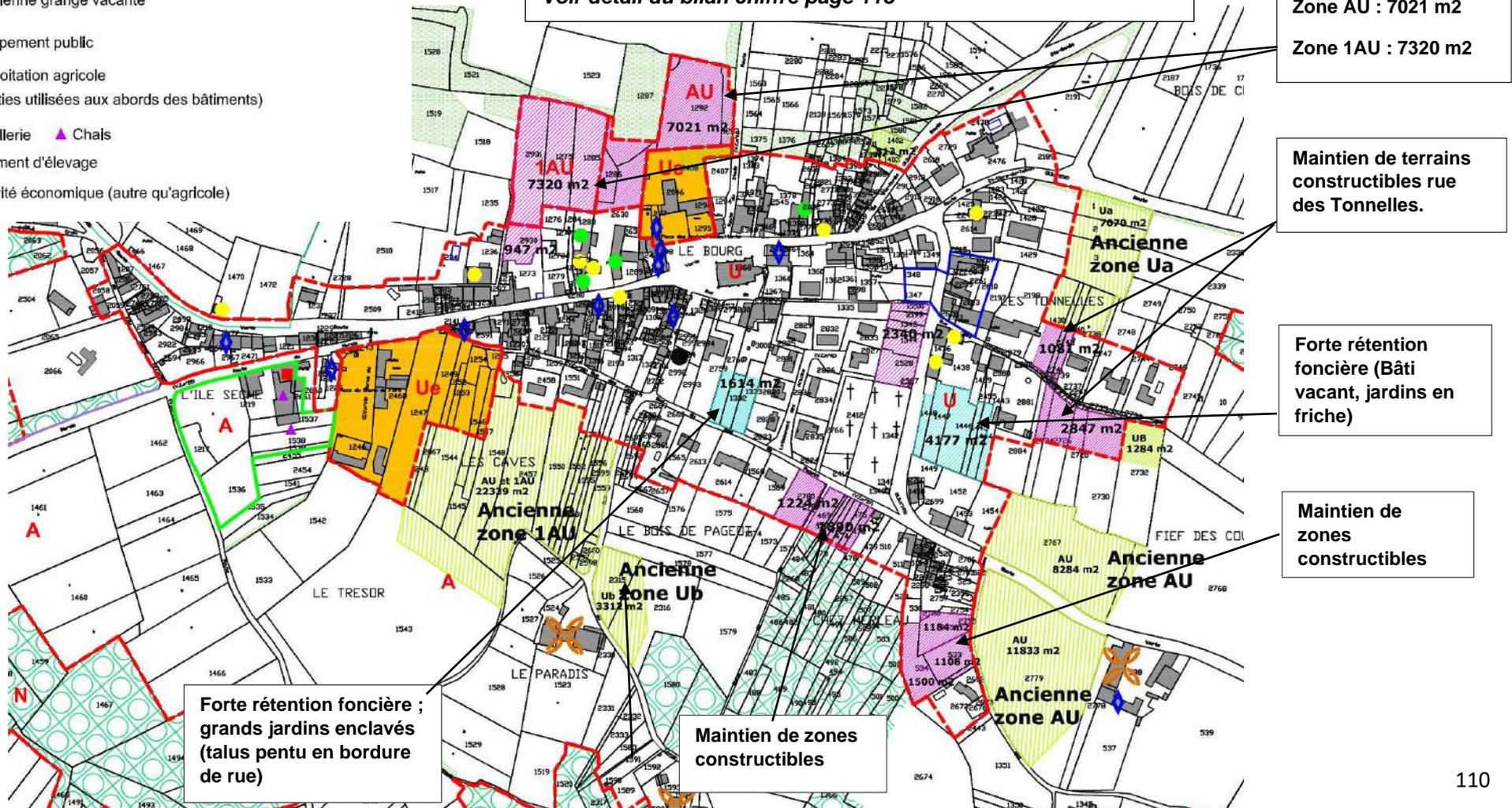
- Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable
- Terrain libre constructible / Rétenion foncière connue
- Zone U ou AU du PLU à déclasser
- Changement de destination autorisé en zone A
- Habitation vacante
- Ancienne grange vacante
- Equipement public
- Exploitation agricole (parties utilisées aux abords des bâtiments)
- Distillerie Chais
- Bâtiment d'élevage
- Activité économique (autre qu'agricole)

Localisation des surfaces libres mobilisables et des anciennes zones urbanisables déclassées dans le bourg

Total des surfaces libres du bourg : 3,42 ha dont 2,11 mobilisables en théorie à court terme.

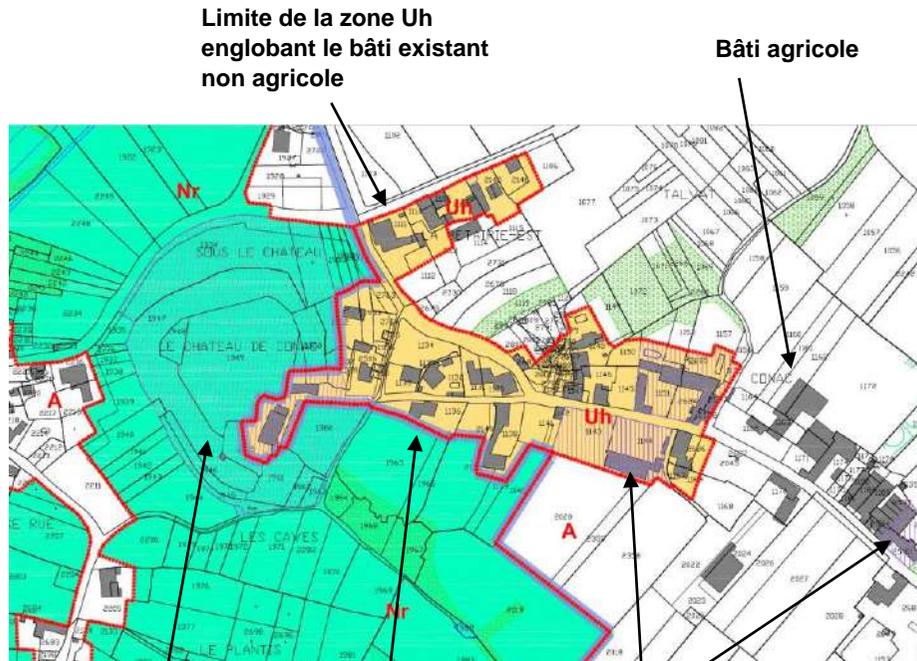
Total des surfaces déclassées aux abords du bourg : 5,49 ha

Voir détail du bilan chiffré page 113



5. LES ZONES Uh CORRESPONDANT SECTEURS DEJA URBANISES AU SENS DE LA LOI LITTORAL

Le zonage Uh de Conac



Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD

Références au Code de l'urbanisme : L. 121-8

Composition des zones urbaines situées autour du bourg :

Uh Secteur Déjà Urbanisé (au sens de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme / Loi Littoral)

Vocations, dispositions réglementaires et justification de leur délimitation :

Les secteurs Uh correspondent aux « Secteurs Déjà Urbanisés » au sens de l'article L. 121-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral). Ces secteurs correspondent aux gros hameaux (dont le village historique de Conac) ayant un nombre de bâtiments et une densité significatifs, ainsi qu'une forme urbaine structurée, **conformément aux critères définis par le SCOT de la Haute Saintonge et après identification spécifique par ce dernier.** Ces gros hameaux sont ceux de **Conac et Chez Vieuille.**

Les constructions (constructions principales et annexes) qui ne sont pas constitutives d'une extension de l'urbanisation y sont autorisées (**seuls les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante de ces hameaux et situés sans discontinuité urbaine seront considérés comme constructibles**). Cependant, les démolitions/reconstructions totales des bâtiments anciens en pierre (anciennes granges, maisons rurales) sont interdites.

Les extensions des constructions existantes y sont, de fait, autorisées tout comme les changements de destination.

Le secteur Uh de Conac englobe les parties bâties existantes non agricoles du hameau. Ce dernier se compose d'un patrimoine bâti très riche composé de belles maisons de maître, des vestiges de l'ancien château et d'imposantes bâtisses accrochées aux pentes prononcées du coteau. Les éléments bâtis les plus remarquables ainsi que les vestiges du château et de ses remparts (zone archéologique) sont identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

La frange Ouest de la zone Uh de Conac correspond à la limite des « Espaces Proches du Rivage » compte tenu de la situation de promontoire du site qui domine les marais. Les parties non bâties et correspondent aux Espaces Remarquables au sens de la Loi Littoral (car intégrés à la zone Natura 2000).

Zone archéologique du Château de Conac

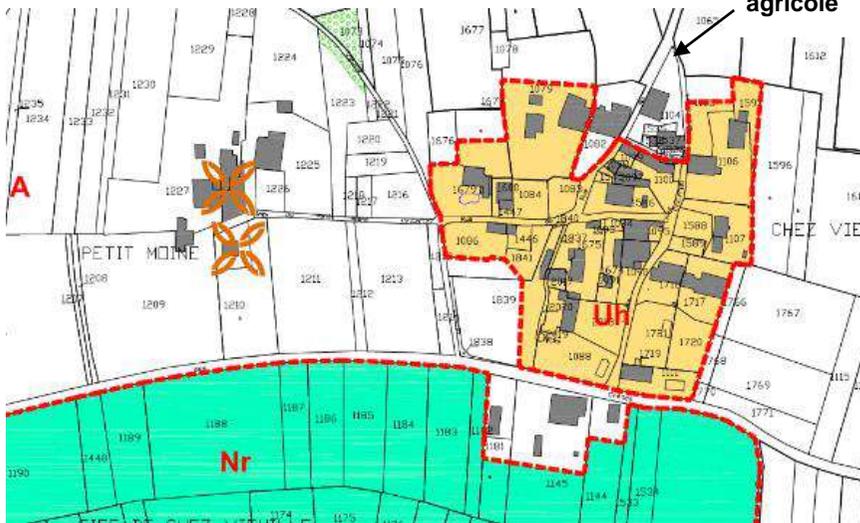
Protection des vestiges des remparts et du château

Limite des Espaces Proches du Rivage

Patrimoine bâti remarquable

Le zonage Uh de Chez Vieuille

Exploitation agricole



Le secteur Uh du hameau de Chez Vieuille englobe l'enveloppe bâtie existante en excluant des bâtiments agricoles situés en partie Nord.

Les parties situées en extension par rapport au tissu bâti ont été reconverties en zone agricole A conformément aux prescriptions de la Loi Littoral. Seul un terrain libre existe en partie Sud.

Superficie des zones Uh : 7,47 ha.

Cohérence avec le PADD : Orientation 1 du PADD

Potentiel constructible libre des zones Uh : aucun

Le classement du secteur Uh de Conac présente une seule parcelle libre qui correspond au jardin d'un ensemble bâti remarquable et qui n'est pas susceptible d'être urbanisé.

Evolution par rapport au précédent PLU :

L'ancien bourg de Conac était classé en zone Ua de l'ancien PLU ainsi qu'en secteur Ncp (de protection du patrimoine).

Le hameau de Chez Vieuille était classé en secteur de maintien de l'habitat Ncp pour la partie bâtie et en secteur constructible Ubo pour le terrain libre de l'actuel secteur Uh. La partie constructible était plus étendue vers l'ouest mais non compatible avec la Loi Littoral actuelle.

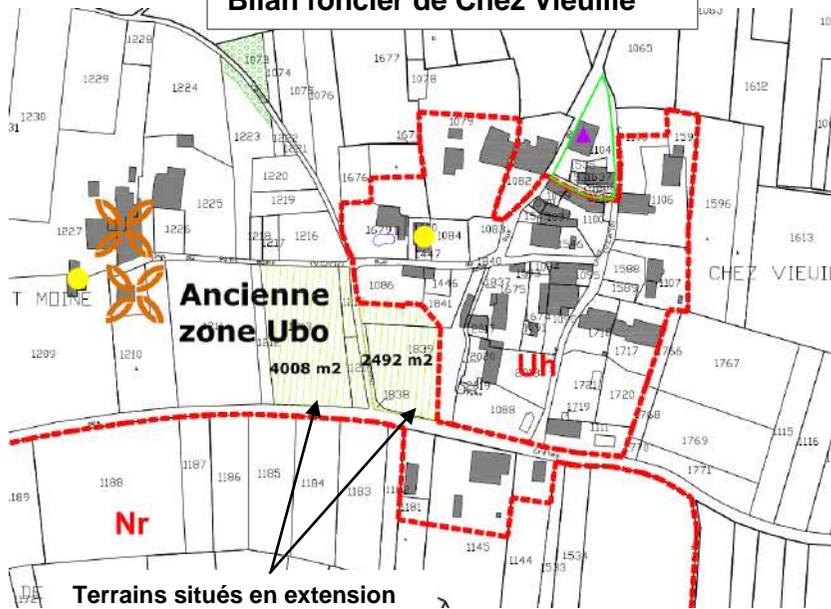
Surfaces anciennement mentionnées comme étant urbanisables qui sont déclassées :

Conac : 0 ha

Chez Vieuille : 0,65 ha

Cohérence avec la Loi Littoral et le SCOT : les secteurs Uh correspondent à des « Secteurs Déjà Urbanisés » au sens de l'article L. 121-8 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, définis conformément aux prescriptions du SCOT approuvé de la Haute Saintonge.

Bilan foncier de Chez Vieuille

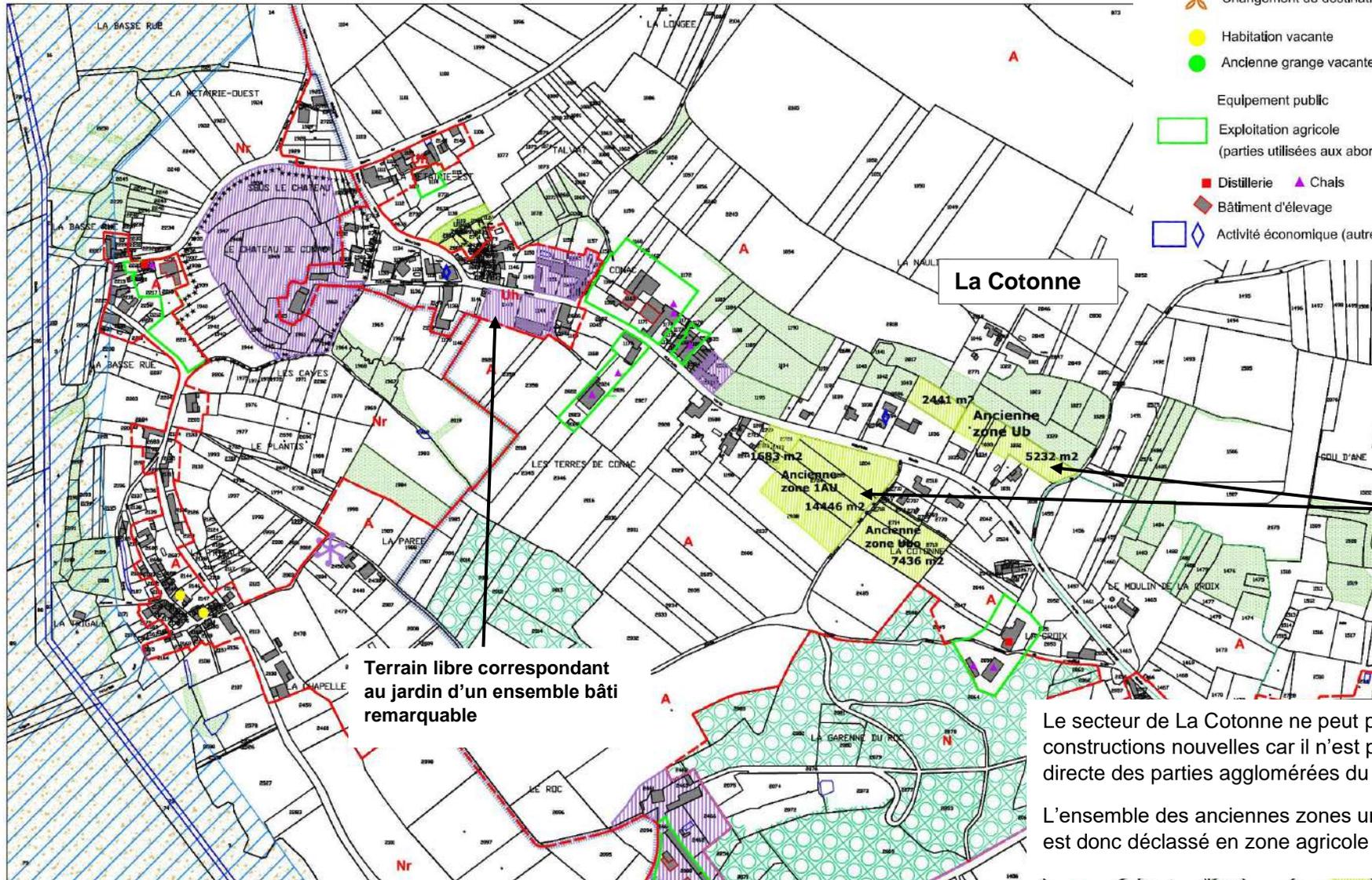


Terrains situés en extension par rapport au tissu bâti existant déclassés en zone agricole A

- Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable
- Terrain libre constructible / Rétention fondère connue
- Zone U ou AU du PLU à déclasser
- Changement de destination autorisé en zone A
- Habitation vacante
- Ancienne grange vacante
- Equipement public
- Exploitation agricole (parties utilisées aux abords des bâtiments)
- Distillerie
- Chais
- Bâtiment d'élevage
- Activité économique (autre qu'agricole)

Bilan foncier sur le secteur de Conac et évolution du secteur de La Cotonne :

Conac / secteur Uh



- Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable
- Terrain libre constructible / Rétention foncière connue
- Zone U ou AU du PLU à déclasser
- Changement de destination autorisé en zone A
- Habitation vacante
- Ancienne grange vacante
- Equipement public
- Exploitation agricole (parties utilisées aux abords des bâtiments)
- Distillerie Chais
- Bâtiment d'élevage
- Activité économique (autre qu'agricole)

Terrains non compatibles avec la Loi Littoral car non situés dans la continuité du bourg de St Thomas

Terrain libre correspondant au jardin d'un ensemble bâti remarquable

Le secteur de La Cotonne ne peut pas faire l'objet de constructions nouvelles car il n'est pas situé en extension directe des parties agglomérées du bourg de Saint Thomas.

