

Commune de
THEZAC

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 10.05.2004	Le 14.11.2007	Le 29.09.2008
Révision n°1	Le 30.07.2018	Le 04.04.2022	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 4 avril 2022

Le Maire : Louissette Rolland



Sommaire général

Sommaire complet page 126

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. 7

Troisième partie :

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis p. 67

Quatrième partie :

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan p.73

Cinquième partie

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 111

Sixième partie

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 114

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. 4
3. PROCEDURE ET CONTENU DU PLU, CONCERTATION PUBLIQUE	p. 5
4. LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	p. 5
5. UN PLU QUI ENTRE DANS LE CADRE DE LA MODERNISATION DU CODE DE L'URBANISME	p. 6
6. SITUATION INTERCOMMUNALE ET ORGANE PORTEUR DU SCOT	p. 6
7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	p. 6

CHAPITRE 1

Les objectifs généraux de la révision du PLU de Thézac

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

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

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

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

Ces lois ont été récemment modifiées par :

- 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 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** dite loi « **ELAN** » du 23 novembre 2018.
- la **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** dite loi « **Climat et Résilience** » du 22 août 2021.

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 2 août 2021).**

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

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

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

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

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

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

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

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

Des articles ont régulièrement été publiés dans le bulletin municipal (délibérations) afin de tenir la population informée.

Un bilan de la concertation publique est tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU.

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

4. LA PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou **la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

5. 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 oeuvre 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.

6. SITUATION INTERCOMMUNALE ET ORGANE PORTEUR DU SCOT

D'un point de vue administratif, la commune appartient **au canton de Thénac** qui regroupe 25 communes et à **l'arrondissement de Saintes**.

Elle appartient à la **Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole** dont le siège est à Gémozac et qui comprend 16 communes.

La commune de Thézac appartient au **Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane** qui compte 70 communes et 91 113 habitants pour une superficie de 1003 km².

Le Pays est la structure porteuse du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Saintonge Romane** (approuvé les 11 juillet 2016 en Comité Syndical). **Le SCOT est exécutoire depuis le 6 août 2017.**



7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

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

- **Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de la Saintonge Romane approuvé le 11 juillet 2016. Le SCOT est exécutoire depuis le 6 août 2017.**
- **Le Schéma Directeur de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne** pour la période 2016-2021
- **Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** Seudre, Charente.
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes** a été adopté par arrêté le 3 novembre 2015 (SRCE). Un nouveau SRCE vient d'être prescrit à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine.
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.**

Deuxième partie

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

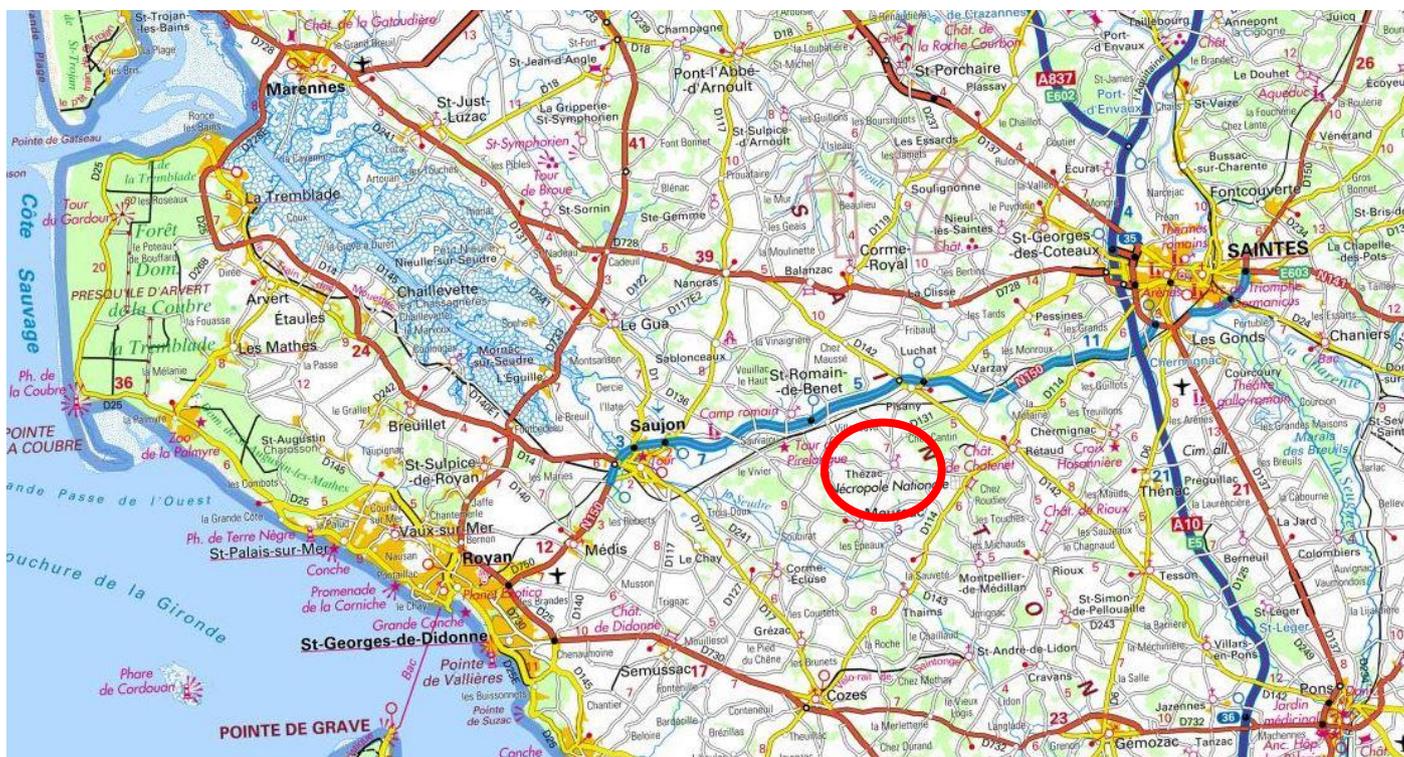
CHAPITRE 1. Etat initial de l'environnement	p. 10
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	p. 10
2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL	p. 12
2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers	p. 12
2.2. Géologie et pédologie	p. 13
2.3. Topographie et hydrographie	p. 14
2.4. Les risques naturels et majeurs	p. 15
2.5. Les mesures de protection et de gestion environnementales	p. 17
2.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne	p. 17
2.5.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre	p. 17
2.5.3. La proximité de la commune par rapport aux Sites Natura 2000	p. 20
2.5.4. La trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	p. 21
3. ANALYSE DES ESPACES BATIS ET NATURELS	p. 22
3.1. Les entités naturelles et agraires	p. 24
3.1.1. La plaine agricole de polyculture à dominante viticole	p. 24
3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE	p. 25
3.1.3. Le vallon humide du ruisseau de l'Ombrail	p. 26
3.1.4. Synthèse des espaces écologiques de la commune	p. 27
3.2. Les entités paysagères et naturelles	p. 28
3.2.1. Le bourg de Thézac	p. 28
3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus	p. 30
4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS	p. 37
4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée	p. 37
4.2. Recommandations en matière de restauration	p. 37
5. HISTOIRE ET PATRIMOINE	p. 39
5.1. Histoire de la commune	p. 39
5.2. Patrimoine protégé	p. 39
5.3. Patrimoine remarquable et rural	p. 39
5.3.1. Les ensembles bâtis remarquables non protégés (châteaux, logis)	p. 39
5.3.2. Les moulins à vent et les autres éléments de petit patrimoine	p. 41
5.3.3. Les arbres remarquables	p. 42
CHAPITRE 2. Diagnostic socio-économique	p. 43
1. Etude démographique	p. 43
2. Activités économiques	p. 44
2.1. Population active	p. 44
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal	p. 44
2.3. L'activité agricole	p. 45

3. Equipements et services publics	p. 53
3.1. Les équipements communaux	p. 53
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres	p. 54
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux	p. 54
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 54
3.3.2. Le réseau électrique, les énergies renouvelables et la couverture numérique	p. 54
3.3.3. La gestion du réseau pluvial	p. 53
3.3.4. Le réseau d'eau potable	p. 53
3.4. La défense incendie	p. 55
3.5. Assainissement autonome des eaux usées	p. 56
4. Le parc de logements	p. 57
4.1. Données statistiques	p. 57
4.2. Les logements vacants et les possibilités de mutation du bâti	p. 58
5. Prévisions démographiques et besoins en matière d'habitat	p. 60
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière	p. 60
5.2. Calcul du point mort	p. 62
5.3. Prévision des besoins en logements au regard des objectifs démographiques	p. 63
5.4. Bilan des besoins en logements dans les dix prochaines années	p. 63
6. Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années	p. 64
6.1. Analyse des permis de construire des 10 dernières années (habitations neuves)	p. 64
6.2. Bilan et localisation de la consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCOT	p. 65

CHAPITRE 1.