L'ensemble des anciennes zones urbaines et à urbaniser est donc déclassé en zone agricole A.

Evaluation environnementale des secteurs Uh

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Etat initial de l'environnement / renvois :

Pages du rapport de présentation :

- Description des coteaux de la Gironde page 40 (site de Conac)
- Description du hameau de Chez Vieuille page 46
- Description du site de Conac page 51
- Description de la typologie architecturale locale pages 52.
- Description de l'histoire et du patrimoine pages 54 et 57 (site de Conac).

Perspectives d'évolution des secteurs Uh :

Secteur Uh de Conac :

La zone constructible est limitée à la partie actuellement urbanisée du site en excluant les bâtiments agricoles.
Il n'y a quasiment aucune possibilité de construction d'habitations nouvelles.

Secteur Uh de Chez Vieille :

La zone constructible est limitée aux parties actuellement urbanisées du hameau et englobe uniquement une dent creuse sans intérêt écologique particulier (jardin).

Conséquences éventuelles sur l'environnement des secteurs Uh : aucune

Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles du PLU, notamment dans le secteur de Conac / La Cotonne.
Respect de Loi Littoral.

Incidence sur le site Natura 2000 des secteurs Uh : aucune

Prise en compte par le PLU (dispositions de protection du patrimoine et de l'environnement) :

- Protection des demeures remarquables ainsi que le site de l'ancien château de Conac en application de l'article L. 151-19 du CU.
- Limite Ouest du secteur Uh de Conac correspondant à celles des Espaces Remarquables et des Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral.
- Maintien de coupures d'urbanisation dans le secteur de La Cotonne.
- Règlementation sur les dispositions architecturales qui distinguent les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales.
- 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 2.3)

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :

Aucune

6. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES ET COMPATIBILITES AVEC LE SCOT

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres 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	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Densité des zones AU en logements / ha
Bourg et agglomération de Saint Thomas de Conac							
Partie Est - Les Tonnelles - RD 145	2200, 1345, 1344, 2199, 2528	2340	parcelles situées à côté du cimetière bien insérées dans le tissu bâti	2340	4		
Partie Est - Les Tonnelles - RD 145	1148, 1147, 1446	3072	Nombreuses parcelles en lanière faisant l'objet d'une rétention foncière (en face du cimetière). Talus prononcé en bordure du rue. Desserte possible par la partie Nord.	0			
Partie Est - Rue des Tonnelles	1430, 2742	1081	Parcelles en lanière rue des Tonnelles	1081	2		
Partie Est - Rue des Tonnelles	2730p, 2728p, 2726p, 2724p, 2767p	2847	Parcelles en lanière rue des Tonnelles	2847	4	4	
Partie Est - Fief des Coudatines	2756, 2758	1184	Dent creuse située dans la continuité du bourg. Terrain viabilisé.	1184	1		
Partie Est - Fief des Coudatines	533	1108	Dent creuse située dans la continuité du bourg. Terrain viabilisé.	1108	1		
Partie Est - Fief des Coudatines	534	1500	Parcelle en retrait de la voie située en lisière de bois pouvant être attribuée aux parcelles sur rue pour des nécessités liées à l'assainissement autonome, des constructions annexes.	1500	1	1	
Partie Sud-Est	469, 474, 475, 476	1890	Petites parcelles en lanière rue du Bois de Pageot	1890	2		
Partie Sud-Est	2780	1224	Jardin rue du Bois de Pageot	1224	1		
Centre Bourg	1332, 1333, 2760	1614	Grandes parcelles bien situées mais ne disposant pas d'accès / fort talus donnant rue du Bois de Pageot	0			
Centre Bourg	2630p, 1292, 1293, 1287p	7021	Zone AU sur des terrains situés dans la continuité du bourg et du pôle mairie / salle des fêtes. Secteur sujet à des OAP	7021	7	7	10
Centre Bourg	2931, 1275, 1285	7320	Zone 1AU d'urbanisation à moyen terme (réserve foncière à constituer)	7320	9	9	12
Centre Bourg	2930	947	Dent creuse située en arrière front bâti.	947	1		
TOTAL en m2		33148		28462	33	21	
Secteurs Déjà Urbanisés (SDU au sens de la Loi Littoral)							
Chez Vieuille		0		0	0		
Conac		0		0	0		
TOTAL		0		0	0	0	
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES		33148		28462	33	21	

Bilan des surfaces mobilisables et en équivalent habitations :

Le bilan foncier fait apparaître un potentiel de 3,31 ha de terrains constructibles dont seulement 2,84 ha sont en théorie potentiellement mobilisables (dont le secteur 1AU), correspondant à 33 habitations.

En excluant la zone 1AU, le bilan mobilisable en théorie à court terme serait de 2,11 ha pour un total de 24 habitations.

La principale opportunité de développement de la commune réside à court terme dans l'aménagement d'un lotissement communal d'environ 7 lot dans la continuité de la salle des fêtes (zone AU) et la création de logements locatifs dans un ensemble bâti vacant (zone U).

De nombreuses parcelles situées dans le tissu urbain du bourg sont enclavées ou font l'objet d'une rétention foncière (jardins, terrains vacants) notamment dans le secteur des Tonnelles.

Prise en compte des logements vacants et des changements de destination :

A cette potentialité de création de logements en constructions neuves s'ajoute un potentiel de créer 10 logements dans des ensembles bâtis vacants ou d'anciennes granges agricoles (voir bilan des capacités de mutation des espaces bâtis page 92).

La mairie est notamment propriétaire d'un ensemble immobilier permettant la création à court terme de 4 logements locatifs (voir description précise dans les OAP).

Bilan sur les logements à créer en extension et en renouvellement (dents creuses) et conformité avec le SCOT :

	Nombre de logements	Pourcentage	
Logements nouveaux prévisibles créés dans l'enveloppe urbaine			
En construction neuve (zones U)	12		
En réhabilitations de bâtiments anciens par changement de destination ou réhabilitation de logements vacants (anciennes granges ; 5 dans le bourg et 5 dans les autres espaces bâtis)	10		
Total réalisés dans l'enveloppe urbaine existante du bourg et des hameaux	22	51	
Logements nouveaux prévisibles créés en extension de l'enveloppe urbaine (zones U et AU du bourg)	21	49	maximum de 55 % prévu par le SCOT
TOTAL PREVISIBLE DE LOGEMENTS CREES	43	100	

Le total des logements potentiellement créés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (zone U) et des deux secteurs Uh (Conac et Vieuille) s'élève à une capacité de 12 logements réalisés en construction neuve et à environ 10 logements créés par la réhabilitation de logements vacants ou d'anciennes granges agricoles situées dans le bourg (voir OAP) et dans les hameaux isolés (voir repérage page 124), soit **22 logements en théorie. Cette capacité correspond à un pourcentage de 51 %.**

Les logements potentiels à créer dans les espaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine (zones AU, 1AU et surfaces en extension du bourg en zone U) s'élèvent à **21 logements, soit un pourcentage de 49 % qui reste donc conforme aux prescriptions du SCOT** (qui impose un maximum de 55 % logements à créer en extension).

Rappelons que cette capacité théorique à créer des logements en extension est à conditionner à **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU** qui se fera à moyen terme, après aménagement et comblement de la zone AU et après révision ou modification du PLU. **On peut donc considérer que les 9 logements de la zone différée 1AU se réaliseront sans doute au-delà de 5 à 10 ans**, l'enjeu à l'échelle du présent PLU étant de planifier ce développement et de réaliser des réserves foncières (notamment en exerçant un droit de préemption urbain).

Bilan sur la création théorique de logements au regard des besoins de la commune :

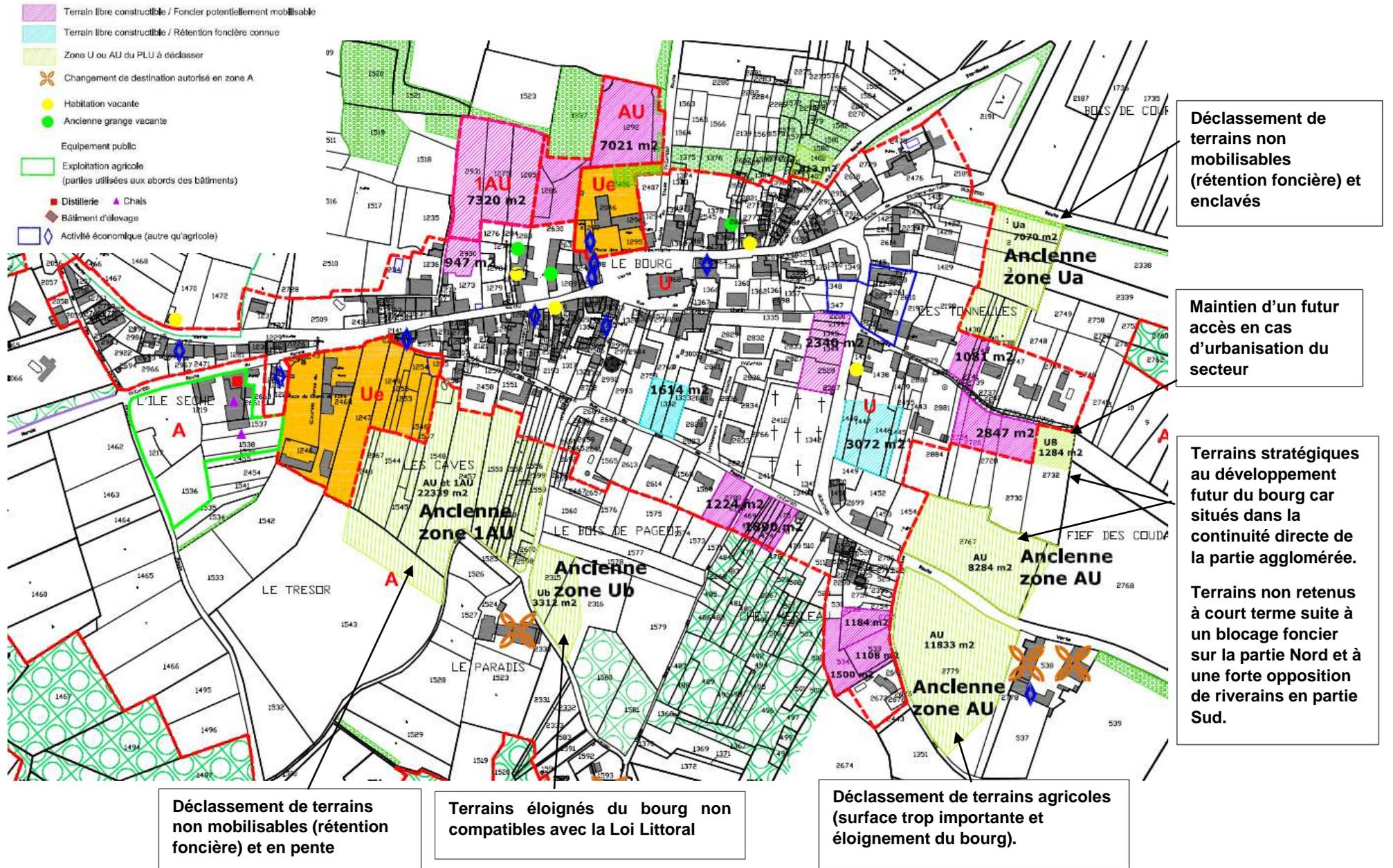
- **Le bilan des logements potentiellement créés en constructions et en réhabilitation s'élève donc en théorie à une capacité de 43 logements.**
- **Si on considère que les 9 logements de la zone 1AU seront réalisés en tout ou partie au-delà de 10 ans, la potentialité du nombre de logements créés s'élève à 34 logements ce qui correspond aux besoins estimés de la commune.**
- Pour rappel, le besoin en création de logements est estimé à **environ 32 à 41 logements sur la base d'hypothèses de croissances conformes au SCOT comprises entre 0,5 et 0,9 % de croissance moyenne annuelle**. Cette estimation tient compte du renouvellement prévisible du parc vacant et de la rénovation par changement de destination.

Bilan en matière de densité :

La densité envisagée dans la zone AU est d'environ 10 logements / ha, soit une densité conforme à la celle préconisée par le SCOT (qui est de 10 logements / ha au minimum sur les zones en extension). Compte tenu de la pente et de la voirie à aménager, la densité de la zone AU peut difficilement être supérieure.

La densité envisageable de la zone 1AU pourra être légèrement supérieure (autour de 12 logements / ha) si l'ensemble des 3 parcelles privées peuvent être acquises par un porteur de projet (mairie) et faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

7. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS DECLASSÉS ANCIENNEMENT CONSIDÉRÉS COMME CONSTRUCTIBLES



PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

L'ensemble des secteurs diffus anciennement classés en zone constructible par le précédent PLU sont déclassés en zone agricole.

Ces secteurs ne sont plus compatibles avec la Loi Littoral et le SCOT de la Haute Saintonge qui stipulent que seuls peuvent être urbanisables :

- Les espaces situés en extension du bourg de Saint Thomas de Conac, et sous réserve de rester compatibles avec les capacités d'accueil et objectifs de limitation de la consommation foncière définis par le SCOT et le SRADDET.
- Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) / Seuls ceux de Conac et Chez Vieuille sont considérés comme tel par le SCOT.

Par conséquent, l'ensemble des secteurs diffus ainsi que les terrains non retenus situés en extension du bourg sont déclassés en zone agricole représentant une surface totale de 11,68 ha.

Localisation	Parcelles	Anciennes surfaces libres mentionnées comme étant "urbanisables" en m ² à déclasser	Indications et justifications
Bourg de Saint Thomas			
Fief des Coudatines - Zone AU	2779	11833	Zone AU excentrée, grande superficie, terres agricoles
Fief des Coudatines - Zone AU	2767	8284	Terrain potentiellement stratégique à long terme
Fief des Coudatines - Zone UB	2732p	1284	Maintien d'un accès libre en cas d'urbanisation future
Entrée Est - RD 252	1, 2, 3p	7070	Partie enclavée, entrée de bourg, parc et jardins privés
Entrée Nord-Est RD 147	1402, 1403	813	Préservation de l'entrée de bourg
Les Caves - Zones AU et 1AU	2067....1559 / Nombreuses parcelles	22339	Vastes terrains en pente, superficies trop importantes, parties excentrées
Le Bois de Pageot	2315, 2316p	3312	Parcelles excentrées et isolées
TOTAL BOURG DE ST THOMAS		54935	
Secteur de La Cotonne (secteur diffus situé entre St Thomas et Conac) et de Conac			
La Cotonne - Zone Ubo	2502, 2714, 2713	7436	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
La Cotonne - Zone AU	1204, 1205, 2724, 2038p	14446	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
La Cotonne - Zone Ubo	2720, 2245, 2722	1683	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
La Cotonne - Fonds de jardins côté Nord	1032, 1033	5232	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
La Cotonne - Fonds de jardins côté Nord	1044	2441	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
Conac	1119 et ensemble de parcelles	2483	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
TOTAL LA COTONNE		33721	

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

Localisation	Parcelles	Anciennes surfaces libres mentionnées comme étant "urbanisables" en m ² à déclasser	Indications et justifications
Les Blanchards / déclassement zone Ub			
Partie sud limite communale	996, 997, 995, 993, 991, 990, 992p	6358	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
Partie centrale	1008	965	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
Partie centrale	1011	703	Terrains non compatibles avec la Loi Littoral
TOTAL BLANCHARDS		8026	
Chez Biron / déclassement zone Ub			
Partie Est	1676, 1675	1593	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
Partie ESt	2331p, 2329p	1603	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
TOTAL CHEZ BIRON		3196	
Chez Vieuille / déclassement zone Ubo			
Partie Ouest	1839p	2492	Terrains en extension non compatibles avec la Loi Littoral
Partie Ouest	1213	4008	Terrains en extension non compatibles avec la Loi Littoral
TOTAL CHEZ VIEUILLE		6500	
Haut Gendreau / déclassement zones Ubo et Ubp			
Partie Ouest Ubo	683, 2427	1703	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
Partie Ouest Ubo	2426	1593	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
Partie Nord Ubp	678, 672...	2000	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
Partie Nord Ubp	667p	1005	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
TOTAL HAUT GENDREAU		6301	
Les Bouillants / déclassement zone Ub			
Partie Nord	580p, 1642	3063	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
TOTAL LES BOUILLANTS		3063	
La Grassière / déclassement zone Ubp			
Dent creuse	1428	1125	Hameau isolé / non comptable avec la Loi Littoral
TOTAL LA GRASSIERE		1125	
TOTAL GLOBAL DE SURFACES DECLASSEES PAR RAPPORT AU PLU PRECEDENT		116867	

CHAPITRE 2.