Etat initial de l'environnement

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de Thézac est une commune rurale de **325 habitants (recensement au 1^{er} janvier 2021)** et de **1242 ha**, située entre Saintes et Royan en partie Sud du Département de la Charente-Maritime.

D'un point de vue administratif, la commune appartient au **canton de Thénac** qui regroupe 25 communes et à l'**arrondissement de Saintes**.

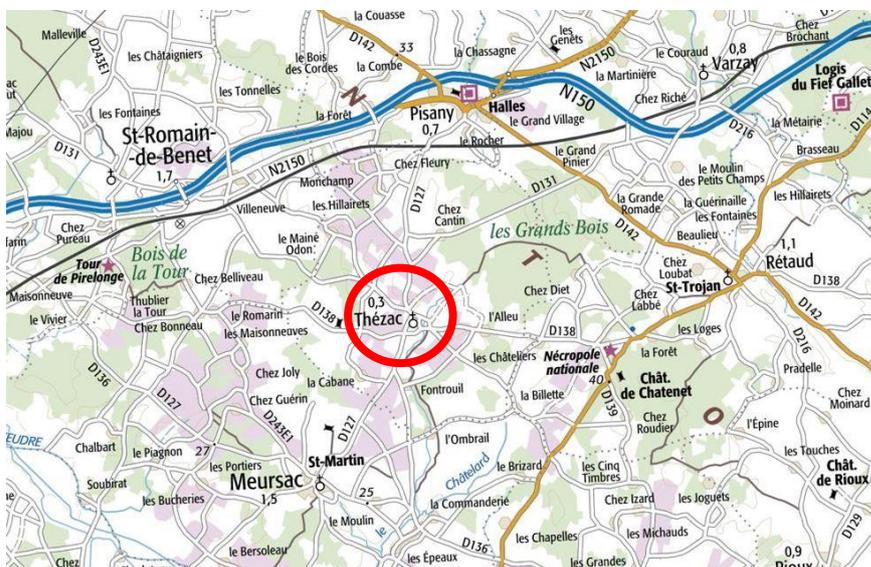
Elle appartient à la **Communauté de Communes de Gémozac** et de la **Saintonge Viticole** dont le siège est à Gémozac et qui comprend 16 communes et au **Syndicat Mixte du Pays de la Saintonge Romane** qui compte 70 communes et 91 113 habitants pour une superficie de 1003 km².

La commune est située **au sud de la RN 150**, axe à grande circulation qui relie Sainte à Royan à hauteur de Pisany qui compte un échangeur.

Thézac est traversée par :

- la RD 138 qui relie la commune à Rétaud côté Est et à Saujon à l'Ouest.
- la RD 127 qui relie la commune à Pisany au Nord et à Meursac au Sud.
- la RD 131 qui relie le bourg de Thézac à St Romain de Benet au Nord-Ouest, et qui relie la commune à Varsay au Nord-Est.

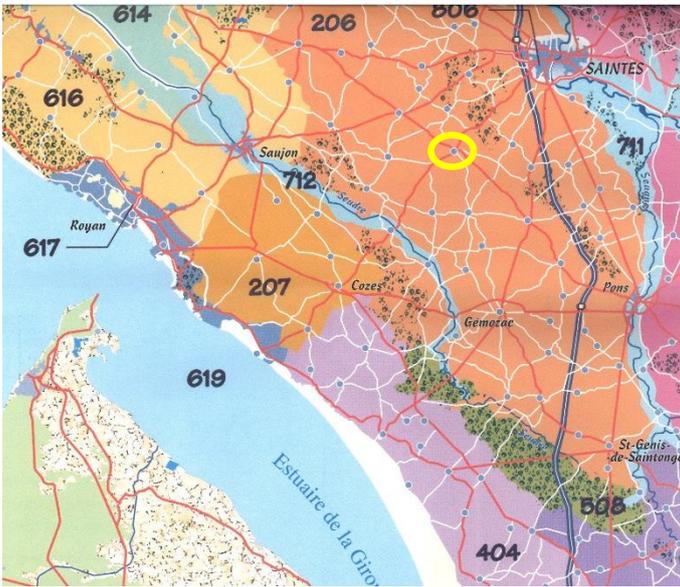
La commune est limitrophe des communes de : Pisany, Saint Romain de Benet, Meursac, Rétaud et Varsay.



2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Localisation au sein des grands ensembles paysagers

Atlas des Paysages de Poitou Charentes



Les entités paysagères

Les plaines vallonnées et boisées :

206 : La campagne de Pont l'Abbé / Gémozac

Les terres boisées :

508 : Les Bois et forêt de la Lande

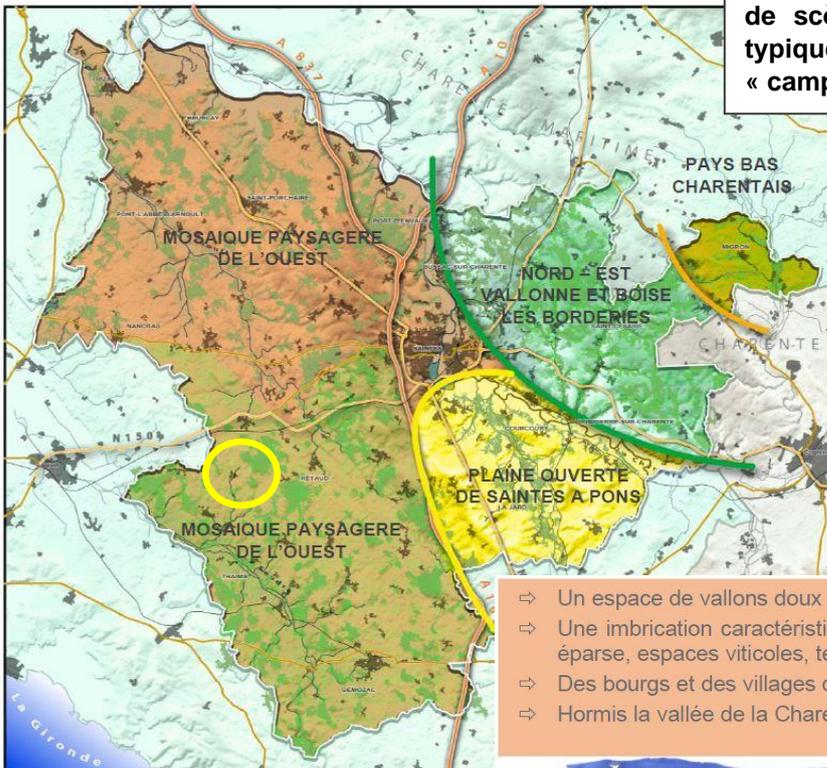
712 : La vallée de la Seudre

D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes, la commune appartient à celle de « La campagne de Pont l'Abbé Gémozac » comprise dans les vastes entités des « Plaines vallonnées et boisées ».

Dans les « Plaines vallonnées et boisées », les vallonnements ou les boisements, parfois les deux, créent des organisations spatiales spécifiques qui ne relèvent ni de la plaine de champs ouverts, ni du bocage.

Ces régions proposent d'autres structures paysagères dont la diversité est source de richesse. Leur identification souffre d'un déficit de représentations : il n'y a pas de « clichés » immédiatement reconnus. **Pourtant, une découverte approfondie révèle un grand nombre de scènes pittoresques composant avec un bâti typique, qui renvoient bien souvent à l'idée d'une « campagne idéale ».**

Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane



La Carte des entités paysagères du SCOT de la Saintonge Romane localise la commune de Thézac dans l'ensemble « mosaïque paysagère de l'Ouest » composé de vallonnements doux et boisés et de villages ayant un grand intérêt architectural.

- ⇒ Un espace de vallons doux et un réseau dense de surfaces boisées,
- ⇒ Une imbrication caractéristique associant des motifs paysages : bâti traditionnellement épars, espaces viticoles, terres agricoles et boisements,
- ⇒ Des bourgs et des villages d'un grand intérêt architectural, souvent bien préservés,
- ⇒ Hormis la vallée de la Charente et de l'Arnoult, des paysages d'eau discrets.



Mosaïque paysagère de l'Ouest

2.2. Géologie et pédologie

Le sous-sol de la Charente-Maritime appartient à la bordure Nord du bassin aquitain.

Le sous-sol de la commune de Thézac est composé de roches sédimentaires du crétacé. Une pointe de Cénomanién inférieur (facies argilo-sableux) apparaît à l'ouest de la commune, tandis que le restant du territoire est issu du Cénomanién supérieur et moyen (calcaires). Ces deux couches sont aquifères et renferment une très vaste nappe qui s'étend sur une direction Nord-Ouest / Sud-Est depuis Saujon jusqu'à Jonzac et dont les résurgences sont nombreuses. La nappe du Cénomanién supérieur est vulnérable aux pollutions superficielles.