Justifications portant sur les zones Agricoles et Naturelles

1. PRESENTATION GLOBALE DES ZONES NATURELLES

Zone Nr : Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral correspondant la zone Natura 2000 ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde ».

La zone Nr correspond également aux « **Espaces proches du rivage** » au sens de la Loi Littoral uniquement sur la partie des marais (hors coteaux et vallée humide des Joncs). Limite Est identifiée sur le zonage.

Orientation 4 du PADD

Zone à risque de submersion marine identifiée sur le zonage par un hachuré bleu - **Orientation 5 PADD**

Zone humides identifiées par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde

Secteur Nts (STECAL) de maintien du Camping de l'Estuaire (ancienne zone Ncti du PLU)
Orientation 3 et 5 du PADD

Secteur Nps (STECAL) de maintien des constructions légères liées au port de la Grande d'Allouet (activité traditionnelle) (ancienne zone Ncti du PLU)
Orientation 5 du PADD

Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A. Encadrement réglementaire par la Loi Littoral

Orientation 3 du PADD

Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zone A) par un encadrement réglementaire. Orientations 1, 2 et 4 du PADD

Préservation des vallées humides situées en amont du ruisseau des Joncs en zone naturelle N Orientation 4 du PADD

Secteur Ad (STECAL) de maintien du terrain de sport

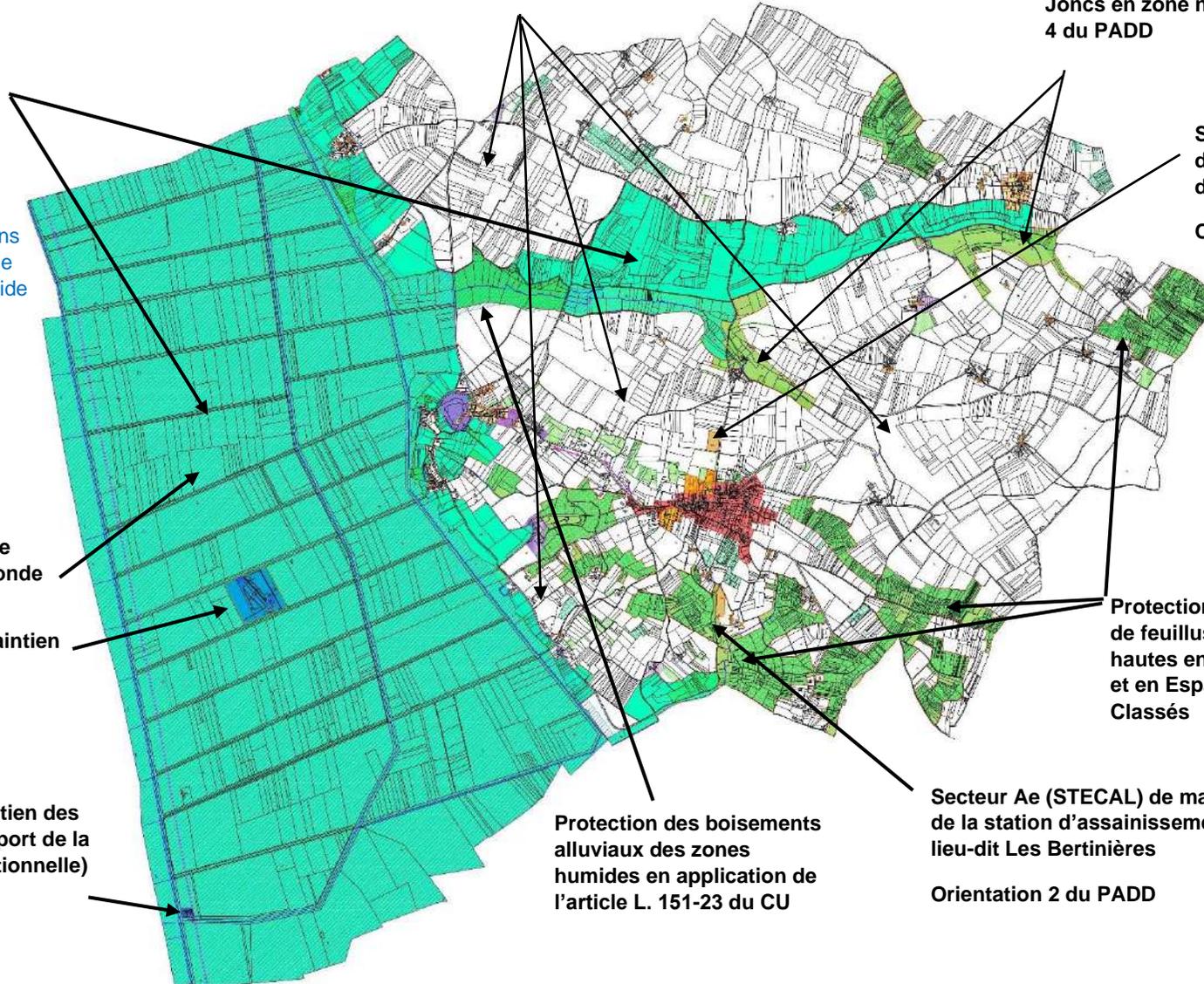
Orientation 2 du PADD

Protection des boisements de feuillus des terres hautes en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Protection des boisements alluviaux des zones humides en application de l'article L. 151-23 du CU

Secteur Ae (STECAL) de maintien de la station d'assainissement au lieu-dit Les Bertinières

Orientation 2 du PADD



2. LES ZONES AGRICOLES ET L'ACTIVITE AGRICOLE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD :

Références au Code de l'urbanisme : R.151-22 et R.151-23, L. 151-11 à L.151-13

Composition des zones agricoles :

- A** Zone agricole
Ae Equipements ou espaces publics (station d'assainissement, terrain de sport, parc)

Cohérence de la zone A avec le PADD : Orientation 3 du PADD

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 existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement et selon les conditions fixées par la Loi Littoral et notamment par l'article **L.121-10 du Code de l'urbanisme**.

Les constructions agricoles au regard de la Loi Littoral :

Cas général :

La quasi-majorité des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles se situent en zone agricole A en dehors des « **espaces proches du rivage** » et des « **Espaces Remarquables** » au sens de la Loi Littoral.

Pour ces exploitations, **les constructions** et installations ayant une sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées sous réserve :

- De recevoir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**.
- De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- **De ne pas faire l'objet ultérieur d'un changement de destination.**

Les activités de négoce, liées au domaine agricole (notamment dans le secteur viticole) mais étant indépendantes d'une exploitation agricole (ou étant nettement prédominante par rapport à la partie agricole pure de production), ne peuvent pas être autorisées sur la commune compte tenu de l'application de la Loi Littoral qui interdit les extensions de l'urbanisation en dehors du bourg de St Thomas de Conac.

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 topographie et de l'hydrographie : pages 12 à 15
- Inventaire des zones humides : page 34
- Analyse paysagère : pages 37 à 47
- Description des villages isolés : page 41 à 47
- Description de l'architecture locale : page 52 à 53
- Description du patrimoine bâti remarquables : pages 54 à 59
- Carte de synthèse des enjeux environnementaux : page 60
- Activité économiques et agricole : pages 63 à 71

Perspectives d'évolution :

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 la vocation pérenne de 21 sièges d'exploitations.

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole sous réserve de l'application de la Loi Littoral dont les conditions concernant les exploitations agricoles sont définies à l'article L.121-10.

Les zones constructibles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Les terres agricoles situées dans les marais et au cœur des espaces boisés ont été classées en zones naturelles et sont de fait inconstructibles (voir partie suivante).

Les parties habitées sont faiblement amenées à évoluer compte tenu de possibilités d'extensions limitées du bâti existant.

Le PLU identifie seulement deux STECAL (secteurs Ae) qui ont seulement vocation à maintenir des équipements publics existants (terrain de sport et station d'assainissement).

Les exploitations situées dans les « Espaces Porches du Rivage » :

Pour les quelques bâtiments agricoles qui se situent à l'intérieur des « **espaces proches du rivage** », comme c'est le cas **pour l'exploitation d'élevage bovin de Basse Rue et pour les anciennes granges du hameau de Les Granges en partie Nord-Ouest de la commune**, les constructions nouvelles (c'est-à-dire dissociées d'un bâtiment existant) ne sont pas autorisées conformément aux dispositions de l'article L.121-10 du CU. Seules **les réhabilitations et extensions limitées de bâtiments agricoles** y seront autorisées.

L'exploitation du Merleau située en bordure « d'Espaces Remarquables » :

L'exploitation viticole du Merleau est située en bordure du coteau calcaire identifié en zone Natura 2000. Le contour de la zone Natura 2000 a exclu uniquement les parties bâties du hameau. Un report strict de ce contour en zone Nr (Espace Remarquable) empêcherait tout développement de cette exploitation alors qu'elle est en partie entourée de vignes (et non de pelouses calcaires). Afin de donner une possibilité de confortement de cette exploitation, la zone Nr (Espaces Remarquables) exclue la parcelle 2012 qui est en vigne et qui se situe dans la prolongation de l'exploitation. Elle est donc classée en zone agricole A.

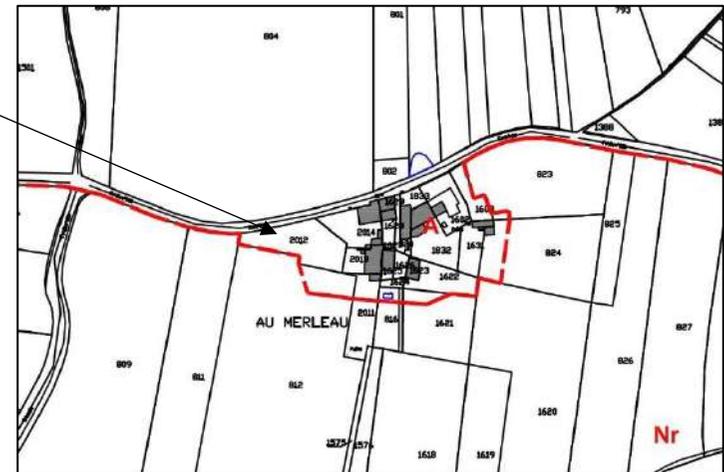
Les bâtiments agricoles situés dans le marais en « Espaces Remarquables » Nr :

Les espaces remarquables comprennent quelques anciennes granges dont certaines sont toujours utilisées à des fins d'élevage bovin. Ces granges peuvent être réhabilitées selon les conditions fixées par le règlement prenant en compte le **risque de submersion marine et la Loi Littoral (voir article N1.2 pour le secteur Nr)** rappelé ci-après :

« Peuvent être implantés dans les zones Nr, dans les conditions prévues par l'article L. 121-24 du Code de l'Urbanisme, les **aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux** :

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois **la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés** ; et sous condition de ne pas dépasser **un tiers de l'emprise au sol** (prise en compte du risque inondation / voir article 13 dans les dispositions générales du règlement du PLU). »



Réglementation des extensions et constructions annexes des habitations existantes (article L.151-12 du CU) en zone agricole A :

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 des habitations existantes** sont autorisées et règlementées par le présent règlement. Les annexes à l'habitation sont autorisées uniquement si elles ne sont pas constitutives d'une extension de l'urbanisation (les annexes doivent être attenantes ou situées à proximité directe du bâtiment d'origine en formant un ensemble architectural relié avec lui).

L'article 2 définit les dispositions suivantes :

- Les réfections des habitations existantes (non agricoles) ainsi que leurs extensions sont autorisées sous réserve :

- de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
- de ne pas dépasser **40 % de l'emprise au sol et 40 % de la surface de plancher**

existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher,

- de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,
- de ne pas avoir un caractère précaire,
- sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'insère bien à l'environnement et qui respecte les dispositions architecturales d'origine,
- 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).

- Les annexes à l'habitation sont autorisées :

- sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU,
- et sous réserve de ne pas être constitutives d'une extension de l'urbanisation (les annexes doivent être attenantes ou situées à proximité directe du bâtiment d'origine en formant un ensemble architectural relié avec lui).

L'article 2.1 définit les hauteurs maximales des annexes :

- La hauteur des annexes (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

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. Le PLU respecte les dispositions de la charte agricole. Aucune zone constructible ne se situe à moins de 100 m d'une exploitation.

Incidence sur le site Natura 2000 : aucune en ce qui concerne le PLU

Adaptation du zonage au niveau de l'exploitation agricole situé au Merleau afin de permettre une éventuelle extension de l'activité dans la continuité directe des bâtiments existants sans porter atteinte à des milieux naturels sensibles type prairies calcaires.

Prise en compte par le PLU :

- Protection des terres agricoles et des exploitations agricoles en zone A.
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle.
- Protection des haies et de certains bois en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Servitudes de protection des Monuments Historiques (église et moulin de la Croix),
- Protection des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du CU (bâti et abords ; parcs, jardins)
- Réglementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).
- Absence de STECAL à vocation d'habitat.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser :

aucune

[Cohérence avec la Loi Littoral et le SCOT](#) : voir page précédente et pages 93 à 97 du rapport de présentation sur la déclinaison de la Loi Littoral par le SCOT et le PLU

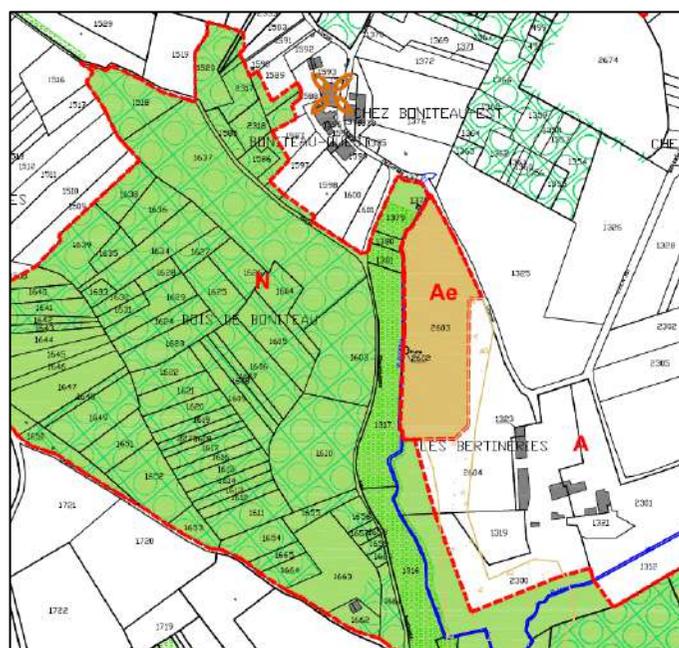
3. LES SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles comprennent **deux secteurs Ae** qui correspondent à des équipements publics isolés ou à caractère peu bâti et notamment :

- à la station d'assainissement des eaux usées située au lieu-dit Les Bertineries.
- au terrain de sport communal situé au Nord du bourg au lieu-dit Cou d'Ane.

Dans ces secteurs sont seules sont autorisés le maintien et le confortement des équipements publics et d'intérêt collectifs existants dans les secteurs Ae sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral.

Surfaces des secteurs Ae : 1,74 ha



4. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLU identifie spécifiquement **20 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.

Les bâtiments identifiés présentent tous un intérêt patrimonial (ancienne grange 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 ainsi leur réhabilitation en habitation ou en gîte.

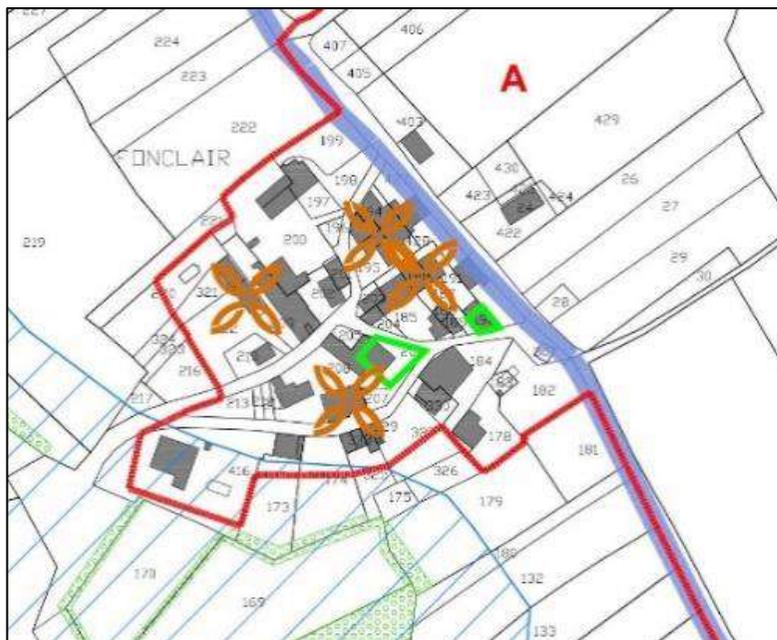
Les granges en moellon insérées au sein des exploitations agricoles ne sont pas repérées sur les documents graphiques du règlement afin de ne pas inciter la vente de ces bâtiments à des tiers non agricoles. Les exploitants en activité peuvent eux même faire la demande de changements de destination sur certains de leurs bâtiments tant que cela est nécessaire ou complémentaire à l'activité agricole existante.

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	
Bourg - p 2822	Ancien chais	1		Habitation	zone U
Bourg - p 2630	Ancienne distillerie	3	3	Habitation	zone U
Bourg - p 1283	Ancienne grange	1		Habitation	zone U
Fonclair - p 195	Ancienne grange	1	0	Habitation	1
Fonclair - p 322	Ancienne grange	1	1	Habitation	1
Fonclair - p 186	Ancienne grange	1		Habitation	1
Fonclair - p 208	Ancienne grange	1	1	Habitation	1
La Grassière - p 1758	Ancienne grange	1		Habitation	1
Les Bouillants - p 1710	Ancienne grange	1		Habitation	1
Les Bouillants - p 582	Ancienne grange	1		Habitation	1
Bas Gendreau Ouest - 2577	Ancienne grange	1		Habitation	1
Le Maine Chavalier - p 538	Ancienne grange dans un ensemble bâti remarquable	2		Chambre d'hôtes	2
Bois de Chez Deveau - p 2513	Ancien chais	1		Habitation	1
Chez Boniteau - p 1594	Ancienne grange	1		Habitation	1
Le Paradis - p 1523	Ancienne grange	1		Habitation	1
Les Moulins de la Grassière - p 646	Ancienne grange	1		Habitation	1
Petit Moine - p 1225	Ancienne grange	1		Habitation	1
Petit Moine - p 1210	Ancienne grange	1		Habitation	1
La Bernellerie - p 518	Ancienne grange	1		Habitation	1
La Bernellerie - p 506	Ancienne grange	1		Habitation	1
Chez Julliard - p 2980	Ancienne grange en ruine	1		Habitation	1
Pigourneau - p 2602	Ancienne grange	1		Habitation	1
TOTAL		25	5		20

Les projets de création de nouveaux logements doivent répondre aux normes liées à l'assainissement autonome et à la défense incendie.

Les **réhabilitations lourdes** doivent respecter les dispositions d'origine des bâtiments anciens lorsque ces derniers se situent en zone agricole / voir réglementation spécifique (en zone constructible, les possibilités d'adaptation sont plus larges).

Localisation et description des bâtiments anciens pouvant faire l'objet d'un changement de destination (zonage et indication sur la présence de bâtiments agricoles) :



Fonclair : 4 bâtiments correspondant à d'anciennes granges en moellon

Zone A du PLU

Espace Proche du Rivage

Bourg groupé

Présence de petites granges encore utilisées ponctuellement



La Grassière : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon. Absence d'exploitation agricole

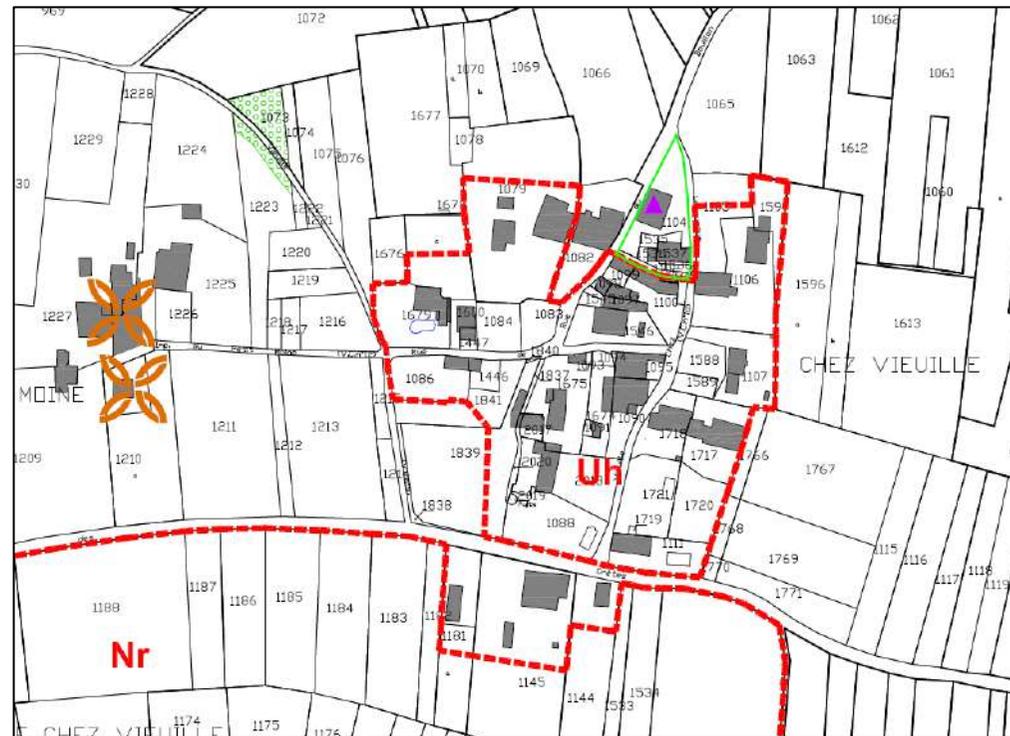
Les Bouillants : 2 bâtiments correspondant à d'anciennes granges en moellon. Absence d'exploitation agricole

Zone A du PLU



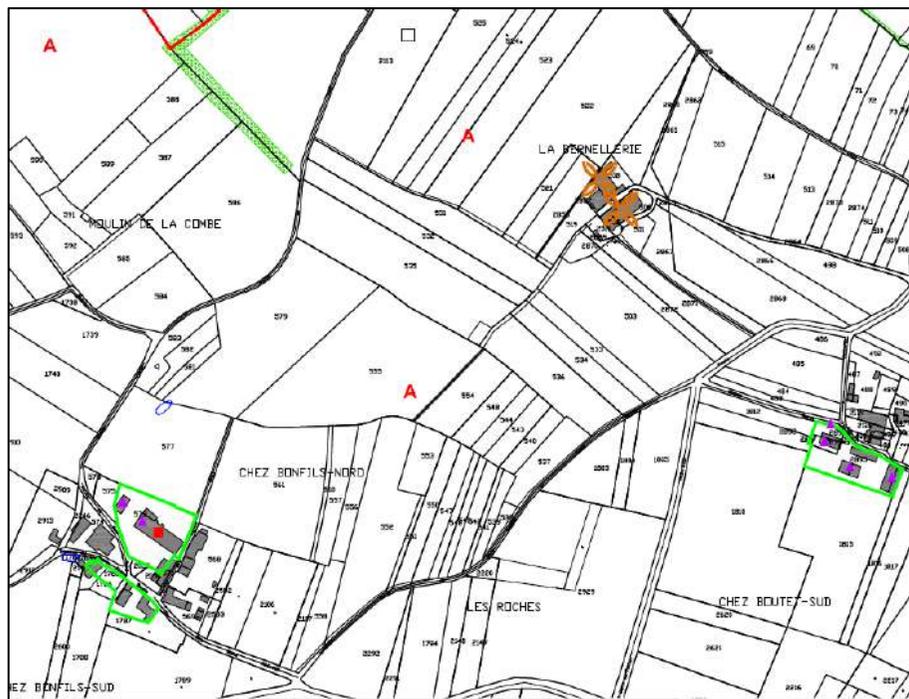
Les Moulins de la Grassière : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon

Zone A du PLU - Absence d'exploitation agricole



Petit Moine : 2 bâtiments correspondant à d'anciennes granges en moellon.

Absence d'exploitation agricole - Zone A du PLU



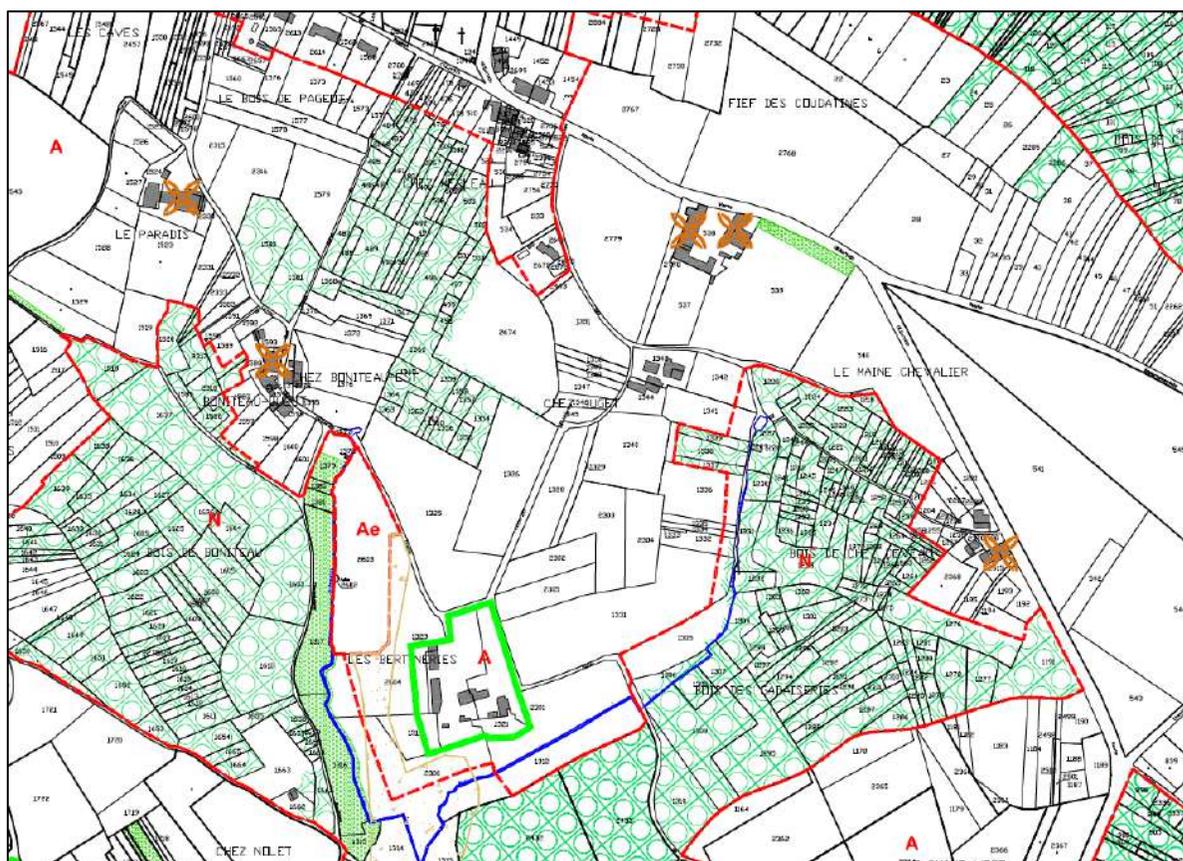
La Bernellerie : 2 bâtiments correspondant à d'anciennes granges en moellon. Absence d'exploitation agricole

Zone A du PLU



Bas Gendreau Ouest : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon

Zone A du PLU - Absence d'exploitation agricole



Le Maine Chevalier : 2 bâtiments correspondant à d'anciennes granges en moellon situées dans un ensemble bâti remarquable. Absence d'exploitation agricole / projet de gîtes.

Bois de Chez Deveau : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon. Absence d'exploitation agricole

Le Paradis : 2 bâtiments correspondant à d'anciennes granges en moellon. Absence d'exploitation agricole

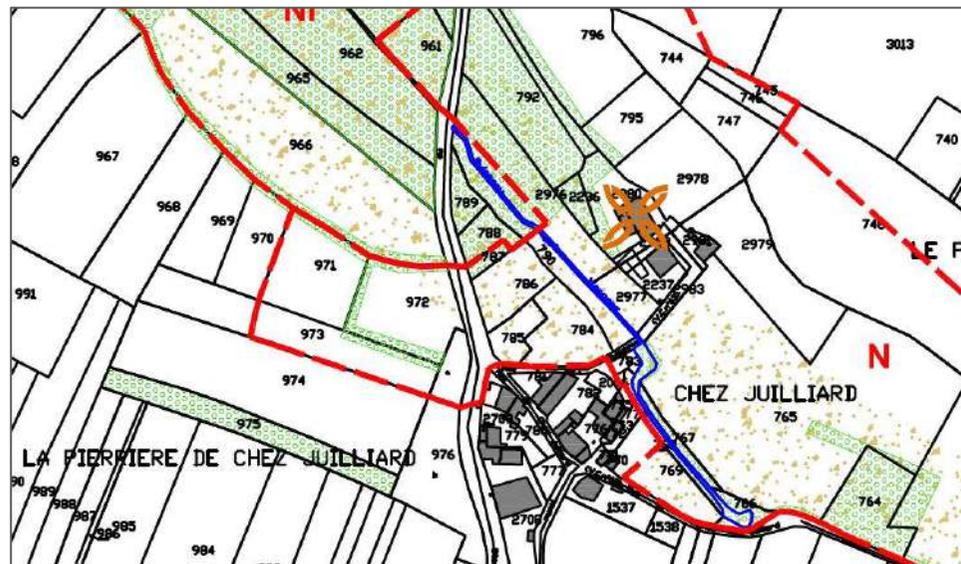
Chez Boniteau : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon.

Zone A du PLU



Pigourneau : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon

Zone A du PLU - Absence d'exploitation agricole



Chez Julliard : 1 bâtiment correspondant à une ancienne grange en moellon

Etat très dégradé (possibilité de rénovation non garantie compte tenu de l'état du bâti)

Zone N du PLU - Absence d'exploitation agricole

5. LES ZONES NATURELLES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE, LES SECTEURS EN ZONE N

Justification des choix retenus / cohérence avec le PADD :

Références au Code de l'urbanisme : R.151-24 et R.151-25, L. 151-11 à L.151-13

Composition des zones urbaines :

N	Zone naturelle
Nr	« Espace Remarquable » au sens de la Loi Littoral
Nts	Camping de l'Estuaire situé en zone submersible
Nps	Secteur de bâtis légers liés à une activité traditionnelle de pêche en zone submersible

Cohérence des zones N avec le PADD : Orientation 2 et 4 et 5 du PADD

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 marais de Gironde,
- à la vallée humide et au ruisseau des Joncs,
- aux talus calcaires abruptes et combes qui surplombent les marais et la vallée du ruisseau des Vergnes,
- aux principaux massifs boisés,
- aux vallons humides secondaires.

Les marais de Gironde, la vallée du ruisseau des Joncs et ses falaises calcaires abruptes sont intégrés dans deux sites 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 ».**

Ces espaces correspondent donc aux « **Espaces Remarquables** » au sens de la Loi Littoral (article L. 121-23 du Code de l'urbanisme). Seuls y sont autorisés des aménagements légers dont la liste est fixée par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces espaces correspondent également aux « **Espaces Proches du Rivages** » au sens de la Loi Littoral (article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme).

Ces Espaces Remarquables et Espaces Proches du Rivage (pour la partie concernant les marais) sont identifiés en zone Nr par les documents graphiques du PLU.

Les espaces de marais sont également soumis au risque de **submersion marine** identifié par une trame hachurée sur les documents graphiques du PLU.

Evaluation environnementale

Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Etat initial de l'environnement / renvois du rapport de présentation :

- Description de la topographie et de l'hydrographie : pages 12 à 15
- Inventaire des zones naturelles et des protections environnementales : page 21 à 28
- Inventaire des risques naturels : pages 16 à 19
- Inventaire des zones humides : page 34
- Analyse paysagère : pages 37 à 47
- Description des villages isolés : page 41 à 47
- Description de l'architecture locale : page 52 à 53
- Description du patrimoine bâti remarquables : pages 54 à 59
- Carte de synthèse des enjeux environnementaux : page 60
- Activité économiques et agricole : pages 63 à 71

Perspectives d'évolution :

Les zones naturelles de la commune font l'objet de nombreuses mesures de protection ; zones Natura 2000, Loi Littoral (Espaces Remarquables), Espaces Boisés Classés, classement en zone naturelle...

Leurs perspectives d'évolution dépendent donc des modes de gestion naturelles et agricoles qui sont indépendants du PLU.

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Incidence sur le site Natura 2000 :

Zones N et Nr : aucune (incidence positive qui vise à la préservation des zones naturelles).

Secteurs Nts : aucune / **Maintien de l'occupation existante sans possibilité d'augmenter les capacités d'accueil du site.**

Secteur Nps : aucune / **Maintien de l'occupation existante sans possibilité d'augmenter les capacités d'accueil du site.**

Les espaces remarquables comprennent quelques anciennes granges dont certaines sont toujours utilisées à des fins d'élevage bovin. Ces granges peuvent être réhabilitées selon les conditions fixées par le règlement prenant en compte le **risque de submersion marine et la Loi Littoral**.

Superficie des zones N : 142 ha

Superficie des zones Nr : 1 406 ha

Les secteurs en zone naturelle :

Deux secteurs ayant un usage spécifique se situent dans les marais de Gironde. Seul le secteur Nts est considéré comme des STECAL au sens de l'article L. 151-13 du CU (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).

Il s'agit :

- du camping de l'Estuaire (Parc Résidentiel de Loisirs) situé en zone à risque de submersion, qui est classé en secteur Nts par les documents graphiques du règlement de PLU.

Ce secteur autorise uniquement le maintien de l'activité existante dans les conditions fixées par le règlement prenant en compte le risque de submersion marine et la Loi Littoral.

- du secteur de cabanons de pêches de la Grange d'Allouet, identifié en secteur Nps par les documents graphiques du règlement de PLU et situé dans la bande littorale des 100 m. Ces cabanons de pêche présentent un intérêt culturel (patrimoine), économique (en cas de réimplantation d'une activité de pêche) et de loisir pour la commune. Le maintien de ce secteur lié à la pêche (en tant qu'activité économique et / ou de loisir) est conforme aux dispositions de l'article L. 121-17 du Code de l'Urbanisme (activité exigeant la proximité immédiate de l'eau). L'identification de ce secteur a comme objectif unique de maintenir l'occupation existante et le type de bâti qui lui est lié. Les opérations de restauration sont encadrées par le règlement et visent au maintien de la typologie de l'architecture de ces cabanes (bardages bois).

Superficie de la zone Nts : 0,83 ha

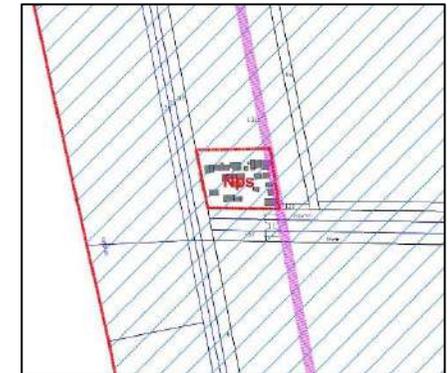
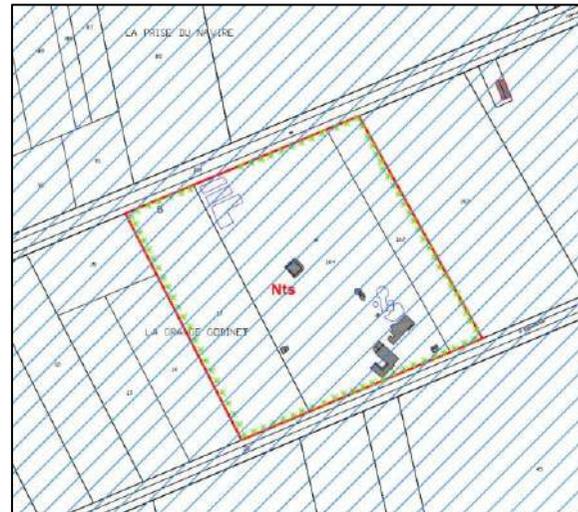
Superficie de la zone Nps : 0,46 ha

Prise en compte par le PLU :

- Protection des zones d'intérêt écologique en zones naturelles Nr (espaces remarquables) et N (vallées humides). Ces zones sont inconstructibles sauf rares exceptions définies par la Loi Littoral (espaces remarquables).
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle.
- Protection des haies et des massifs alluviaux des zones humides en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Règlementation encadrée des possibilités de construction dans les zones naturelles (extensions limitées et annexes).
- Secteurs limités en nombre et aux périmètres réduits permettant uniquement le maintien d'activités existantes sans possibilités d'extension (camping et secteur de pêche de la Grange d'Allouet).
- Identification de la zone submersible par un hachuré bleu,
- Identification des zones humides du SAGE de l'Estuaire de Gironde (source SMIDDEST 2014).

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : aucune

Cohérence avec la Loi Littoral et le SCOT : voir pages 93 à 97 du rapport de présentation sur la déclinaison de la Loi Littoral par le SCOT et le PLU



6. TABLEAU DES SURFACES DU PLU

ZONES	SURFACES EN HA
ZONES URBAINES	SURFACES EN HA
ZONE U	17,31
ZONES Ue	1,89
ZONE Uh	6,73
TOTAL U	25,93
ZONES A URBANISER	SURFACES EN HA
ZONE AU	0,70
ZONE 1AU	0,73
TOTAL AU	1,43
ZONES NATURELLES	SURFACES EN HA
N	142,84
Nr	1406,47
Nts	0,83
Nps	0,46
TOTAL N	1550,6
ZONES AGRICOLES	SURFACES EN HA
A	1263,83
Ae	1,74
TOTAL A	1265,57
TOTAL	2843,53

CHAPITRE 3.

Les éléments protégés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des ensembles bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces ensembles bâtis (comprenant plusieurs bâtiments ainsi que leurs abords dont les parcs, jardins et éléments de clôtures) sont identifiés sur le plan de zonage par un hachuré violet. Les anciens moulins à vent sont identifiés par une étoile. **Seuls les ensembles bâtis non protégés par la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques sont identifiés par le PLU en application de l'article L. 151-19.**

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 éparses). Ils sont identifiés par un hachuré vert composé de petits ronds.

Complémentarité entre la protection des éléments boisés et naturels en application de l'article L. 151-23 et l'article L. 113-1 du CU (Espaces Boisés Classés)

La protection des haies et massifs boisés sont protégés par le PLU par deux outils complémentaires :

- **l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme qui permet l'identification et la protection des éléments de paysage participant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.** Le règlement identifie des prescriptions règlementaires spécifiques.

Cette protection est adaptée à la protection des haies bocagères qui peuvent faire l'objet de percées pour des besoins agricoles (création d'accès). Cette protection est également adaptée aux massifs alluviaux des vallées humides qui peuvent faire l'objet d'opérations de restaurations écologiques et de réouvertures de milieux conformément aux dispositions des documents d'objectifs des Site Natura 2000. Elle est également adaptée à la préservation de petits boisements, ayant un rôle écologique mais également paysager (pour leur rôle d'intégration d'espaces bâtis de type frange urbaine) ou historique (verger, parcs) et pouvant évoluer ou faire l'objet d'adaptations (notamment concernant les parcs ou jardins qui sont par nature des espaces évolutifs). Elle est également mieux adaptée à la protection d'arbres remarquables (arbres d'ornement notamment) situés dans la continuité directe d'espaces bâtis (afin d'éviter tout blocage d'urbanisme dans le cas où un arbre viendrait à mourir ou à devoir être abattu pour des raisons sanitaires).

- **Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme** qui permettent notamment la protection des massifs de moins d'1 ha et qui permettent de rappeler la protection qui s'exerce sur les massifs de plus d'1 ha. Les défrichements sont interdits, ainsi que les constructions neuves. Cet outil est plus adapté aux massifs boisés relativement anciens et/ou ne faisant pas l'objet de mesures d'éclaircissement de milieux nécessitant des dessouchages. Cette protection est adaptée sur les massifs boisés de feuillus des terres hautes qui peuvent être menacés par des défrichements ponctuels dans le cadre de remaniements fonciers liés aux cultures agricoles.

1. CADRE REGLEMENTAIRE

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

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

DECLARATION PREALABLE :

Article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : h) **Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;**

PERMIS DE DEMOLIR :

Article R. 421-28

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

e) **Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

COUPES ET ABATTAGES DES ESPACES BOISES :

Article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

Article R. 421-23-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

2. APPLICATION DANS LE REGLEMENT DU PLU

Les prescriptions réglementaires générales sont définies aux articles 10 et 11 des dispositions générales du règlement du PLU

ARTICLE 10. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- 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 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).

ARTICLE 11. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

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 (landes, prairies, haies, mares).

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 associées 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 arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),

- les vergers,

- les haies bocagères,

- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.

- Les petits boisements ayant une fonction écologique et paysagère.

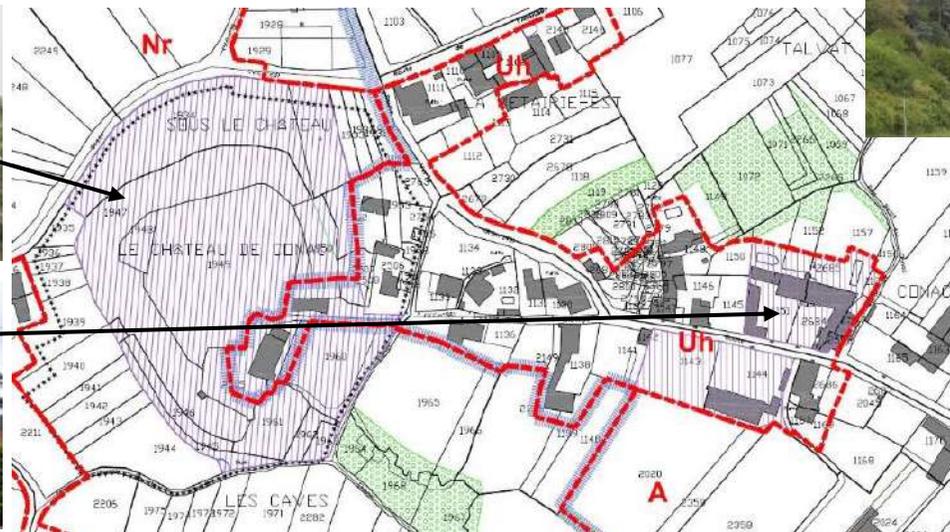
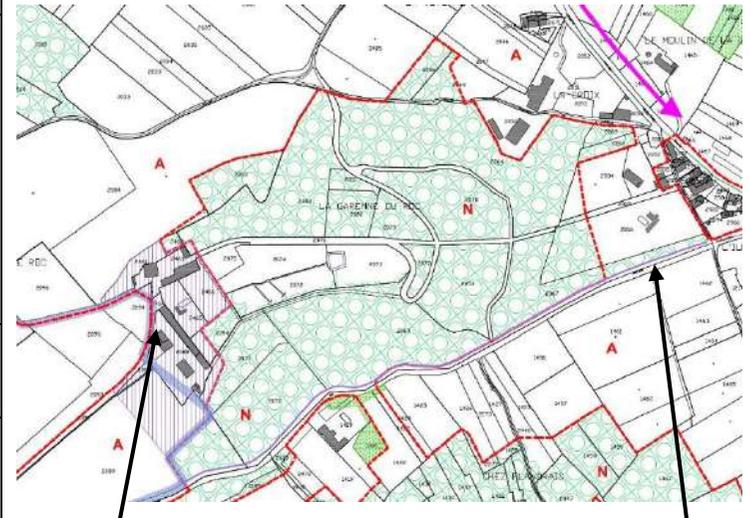
Cette protection n'interdit pas la création d'accès (ou de voiries prévues spécifiquement par le PLU), ni les constructions légères et/ou de surfaces limitées (sous réserve de leur autorisation par le règlement), qui devront s'insérer au mieux dans la trame boisée en évitant la destruction de sujets ou ensembles de qualité.

Cette protection n'interdit pas également les opérations de restauration écologique.

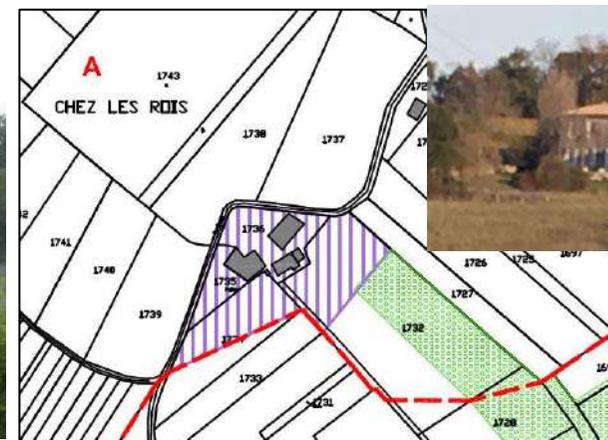
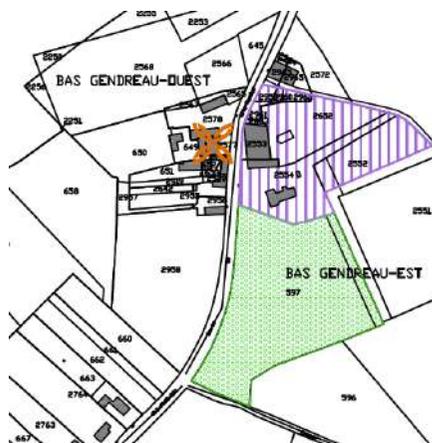
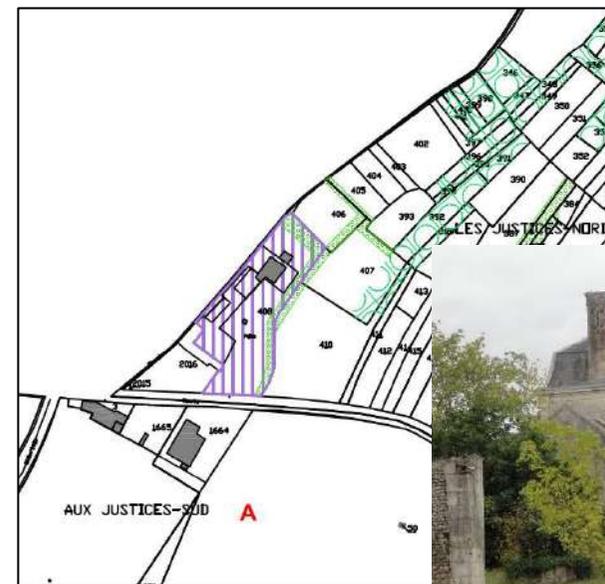
3. DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt et objectif de protection
Château du Roc (XV^e et XIX^e siècle) Mur d'enceinte	Lieu-dit Le Roc en partie Ouest de la commune. Zone A du PLU Parcelles 2465, 2466, 2463, 2461, 2088, 2464, 2091, 2089p.	Voir description et photos page 56. Bon état de conservation du château et des dépendances. Très beau parc. Mur d'enceinte en pierre en bordure de la route du marais. Vue remarquable sur le site depuis la voie communale. Présence d'une exploitation agricole d'élevage caprin dans les grandes granges situées devant le château.
Vestiges des remparts du château de Conac	Lieu-dit Conac Zone Nr et Uh du PLU	Site historique (voir page 55) Zone archéologique
Belles demeures situées en entrée Est du village de Conac	Lieu-dit Conac Zone Uh du PLU Côté Nord : Parcelles 1151, 2634, 2685, 2598, 2597, 1155 Côté Sud : 1143, 1144	Belles demeures (logis) bien entretenus entourés de parcs Objectif : maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.

Voir description, photos et localisation pages à 55 à 59



Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt et objectif de protection
Les Justices	Lieu-dit Les Justices au Nord-Ouest de la commune Zone A du PLU Parcelle 408	Grosse maison bourgeoise entouré d'un environnement semi boisé très simple Objectif : maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.
Logis du Bas Gendreau	Lieu-dit Bas Gendreau au Nord-Est de la commune Zone A du PLU Parcelles 2553, 2554, 2653, 2961, 2552, 2652	Logis raffiné très bien restauré entouré d'un parc et de dépendances. Objectif : maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.
Ferme de Chez Les Rois	Lieu-dit Chez Les Rois en partie Sud de la commune Zone A du PLU Parcelles 1736, 1735, 1734	Belle ferme implantée sur le coteau en surplomb des marais. Objectif : maintenir la qualité architecturale et paysagère du site.



Les moulins à vent identifiés en application de l'article L. 151-19 :

Seuls les moulins à vent situés en dehors de la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques sont repérés sur les documents graphiques du règlement, il s'agit :

- D'un moulin situé au lieu-dit Moulins de la Grassière / parcelle 647
- D'un moulin situé au lieu-dit Moulins de la Grassière / parcelle 655
- D'un moulin situé à l'Est du hameau de Chez Vieuille / parcelle 1122
- D'un moulin situé dans le hameau de La Parée au Sud-Ouest de la commune / parcelle 2456

4. LOCALISATION ET DESCRIPTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Les éléments boisés et milieux écologiques identifiés en application de l'article L.151-23 correspondent aux ensembles suivants :

- **Haies bocagères des milieux humides** situées en frange de marais et dans la vallée du ruisseau du Jonc. Ces haies aux essences alluviales (frênes, aulnes, peupliers) jouent un rôle de corridor écologique sur toute la bordure des coteaux. Ils forment également un écran paysager de grande qualité qui souligne le pied des coteaux. Ces espaces sont riches de par la convergence entre les milieux alluviaux, maritimes et des coteaux calcaires.

- **Haies bocagères situées sur les terres hautes calcaires.** Ces haies sont relativement rares et ponctuelles. Elles sont présentes de façon reliquaire ne formant pas un réseau bocager. Elles sont plus présentes sur les coteaux accidentés qui sont par nature moins cultivés. Elles ont un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols, notamment sur les terrains en pente.

- **Massifs alluviaux des vallées humides** (vallée du ruisseau du Jonc et du ruisseau des Bertineries). Ces boisements alluviaux à alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (EUR 15 : 91EO) sont des milieux d'intérêt communautaire identifiés dans le DOCOB du Site Natura 2000 (voir page 40). Ces milieux évolutifs peuvent faire l'objet d'opérations de restaurations écologiques et de réouvertures de milieux.

- **Boisements en franges urbaines du coteau bâti sur le versant Nord** ; ces boisements ont pris place sur des parties abruptes et peu accessibles, mélange d'anciens vergers et de boisements de colonisation. Ils peuvent donc présenter un intérêt écologique de par leur fonction d'habitat. Ils permettent également de mieux intégrer les constructions récentes des franges du bourg qui peuvent être visibles dans le paysage lointain de par leur situation exposée sur un point haut.



« Plantations à réaliser » autour du Camping de l'Estuaire afin de garantir l'insertion paysagère de l'équipement dans un paysage très ouvert. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

Voir carte de synthèse sur les enjeux écologiques de la trame boisée de la commune page 47

- **Arbres remarquables** (arbres d'ornement notamment) situés dans la continuité directe d'espaces bâtis (afin d'éviter tout blocage d'urbanisme dans le cas où un arbre viendrait à mourir ou à devoir être abattu pour des raisons sanitaires).

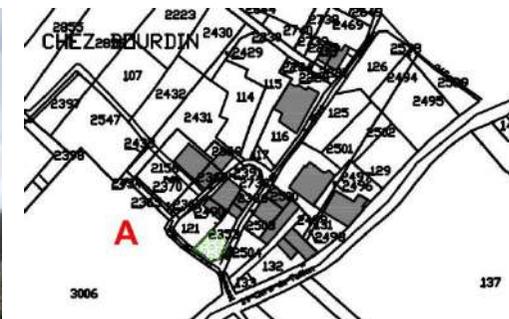
4 arbres ou ensembles isolés sont identifiés à ; **Fonclair, Chez Bourdin, Le Tartre et Fief de Coudatine / voir photos et extraits de zonage ci-contre**



Alignement de platanes au Maine Chevalier / parcelle 539



Chênes remarquables au Sud du hameau du Tartre / parcelle 1249



Chêne remarquable Chez Bourdin / parcelle 1353



Chêne remarquable à Fonclair / parcelle 427

CHAPITRE 4.

Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Voir carte de synthèse sur les enjeux écologiques de la trame boisée de la commune page 47



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 sont interdits, ainsi que les constructions neuves et les changements d'affectation.

Cet outil est plus adapté aux massifs boisés relativement anciens et/ou ne faisant pas l'objet de mesures d'éclaircissement de milieux nécessitant des dessouchages. Cette protection est adaptée sur les massifs boisés de feuillus des terres hautes qui peuvent être menacés par des défrichements ponctuels dans le cadre de remaniements fonciers liés aux cultures agricoles.

Les EBC identifient donc les principaux massifs boisés de feuillus qui coiffent les terres hautes de la commune.

Ils se composent d'essences diversifiées (chênes, châtaigniers, pins) et abritent de magnifiques sujets (chênes). Des coupes rases ont récemment été effectuées en partie Sud-Ouest de la commune.

Ces ensembles de massifs ont une forte valeur paysagère, car ils viennent coiffer les sommets terres hautes dans des espaces où le paysage agricole est très ouvert. Ils donnent un cadre au paysage et permettent une meilleure intégration des espaces bâtis dont des secteurs d'urbanisation diffuse.

Ils occupent également les parties pentues des coteaux de la Gironde en partie Sud de la commune. Les jeux de pente et la diversité des milieux (prairies, boisements, hameaux, vignes) forment un paysage de grande qualité.

Ces boisements constituent également un axe de déplacement principal pour la faune (corridor écologique). Ils sont favorables à de nombreuses espèces et jouent un rôle essentiel en termes de corridor écologique et de zone de reproduction, de repos, d'abri face aux prédateurs ou encore d'hivernage.

CHAPITRE 5.

Justification de la nécessité des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP

1. EXPOSE DE LA JUSTIFICATION DES OAP ET DE LEUR COMPATIBILITE AVEC LE PADD

OAP concernée	Compatibilité avec le PADD et justification
OAP sectorielles portant sur les zones U, AU et 1AU situées au Nord du bourg	Les OAP qui concernent des zones constructibles destinées à de l'habitat répondent aux orientations n°1 et 2 du PADD et visent :
OAP sectorielles portant sur le secteur des Tonnelles situé à l'Est du bourg	<ul style="list-style-type: none"> - A assurer une densité minimale et à éviter le gaspillage foncier (par exemple par l'enclavement de terrains) conformément aux orientations du PADD et du SCOT. - à présenter un objectif de création de logements, notamment par la réhabilitation du bâti vacant ou vétuste afin de répondre aux objectifs de croissance démographiques énoncés dans le PADD. - à préserver la qualité du cadre de vie (orientation 2 du PADD) notamment en préservant les éléments paysagers intéressant à conserver ou mettre en valeur (comme des arbres isolés ou des haies existantes) et à imposer des traitements de franges paysagères en limite des terres agricoles. - à assurer des conditions d'aménagement conformes aux capacités des réseaux de la commune. L'OAP située en partie Nord du bourg a fait l'objet d'une étude de faisabilité technique préalablement au classement de la zone et à la définition des OAP.
OAP thématique sur les clôtures et les plantations dans les jardins	<p>Les OAP thématiques répondent aux orientations n°2 et n°4 du PADD et visent à préserver la qualité du cadre de vie (orientation 2 du PADD) et à valoriser le patrimoine bâti (orientation n°4) en préconisant des traitements de clôtures respectueuses du bâti et des paysages locaux.</p> <p>L'objectif est d'éviter la banalisation des clôtures et la détérioration des paysages ruraux exceptionnels de la commune par des murs maçonnés, des portails disgracieux, des haies opaques monospécifiques...</p> <p>Les OAP thématiques sur les clôtures et les plantations dans les jardins apportent de nombreuses recommandations en matière d'essences et de traitement des clôtures en fonction du contexte urbain ou paysager.</p> <p>Cette OAP a comme objectif d'accompagner et illustrer les dispositions réglementaires en matière de clôture et peut constituer un outil pédagogique à destination des habitants de la commune.</p>
OAP thématique sur la « trame noire » ; prise en compte de la pollution lumineuse dans les nouveaux aménagements	Cette OAP thématique répond à l'orientation n°4 du PADD qui vise à « Préserver l'ensemble des zones naturelles ayant un intérêt écologique et les paysages exceptionnels de la commune ». Cette OAP est spécifiquement ciblée sur les futurs quartiers afin de préconiser de limiter l'éclairage public en vue de permet la circulation des espèces les plus affectées par la pollution lumineuse (chouettes, chauves-souris par exemple).

2. NECESSITES DES ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Cette partie apporte une justification complémentaire par rapport à celles apportées spécifiquement pour chaque zone ou OAP.

Elle synthétise les grandes orientations règlementaires 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 ou 7 m à l'égout du toit 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). 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>Dans les zones U et AU uniquement, la hauteur maximale peut atteinte 8 m à l'égout pour les logements collectifs ou intermédiaires. Cette prescription permet une légère densification du tissu urbaine (orientation 1 du PADD).</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 est portée à 10 m au faitage. 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	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. En effet, inutile d'imposer un retrait obligatoire consommateur de foncier.	Les OAP des zones AU énoncent un principe général visant à favoriser les économies d'énergie « Favoriser

	<p>Des implantations en bordure de voie permettent de structurer et valoriser l'espace public (orientation 2 du PADD). 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 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 d'implantations par rapport à certaines voies ou limites.</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>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. Le règlement distingue les règles sur le bâti ancien du bâti neuf. Il apporte des prescriptions assez générales sur chaque disposition (ouvertures, toitures, façade...). Concernant le bâti ancien : 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. 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. Les OAP permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé) - de préserver les boisements dans les zones AU.

<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 paysager 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 opération d'aménagement d'ensemble). Cette prescription répond aux orientations de la loi sur l'eau. 	<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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé) - de préserver les boisements dans les zones AU et U.
<p>Articles 7 : Stationnement</p>	<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>En milieu semi dense, les terrains sont généralement assez grands pour répondre aux besoins de stationnement spécifiques des ménages. Il y a peu de contraintes de stationnement dans les espaces résidentiels de la commune.</p> <p>En milieu urbain dense (zone U), la règle est volontairement moins contraignante (absence de prescription d'un nombre minimum de place) afin de ne pas pénaliser les projets de réhabilitation du bâti (et notamment du bâti vacant ou dégradé) pour les terrains les plus petits (lorsque que l'unité foncière est inférieure à 300 m²). Le centre bourg dispose d'une offre suffisante de places de stationnement.</p>	<p>Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de stationnement</p>
<p>SECTION 3 : Equipement et réseaux</p>		
<p>Articles 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des règles de sécurité et de salubrité.</p>	<p>Les OAP complètent le règlement en apportant des principes de desserte des zones AU.</p>
<p>Articles 9 : Desserte par les réseaux</p>	<p>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.</p>	

CHAPITRE 6.

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 l'Estuaire de la Gironde</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Report de la zone à risque de submersion marine sur les documents graphiques du Règlement. - Report de la zone humide des marais de Gironde identifiée par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde - Préservation des marais de Gironde (correspondant à une vaste zone humide et à des espaces remarquables au sens de la Loi Littoral), des zones Natura 2000, des boisements de la commune avec différents outils (zone naturelle N, EBC, L. 151-23... / voir carte page 118 et voir sixième partie sur la synthèse de l'évaluation environnementale) qui forment la trame verte et bleue de la commune. - Révision conjointe du Schéma d'assainissement des eaux usées / Annexe du PLU.
<p>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de La Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020</p> <p>Structure porteuse : Communauté de Communes de la Haute Saintonge</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La densité envisagée dans la zone AU est d'environ 10 logements / ha, soit une densité conforme à la celle préconisée par le SCOT (qui est de 10 logements / ha au minimum sur les zones en extension). Compte tenu de la pente et de la voirie à aménager, la densité de la zone AU peut difficilement être supérieure. La densité envisageable de la zone 1AU pourra être légèrement supérieure (autour de 12 logements / ha) si l'ensemble des 3 parcelles privées peuvent être acquises par un porteur de projet (mairie) et faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. - Les logements potentiels à créer dans les espaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine (zones AU, 1AU et surfaces en extension du bourg en zone U) s'élèvent à 21 logements, soit un total de 49 % qui reste donc conforme aux prescriptions du SCOT (qui impose un maximum de 55 % logements à créer en extension). - Les projections de croissance démographique de la commune sont conformes à celles du SCOT (variation annuelle moyenne entre 0,5 à 0,9 %). - Le PADD du SCOT identifie des corridors écologiques (voir page 33). L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE et par le SCOT sont protégés par le PLU.
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Nouvelle Aquitaine (SRCE).</p>	<p>L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SRCE et par le PADD du SCOT sont protégés par le PLU.</p>
<p>Atlas des risques littoraux de la Charente-Maritime 1999 / Plan communal de Sauvegarde – version de Juin 2015 – Cartographie élaboré en 2000</p>	<p>La zone à risque de submersion marine est reportée sur les documents graphiques du Règlement.</p>

	Les dispositions applicables aux zones à risque d'inondation par submersion marine sont mentionnées à l'article 13 des dispositions générales du règlement
Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire du Blayais (CNPE)	Il n'y a pas de retranscription spécifique de ce plan au niveau du PLU
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. La révision du PLU engendre le déclassement de 11,68 ha de zones anciennement classées comme constructibles ou aménageables . Les surfaces situées en dehors du bourg de St Thomas n'étaient plus constructibles de part l'application de la Loi Littoral.

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.

Sixième 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 de submersion marine	<p>Nombre d'évènements survenus en faisant apparaître les impacts sur les espaces bâtis et naturels.</p> <p>Voir liste des arrêtés de catastrophes naturelles page 16 du rapport de présentation.</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	<p>Arrêtés de catastrophes naturelles</p> <p>Fréquence : durée du PLU</p>	<p>Préfecture</p> <p>Site : georisques.gouv.fr</p>	Réponse
Risque lié au transport de marchandises sur les RD	<p>Nombre et type d'accidents impactant les milieux naturels</p> <p><i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i></p>	<p>Fréquence : durée du PLU</p>	<p>Commune - SDIS</p>	Réponse
Risque lié au retrait / gonflement des sols argileux	<p>Le risque ne concerne pas à priori le bourg et ses zones d'extension.</p> <p>Quelques hameaux situés en partie Nord de la commune sont concernés par le risque d'aléa « fort ».</p>	<p>Arrêtés de catastrophes naturelles</p> <p>Fréquence : durée du PLU</p>	<p>Préfecture</p> <p>Site : georisques.gouv.fr</p>	Réponse

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

Risque nucléaire (centrale nucléaire du Blayais)	Gestion du risque par le Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire du Blayais (CNPE) La commune de St Thomas de Conac est située dans le périmètre de 20 km. <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	Fréquence : durée du PLU	Préfecture Site : georisques.gouv.fr	Réponse
Risque incendie	Validation du Schéma Communal de Défense Extérieure contre l'incendie en octobre 2020. La commune prévoit l'implantation de 3 nouvelles bâches en 2021 dans les secteurs de ; Fonclair, Les Borderies et Les Blanchards. La commune envisage d'implanter 3 nouvelles bâches par an.	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	SAUR EAU17	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
Assainissement des eaux pluviales	La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie. Il n'y a pas de problème particulier sur la commune à l'exception de quelques problématiques localisées liées à la topographie. Projet de reprise du réseau pluvial du bourg dans le cadre d'un réaménagement futur.	Etat du réseau 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...)	Commune	Etat Réponse
Thème : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES				
Gestion des espaces naturels / zones Natura 2000	Préservation et gestion des milieux naturels selon les objectifs des documents d'orientation des sites Natura 2000 (gestion agricole extensive, préservation et gestion des milieux naturel).	Si indicateurs de suivis existants Surfaces gérées en Espaces Naturels Sensibles par le Département.	DREAL, Gestionnaires des sites Natura 2000 Chambre d'Agriculture Commune	Réponse Etat

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

	Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés. <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>	Contrat agri-environnementaux contractualisés avec les exploitants agricoles.		
Protection des zones humides (trame bleue)	Etat des zones humides recensées si évaluation du suivi de la qualité de ces zones. <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>	Si indicateurs de suivis existants	SAGE de l'Estuaire	Etat
Boisements (trame verte)	Evolution de la trame boisée et bocagère (linéaires détruits et plantés, qualité générale des boisements). <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>	Si indicateurs de suivis existants	DREAL, Gestionnaires des sites Natura 2000 CRPF	Réponse
Thème : URBANISATION ET PROJETS D'AMENAGEMENT				
Démographie	Population accueillie depuis l'approbation du PLU	Données INSEE et fiscales	Commune	Réponse
Consommation de surfaces urbanisées	Surfaces urbanisées depuis l'approbation du PLU Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur	Réponse
Densité urbaine	Nombre de logements par ha des zones AU Nombre de permis de construire pour des constructions d'habitations neuves. Surface moyenne des parcelles construites (habitations neuves).	Permis d'Aménager des lotissements d'habitations et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).	Commune Service instructeur	Réponse
Impact paysager et écologique des opérations d'aménagement	Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU en matière d'intégration paysagère ; discrétion des constructions neuves, protection des haies et des gros arbres, plantations de haies sur les limites agricoles, limitations et intégration des murs de soutènement et mouvements de terrain...	Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées). Constat visuel après aménagement	Commune Service instructeur	Etat

Septième partie

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion

CHAPITRE 1. Méthodologie de l'évaluation environnementale	p. 151
CHAPITRE 2. Résumé de l'état initial de l'environnement	p. 153
CHAPITRE 3. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions	p. 154

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).
La déclinaison de la Loi Littoral et du SCOT sur le territoire communal a été étudiée et présentée. Le SCOT de la Haute Saintonge définit globalement les grands principes de la Loi Littoral (espaces proches du rivage, secteurs déjà urbanisés, espaces remarquables) qui ont été ensuite déclinés localement à l'échelle communale.
2. **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.
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 796 habitants en 2020 (population DGF) intégrant la population des résidences secondaires (à hauteur d'un habitant par résidence secondaire), un taux de croissance modérément soutenue de 0,9 % (base de projection du SCOT de la Haute Saintonge) permettrait d'atteindre une population globale d'environ 878 habitants en 2031.
L'objectif est de conforter le centre bourg en priorité et de combler les dents creuses, conformément aux prescriptions du SCOT.
3. **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 et paysager spécifiques.

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 (marais de la Gironde et ses coteaux identifiés en zone Natura 2000, zones humides identifiées par le SAGE de l'Estuaire, massifs boisés alluviaux et boisements des terres hautes, haies...).**

La commune a réduit les surfaces urbanisables du PLU précédent qui ne sont pas mobilisables d'un point de vue foncier et qui ne sont pas compatibles avec la Loi Littoral.

Le bilan foncier fait apparaître un potentiel de 3,31 ha de terrains constructibles dont seulement 2,84 ha sont en théorie potentiellement mobilisables (dont le secteur 1AU), correspondant à 33 habitations.

En excluant la zone 1AU, le bilan mobilisable en théorie à court terme serait de 2,11 ha pour un total de 24 habitations.

La principale opportunité de développement de la commune réside à court terme dans l'aménagement d'un lotissement communal d'environ 7 lot dans la continuité de la salle des fêtes (zone AU) et la création de logements locatifs dans un ensemble bâti vacant (zone U).

De nombreuses parcelles situées dans le tissu urbain du bourg sont enclavées ou font l'objet d'une rétention foncière (jardins, terrains vacants) notamment dans le secteur des Tonnelles.

A cette potentialité de création de logements en constructions neuves s'ajoute un potentiel de créer 10 logements dans des ensembles bâtis vacants ou d'anciennes granges agricoles

La mairie est notamment propriétaire d'un ensemble immobilier permettant la création à court terme de 4 logements locatifs (

Le bilan des logements potentiellement créés en constructions et en réhabilitation s'élève donc en théorie à une capacité de 43 logements.

Si on considère que les 9 logements de la zone 1AU seront réalisés en tout ou partie au-delà de 10 ans, la potentialité du nombre de logements créés s'élève à 34 logements ce qui correspond aux besoins estimés de la commune.

Pour rappel, le besoin en création de logements est estimé à environ 32 à 41 logements sur la base d'hypothèses de croissances conformes au SCOT comprises entre 0,5 et 0,9 % de croissance moyenne annuelle. Cette estimation tient compte du renouvellement prévisible du parc vacant et de la rénovation par changement de destination.

La révision du PLU engendre une réduction de 11,68 ha de terrains libres anciennement classés constructibles (mais dont tous ceux situés en dehors du bourg étaient de fait rendus inconstructibles par l'application de la Loi Littoral).

4. Au regard du projet communal et de ses retranscriptions réglementaires, 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. 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...).
5. Les résultats de cette analyse environnementale sont présentés dans un chapitre spécifique présenté ci-après.
6. 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.
7. 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

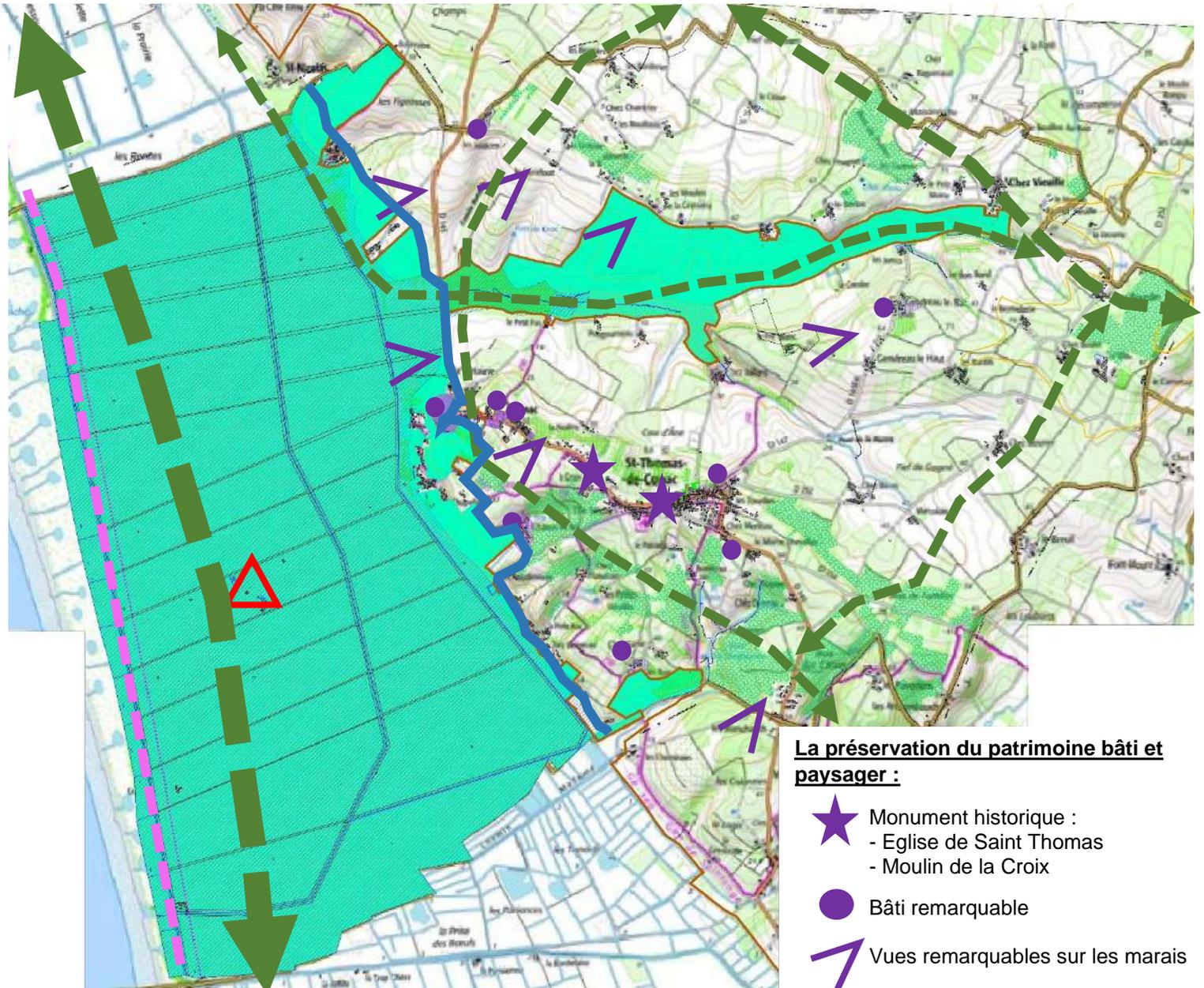
Synthèse des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux

La préservation des espaces d'intérêt écologique et paysager et la prise en compte de la Loi Littoral :

-  Massif boisé ou haie à préserver
-  Corridor écologique
-  Espaces Remarquables correspondant aux 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 ».
- Zones humides identifiées par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde
-  Espace Proche du Rivage
-  Bandes des 100 mètres

La prise en compte des risques naturels :

-  Risque inondation par submersion marine
-  Camping de l'Estuaire situé en zone submersible



La préservation du patrimoine bâti et paysager :

-  Monument historique :
 - Eglise de Saint Thomas
 - Moulin de la Croix
-  Bâti remarquable
-  Vues remarquables sur les marais

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 :

1. L'accueil et le renouvellement de population et la définition des zones constructibles à vocation principale d'habitat (zones U, Uh, AU, 1AU et ses OAP) / Le bilan du foncier mobilisable et sa compatibilité avec les orientations du SCOT et la Loi Littoral

Etat initial et perspectives d'évolution :

Les objectifs démographiques :

La commune de St Thomas de Conac 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.

L'objectif est de conforter le centre bourg en priorité et de combler les dents creuses, conformément aux prescriptions du SCOT.

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. Les quelques terrains libres situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie font souvent l'objet d'une rétention foncière depuis de nombreuses années.

La Loi Littoral permet uniquement des extensions de l'urbanisation dans la continuité du bourg de St Thomas de Conac.

Les extensions prévues par le PLU se concentrent principalement sur des terrains situés dans la continuité de la mairie et de la salle des fêtes en partie Nord du bourg.

Une zone AU de 0,7 ha est défini sur des terrains récemment acquis par la commune qui souhaite y aménager un lotissement communal de 7 lots environ. Cet aménagement permettra de créer une voie de circulation qui permettra la desserte de futurs logements locatifs et d'une opération d'aménagement qui pourra être réalisée à plus long terme dans la prolongation de la zone AU :

- Parmi les terrains acquis par la mairie, un ensemble bâti (maison et granges) permettrait la réalisation de **4 logements locatifs environ**.
- Un ensemble de terrains privés est classé en zone **d'urbanisation différée 1AU** sur une surface de 0,73 ha permettant la création d'environ 9 logements.

La zone U du bourg intègre également quelques parcelles constructibles situées en extension par rapport au tissu bâti existant. Ces terrains étaient déjà classés en zone constructible dans la version précédente du PLU.

Les hameaux :

Le SCOT de la Haute Saintonge définit sur la commune uniquement **deux Secteurs Déjà Urbanisés** en application de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des hameaux de **Conac** (site historique et ancien village implanté sur l'éperon rocheux) et de **Chez Vieuille** (hameau groupé situé en partie Nord-Est de la commune) qui sont classés en secteur Uh.

Ces hameaux comptent très peu de possibilité de densification. Quelques granges pourront être réhabilités et transformés en habitation.

Tous les autres secteurs bâtis sont classés en zone agricole A qui permettent uniquement **la réhabilitation et l'extension des habitations existantes**. Conformément à la Loi Littoral, les extensions urbaines n'y sont pas autorisées. Les annexes à l'habitation devront donc se faire dans la continuité des habitations existantes.

Le PLU identifie l'**ensemble des granges en pierre pouvant être rénovées et transformées en habitation**. Cette prescription répond à la volonté de la commune de préserver son patrimoine bâti.

Le bilan des potentialités de création de nouveaux logements :

La commune a réduit les surfaces urbanisables du PLU précédent qui ne sont pas mobilisables d'un point de vue foncier et qui ne sont pas compatibles avec la Loi **Littoral**.

Le bilan foncier fait apparaître un potentiel de 3,31 ha de terrains constructibles dont seulement 2,84 ha sont en théorie potentiellement mobilisables (dont le secteur 1AU), correspondant à 33 habitations.

En excluant la zone 1AU, le bilan mobilisable en théorie à court terme serait de 2,11 ha pour un total de 24 habitations.

La principale opportunité de développement de la commune réside à court terme dans l'aménagement d'un lotissement communal d'environ 7 lot dans la continuité de la salle des fêtes (zone AU) et la création de logements locatifs dans un ensemble bâti vacant (zone U).

De nombreuses parcelles situées dans le tissu urbain du bourg sont enclavées ou font l'objet d'une rétention foncière (jardins, terrains vacants) notamment dans le secteur des Tonnelles.

A cette potentialité de création de logements en constructions neuves s'ajoute un potentiel de créer 10 logements dans des ensembles bâtis vacants ou d'anciennes granges agricoles

La mairie est notamment propriétaire d'un ensemble immobilier permettant la création à court terme de 4 logements locatifs (

Le bilan des logements potentiellement créés en constructions et en réhabilitation s'élève donc en théorie à une capacité de 43 logements.

Si on considère que les 9 logements de la zone 1AU seront réalisés en tout ou partie au-delà de 10 ans, la potentialité du nombre de logements créés s'élève à 34 logements ce qui correspond aux besoins estimés de la commune.

Pour rappel, le besoin en création de logements est estimé à environ 32 à 41 logements sur la base d'hypothèses de croissances conformes au SCOT comprises entre 0,5 et 0,9 % de croissance moyenne annuelle. Cette estimation tient compte du renouvellement prévisible du parc vacant et de la rénovation par changement de destination.

La révision du PLU engendre une réduction de 11,68 ha de terrains libres anciennement classés constructibles (mais dont tous ceux situés en dehors du bourg étaient de fait rendus inconstructibles par l'application de la Loi Littoral).

Conséquences éventuelles sur l'environnement : aucune conséquence notable sur l'environnement

Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles du PLU situés en extension du bourg.

Les zones constructibles concernent principalement des parties actuellement urbanisées bien insérées au tissu bâti (dents creuses) et au paysage environnant.

Les zones constructibles n'affectent aucune zone naturelle (vallée humide, marais, bois) d'intérêt écologique reconnu.

Seules les zones AU et 1AU peuvent présenter un impact limité dans le paysage et vont de fait artificialiser des terres agricoles (zone AU) ou en friche (zone 1AU correspondant à d'anciens jardins avec des boisements de recolonisation).

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

Quelques parties boisées seront impactées afin notamment de créer la voie de desserte. Les OAP prévoient le maintien des gros arbres (chênes pour la plupart) et l'éclaircissement des parties très denses et peu intéressantes d'un point de vue floristique (lauriers, bambous).

Les espaces de friches et les boisements sont très nombreux sur le versant Nord du coteau qui abrite le bourg. Ces boisements sont protégés par le PLU dans les parties non bâties et permettent une intégration paysagère des espaces bâtis. Ils servent également de corridors écologiques locaux. L'artificialisation des zones AU et 1AU impactera de façon très mineure ces espaces car les parties constructibles restent limitées en surface et bien insérées dans un environnement boisé. Les haies situées aux abords des zones AU sont à conserver. La plantation de haies sur les franges agricoles est également imposée. Concernant les impacts paysagers, les OAP préconisent un ensemble de principes visant à une meilleure intégration des constructions neuves ; implantations parallèlement à la pente, clôtures végétales, limitation des mouvements de terrain, végétalisation des talus...

Les zones AU et 1AU sont raccordables au réseau d'assainissement collectif du bourg.

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 :

- OAP définies sur les zones AU visant à limiter l'impact des constructions neuves dans le paysage, à préserver la trame boisée existante et à imposer des franges paysagères.
- Protection des haies et des boisements présentant un intérêt paysager situées aux abords des zones AU en application de l'article L.151-23 du CU.
- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies (article 9 des dispositions générales).
- Prescriptions paysagères dans le règlement visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.

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 :

Concernant les équipements publics :

Le PLU identifie simplement les équipements publics dans des secteurs spécifiques permettant leur maintien (secteurs Ue dans le bourg et Ae dans les zones agricoles concernant le terrain de sport et la station d'assainissement).

Ces secteurs permettent d'assurer le confortement de ces équipements.

Concernant le patrimoine naturel et bâti :

La commune bénéficie d'un cadre de vie de grande qualité par la présence de paysage et de milieux naturels exceptionnels ; marais de Gironde, vallées humides, vues remarquables sur le marais, coteaux et pelouses calcaires, massifs boisés, ensembles bâtis remarquables...

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

De nombreuses mesures de protection environnementales et patrimoniales protègent ces espaces (servitudes AC1, zones Natura 2000, Loi Littoral). Le PLU accompagne ces mesures de protection par le classement des ensembles naturels en zone naturelle inconstructible (qui correspondent également pour la plupart aux Espaces Remarquables et aux Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral) et par différents outils réglementaires (Espaces Boisés Classés, protection des boisements au titre de l'article L.151-23, règlement écrit...).

Concernant les espaces bâtis, le PLU identifie en vue de leur protection les éléments paysagers ainsi que les ensembles bâtis remarquables.

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

Incidences positives liées aux différentes mesures de protection (servitudes AC1, zones Natura 2000, Loi Littoral) qui sont complétées par les mesures réglementaires du PLU.

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 zones d'intérêt écologique en zones naturelles Nr (espaces remarquables) et N (vallées humides). Ces zones sont inconstructibles sauf rares exceptions définies par la Loi Littoral (espaces remarquables).
- Identification et protection du bâti remarquable en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement.
- Identification et protection des boisements de feuillus des terres hautes au titre des Espaces Boisés Classés.
- Identification et protection des haies, des boisements alluviaux et des petits massifs en frange du bourg en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (pour leur valeur écologique et paysagère). Dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement.
- Identification des zones humides sur les documents graphiques du PLU.

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 :

Concernant l'agriculture :

L'activité agricole est un secteur économique prépondérant pour la commune. Le recensement des activités agricoles fait état de la vocation pérenne de 21 sièges d'exploitations.

PLU de SAINT THOMAS DE CONAC – Pièces n°1 Rapport de Présentation

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole sous réserve de l'application de la Loi Littoral dont les conditions concernant les exploitations agricoles sont définies à l'article L.121-10.

Les zones constructibles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Les terres agricoles situées dans les marais et au cœur des espaces boisés ont été classées en zones naturelles et sont de fait inconstructibles.

Les perspectives d'évolution des zones agricoles de la commune sont dépendantes de l'activité agricole et des perspectives d'évolution des exploitations.

Concernant les autres activités :

Quelques activités artisanales se situent dans le bourg (menuisier, chauffagiste) ou dans le secteur de la Cotonne (maçon). Les activités situées dans le bourg peuvent évoluer tout en restant compatibles avec la proximité d'habitations.

Le Camping de l'Estuaire constitue un équipement touristique majeur. Implanté au cœur du marais en zone submersible, cette activité ne peut s'étendre au-delà du périmètre actuellement utilisé. Un secteur spécifique est défini par le PLU (secteur Nts).

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. Le PLU respecte les dispositions de la charte agricole. Aucune zone constructible ne se situe à moins de 100 m d'une exploitation.

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.
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle.
- Protection des haies et de certains bois (boisements alluviaux des marais et des zones humides, boisement des coteaux abruptes du bourg) en application de l'article L. 151-23 du CU.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : sans objet

Synthèse du projet de révision sur la partie agglomérée

Maintien du secteur d'équipement public situé autour de la mairie et de la salle des fêtes (secteur Ue). Orientation 2 du PADD.

Maintien de la zone urbaine (zone U) autour du bourg intégrant les parties actuellement urbanisées du centre historique et de ses extensions récentes. Orientation 1 du PADD. Préservation du bourg par la servitude de protection de l'église.



Classement d'une zone AU de 0,68 ha située dans la continuité du bourg et des équipements communaux. Projet de quartier d'habitations à court terme faisant l'objet d'OAP. Désenclavement de terrains situés en arrière du front bâti du bourg. Orientation 1 du PADD.

Classement d'une zone 1AU de 0,73 ha d'aménagement à moyen terme en fonction des acquisitions foncières.

Définition d'OAP permettant de fixer une densité minimale

Définition d'OAP sur des terrains en partie abandonnés et enclavés en partie Est du bourg (acquisitions foncières à réaliser).

Maintien du secteur d'équipement public situé autour de l'école, des anciens haras, des terrains de tennis et de l'aire de camping-car (secteur Ue). Orientation 2 du PADD.

Déclassement de terrains anciennement urbanisables par le PLU et reconversion en zone agricole A. Orientation 1 du PADD.

Synthèse des principales prescriptions environnementales du PLU

Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A. Encadrement réglementaire par la Loi Littoral
Orientation 3 du PADD

Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zone A) par un encadrement réglementaire. Orientations 1, 2 et 4 du PADD

Préservation des vallées humides situées en amont du ruisseau des Joncs en zone naturelle N Orientation 4 du PADD

Zone Nr : Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral correspondant à la zone Natura 2000 ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde ».

La zone Nr correspond également aux « **Espaces proches du rivage** » au sens de la Loi Littoral uniquement sur la partie des marais (hors coteaux et vallée humide des Joncs). Limite Est identifiée sur le zonage.

Orientation 4 du PADD

Zone à risque de submersion marine identifiée sur le zonage par un hachuré bleu - **Orientation 5 PADD**

Zone humides identifiées par le SAGE de l'Estuaire de la Gironde

Secteur Nts (STECAL) de maintien du Camping de l'Estuaire (ancienne zone Ncti du PLU)
Orientation 3 et 5 du PADD

Secteur Nps (STECAL) de maintien des constructions légères liées au port de la Grande d'Allouet (activité traditionnelle) (ancienne zone Ncti du PLU)
Orientation 5 du PADD

Secteur Ad (STECAL) de maintien du terrain de sport

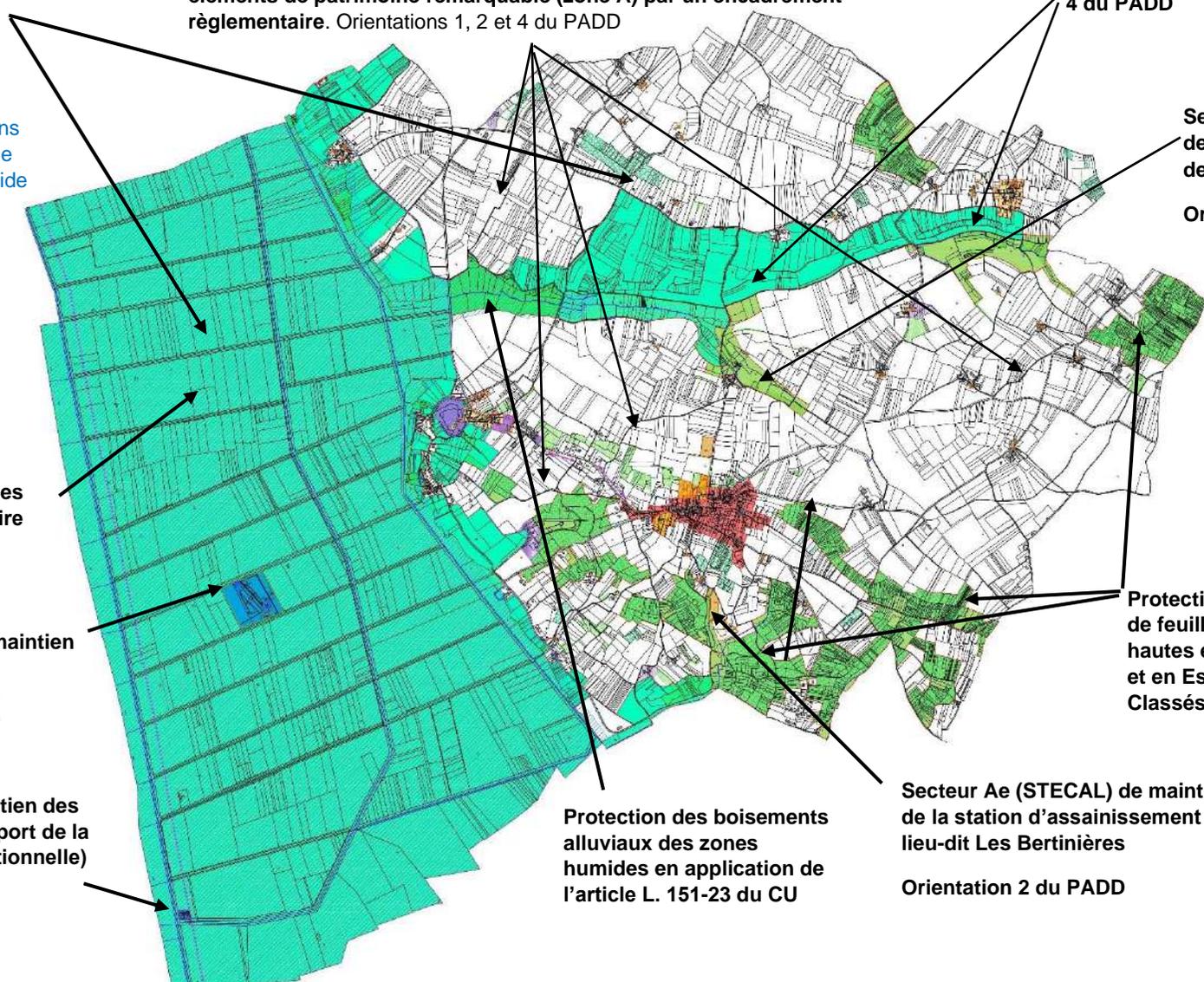
Orientation 2 du PADD

Protection des boisements de feuillus des terres hautes en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Protection des boisements alluviaux des zones humides en application de l'article L. 151-23 du CU

Secteur Ae (STECAL) de maintien de la station d'assainissement au lieu-dit Les Bertinières

Orientation 2 du PADD



Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :

La révision n°1 du PLU de Saint Thomas de Conac s'appuie sur un projet d'accueil et de développement raisonnable et compatible avec la capacité d'accueil de la commune.

La fait que la commune soit une commune littorale engendre une attraction modérée liée à la grande beauté du cadre de vie et aux vues sur l'estuaire de la Gironde. La commune n'est pas située sur un axe structurant de communication, ni aux abords de pôles urbains stratégiques susceptibles d'entraîner une forte attraction. La commune reste cependant attractive avec une forte proportion de résidences secondaires (42 % en 2017) qui a permis notamment de nombreuses rénovations de bâtiments anciens.

La population des résidences secondaires a donc été prise en compte dans le projet de développement de la commune en s'appuyant sur la population communale calculée par les services fiscaux (qui comptent un habitant par résidence secondaire), soit une population de 817 habitants en 2021 (et 576 sans compter les résidents secondaires en 2021).

Les hypothèses de croissance démographiques comprises entre 0,5 à 0,9 % de croissance annuelle moyenne pourraient voir la population commune intégrant les résidents secondaires s'élever autour de 859 à 895 habitants selon ces deux hypothèses respectives.

Afin de permettre un renouvellement de sa population et accueillir de nouveaux habitants permettant de soutenir les nombreux équipements (école) et commences de la commune (épicerie, boucherie, boulangerie...), cette dernière souhaite s'appuyer sur plusieurs leviers que sont ; **la rénovation du parc bâti vacant** (assez important sur la commune mais difficilement mobilisable), **la rénovation et la transformation en habitations d'anciennes granges** (forte potentialité en nombre de bâtiments mais peu de projets réalisables compte tenu des dynamiques foncières, des contraintes liées à la Loi Littoral et la défense incendie) et la construction neuve, notamment par la réalisation à court terme d'un petit lotissement communal.

Une zone AU de 0,7 ha a donc été définie dans la continuité de la mairie et de la salle des fêtes sur un ensemble foncier récemment acquis par la mairie. Cette opération intègre la réhabilitation d'un ensemble bâti avec une potentialité de créer 4 nouveaux logements locatifs en plein centre bourg. A moyen terme, une nouvelle opération d'aménagement pourrait être réalisée dans la prolongation de la zone AU. Une zone 1AU (urbanisation différée) a été classée à cet effet sur trois terrains privés (négociations foncières en cours). La commune pourra exercer son droit de préemption sur ces terrains.

Ces zones d'extension (zones AU et 1AU) représentent une surface limitée (1,87 ha) et présentent des impacts limités sur l'environnement liés à l'artificialisation de terres anciennement cultivées et d'anciens jardins comprenant des boisements de recolonisation.

Quelques parties boisées seront impactées afin notamment de créer la voie de desserte. Les OAP prévoient le maintien des gros arbres (chênes pour la plupart) et l'éclaircissement des parties très denses et peu intéressantes d'un point de vue floristique (lauriers, bambous).

Les espaces de friches et les boisements sont très nombreux sur le versant Nord du coteau qui abrite le bourg. Ces boisements sont protégés par le PLU dans les parties non bâties et permettent une intégration paysagère des espaces bâtis. Ils servent également de corridors écologiques locaux. L'artificialisation des zones AU et 1AU impactera de façon très mineure ces espaces car les parties constructibles restent limitées en surface et bien insérées dans un environnement boisé. Les haies situées aux abords des zones AU sont à conserver. La plantation de haies sur les franges agricoles est également imposée. Concernant les impacts paysagers, les OAP préconisent un ensemble de principes visant à une meilleure intégration des constructions neuves ; implantations parallèlement à la pente, clôtures végétales, limitation des mouvements de terrain, végétalisation des talus... Les zones AU et 1AU sont raccordables au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Les autres surfaces constructibles en extension du bourg sont très limitées et concernent des anciens jardins partiellement recolonisés de végétations spontanées. Ces espaces sont peu mobilisables compte tenu de la rétention foncière qui s'y exerce et de leur enclavement partiel.

Mis à part ces impacts mineurs engendrés par l'artificialisation de ces zones constructibles en extension, le PLU n'engendre aucun impact spécifique sur l'environnement.

Seuls deux « Secteurs Déjà Urbanisés » ont été identifiés par le SCOT de la Haute Saintonge et identifiés par le Plu en secteur Uh ; il s'agit des hameaux de Chez Vieuille et de l'ancien site historique de Conac. Ces hameaux comptent de très faibles possibilités de densification. Ces espaces pourront donc faire l'objet de nouvelles constructions à l'intérieure de l'enveloppe urbaine existante conformément aux prescriptions de la Loi Littoral.

Tous les autres espaces bâtis sont de fait préservés par les dispositions de la Loi Littoral qui n'autorise aucune extension dans les secteurs diffus. Les surfaces anciennement classées en zone constructible sont donc toutes déclassées et étaient déjà rendus inconstructibles de par les applications récentes de Loi Littoral. Au total, 11,68 ha de terrains libres anciennement constructibles sont déclassés en zone agricole par le présent PLU.

Dans ces hameaux et espaces d'habitat diffus, les rénovations des bâtiments anciens sont encouragées par le PLU tout en devant rester compatibles avec la Loi Littoral et la couverture incendie.

Le PLU identifie et protège les éléments de patrimoine remarquables (Châteaux, logis, vestiges du château de Conac, belles demeures, moulins) qui ne sont pas protégés par la servitude de protection de l'église et du Moulin de la Croix (servitude AC1).

Les exploitations agricoles pérennes situées en dehors des Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral pourront se développer sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Le PLU décline les grandes prescriptions de la Loi Littoral (elles même déclinées par le SCOT) concernant la protection des espaces naturels :

Les zones Natura 2000 de l'Estuaire et des coteaux de Gironde sont identifiées en Espaces Remarquables au sens de la Loi Littoral. Ces espaces sont donc strictement protégés d'autant plus que tous les espaces de marais sont concernés par le risque de submersion marine. Les granges agricoles situées dans le marais peuvent être rénovées dans un encadrement réglementaire stricte.

Le Camping de l'Estuaire et le secteur de cabanons de pêches de la Grange d'Allouet sont les deux secteurs identifiés par le PLU au sein des marais. Le PLU permet uniquement le maintien de ces activités sans possibilité d'extensions (et en prenant en compte le risque de submersion marine).

Les marais et les coteaux qui les surplombent ont également été définis comme des Espaces Proches du Rivage au sens de la Loi Littoral dans les conditions définies par le SCOT. Seule une exploitation d'élevage est située à l'intérieur de cet espace ce qui limitera les possibilités de constructions de cette exploitation (située au lieu-dit Basse Rue).

Le PLU met en œuvre un ensemble d'outils permettant la préservation des boisements de la commune ; les massifs boisés de feuillus situés sur les terres hautes dans les espaces cultivés sont préservés au titre des Espaces Boisés Classés afin d'éviter tout défrichement. Ces massifs boisés font partie de la trame verte de la commune. Les boisements alluviaux des marais et zones humides sont identifiés au titre de l'article L. 141-21 du Code de l'Urbanisme.

La préservation de ces espaces naturels par le PLU contribue au maintien des grands corridors écologiques (trame verte et bleue) que sont les marais de Gironde, les vallées humides et les massifs boisés. Aucun projet du PLU n'impacte ces espaces.

Il peut donc être conclu à une absence d'incidence environnementale sur les sites Natura 2000 par le projet de PLU.

Sommaire général

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. 5
- 3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE p. 5
- 4. SITUATION INTERCOMMUNALE ; CDC ET ORGANE PORTEUR DU SCOT p. 6
- 5. UN PLU SOUMI A LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE P. 6
- 6. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME P. 7
- 7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX P. 8
- 8. UNE COMMUNE CONCERNEE PAR LA LOI LITTORAL P. 8

Deuxième partie

Diagnostic et état initial de l'environnement, besoins de développement p. 11

CHAPITRE 1. Etat initial de l'environnement p. 11

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE p. 11

1.1. Situation géographique administrative p. 11

1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère p. 11

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL p. 12

2.1. Géologie et pédologie p. 12

2.2. Topographie et hydrographie p. 14

2.3. Les risques naturels et majeurs p. 16

2.3.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles p. 16

2.3.2. Le risque inondation par submersion marine p. 16

2.3.3. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux p. 19

2.3.4. Le risque nucléaire / Plan Particulier d'Intervention de la centrale nucléaire du Blayais (CNPE) p. 20

2.4. Les mesures de protection environnementales p. 21

2.4.1. Les zones Natura 2000 et la ZICO « Estuaire de la Gironde » p. 21

2.4.2. Les ZNIEFF p. 26

2.4.3. Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne et du SAGE de l'Estuaire de Gironde p. 29

2.4.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et sa déclinaison par le SCOT p. 31

2.4.5. Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du code de l'environnement p. 34

2.4.6. La diversité des milieux selon la typologie CORINE Land Cover p. 34

3. ANALYSE DES ESPACES NATURELS ET BATIS p. 37

3.1. Les entités paysagères, naturelles et bâties p. 37

3.2. Les entités paysagères et naturelles p. 38

3.2.1. Les marais de l'Estuaire de la Gironde p. 38

3.2.2. La vallée du ruisseau des Joncs et son coteau abrupte	p. 40
3.2.3. Les coteaux de Gironde – Les villages de La Trigale et Fonclair au pied du marais	p. 41
3.2.3. Les terres hautes ouvertes et boisées et leurs lignes de crêtes – Hameaux isolés – Chez Vieuille	p. 45
3.2.4. Synthèse des enjeux écologiques de la trame boisée de la commune	p. 47
3.3. Le bourg de Saint Thomas et ses abords	p. 49
3.3.1. Le bourg de Saint Thomas	p. 49
3.3.2. Entre St Thomas et Conac ; le secteur diffus de La Cotonne	p. 52
3.3.3. Le site du village de Conac	p. 53
4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS	P. 54
5. HISTOIRE ET PATRIMOINE	P. 56
5.1. Histoire de la commune	p. 56
5.2. La protection des Monuments historiques	p. 57
5.3. Le patrimoine remarquable	p. 58
5.4. Petit patrimoine rural	p. 60
5.5. Carte de localisation des éléments de patrimoine	p. 61
6. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	P. 62
CHAPITRE 2. Diagnostic socio-économique	p. 63
1. ETUDE DEMOGRAPHIQUE	p. 64
2. ACTIVITE ECONOMIQUE	p. 64
2.1. Population active	p. 65
2.2. Le secteur tertiaire, touristique et artisanal	p. 65
2.3. Le secteur agricole	p. 66
3. EQUIPEMENTS, RESEAUX ET SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	p. 75
3.1. Les équipements communaux	p. 75
3.2. Infrastructures routières, pédestres et transports collectifs	p. 76
3.3. Les réseaux et services intercommunaux	p. 77
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 77
3.3.2. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables	p. 77
3.3.3. Couverture numérique	p. 77
3.3.4. La gestion du réseau pluvial	p. 77
3.3.5. Le réseau d'eau potable	p. 77
3.3.6. La défense incendie	p. 78
3.3.7. La gestion de l'assainissement des eaux usées	p. 80
4. LE PARC DE LOGEMENTS	p. 82
CHAPITRE 3. Prévisions démographiques et besoins en matière d'habitat	p. 84
1. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIERE DE POLITIQUE DE LOGEMENT ET DE DENSITE	P. 84
2. CALCUL POINT MORT	P. 85
3. PREVISION DES BESOINS AU REGARD DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES	P. 86
Troisième partie :	
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p. 88

CHAPITRE 1. Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années	p. 89
CHAPITRE 2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	p. 91
Quatrième partie :	
Définition des différents espaces et notions au sens de la « Loi Littoral »	p. 95
CHAPITRE 1. La déclinaison de la Loi Littoral par le SCOT de la Haute Saintonge	p. 96
CHAPITRE 2. Les Espaces Remarquables	p. 98
CHAPITRE 3. Les espaces proches du rivage	p. 98
CHAPITRE 4. La bande littorale des 100 mètres	p. 100
CHAPITRE 5. Les agglomérations et villages existants	p. 100
CHAPITRE 6. Les coupures d'urbanisation	p. 100
CHAPITRE 7. Les Secteurs Déjà Urbanisés	p. 101
CHAPITRE 8. La gestion de la capacité d'accueil	p. 102
Cinquième partie :	
Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan	P. 103
CHAPITRE 1. Justification portant sur les zones U et AU	p. 104
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 104
2. LES ZONES URBAINES DE LA PARTIE AGGLOMEREES DU BOURG	p. 106
3. LES ZONES A URBANISER AU ET LA COHERENCE DES OAP AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	P. 108
4. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES	P. 110
5. LES ZONES UH CORRESPONDANT SECTEURS DEJA URBANISES AU SENS DE LA LOI LITTORAL	P. 111
6. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MOBILISABLES ET COMPATIBILITES AVEC LE SCOT	P. 115
7. BILAN FONCIER SUR LES TERRAINS DECLASSES ANCIENNEMENT CONSIDERES COMME CONSTRUCTIBLE	P. 118
CHAPITRE 2. Justification portant sur les zones N et A	p. 121
1. PRESENTATION GLOBALE DU ZONAGE SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P. 121
2. LES ZONES AGRICOLES ET L'ACTIVITE AGRICOLE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL	p. 122
3. LES STECAL EN ZONE AGRICOLE	P. 125
4. LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	P. 126
5. LES ZONES NATURELLES ET INONDABLES, PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	P. 131
6. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	P. 133