La carte géologique du BRGM identifie les formations suivantes :

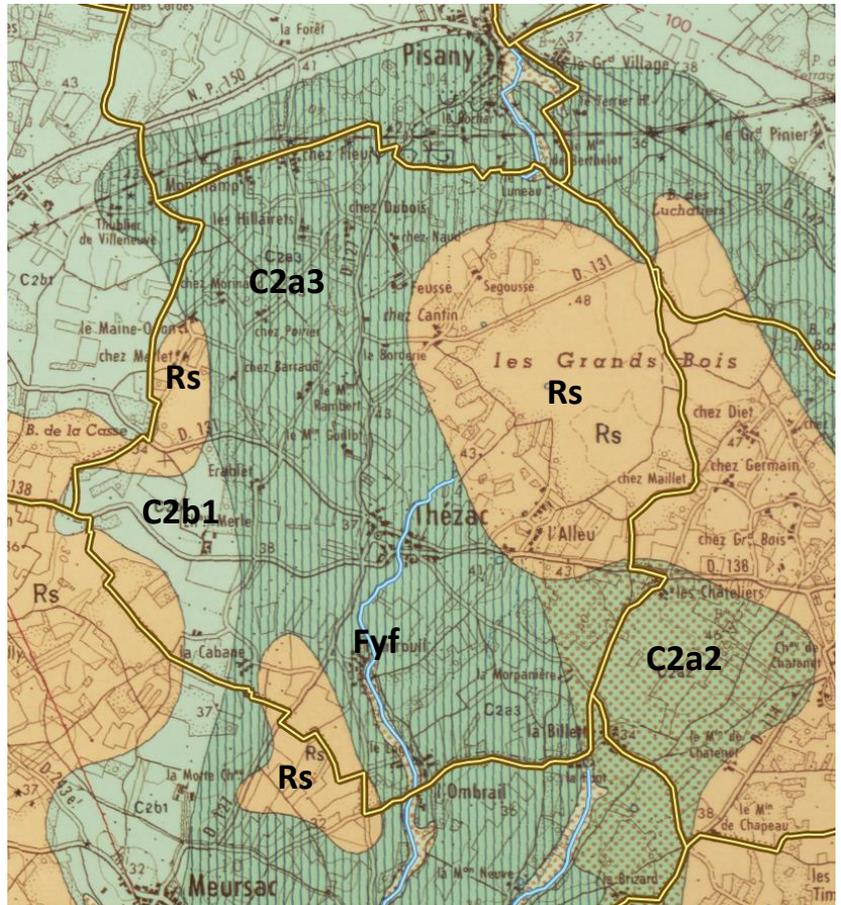
Rs : Formations superficielles : sables, limons, argile à silex

C2a3 : Cénomanién inférieur : calcaires graveleux

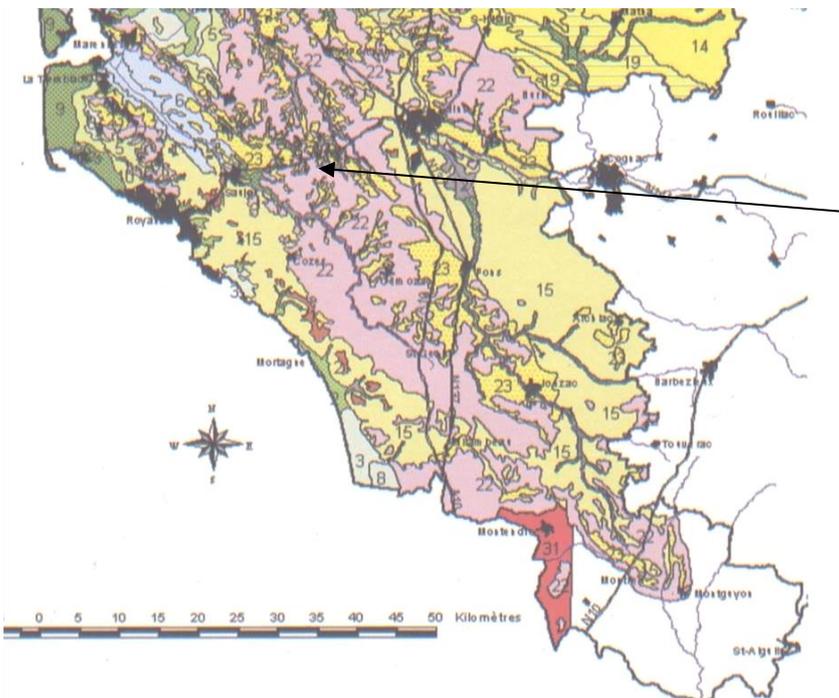
C2b1 : Cénomanién supérieur : calcaires argileux

C2a2 : Cénomanién inférieur : grès et marnes glauconieux, calcaires graveleux

Fyf : Alluvions fluviales

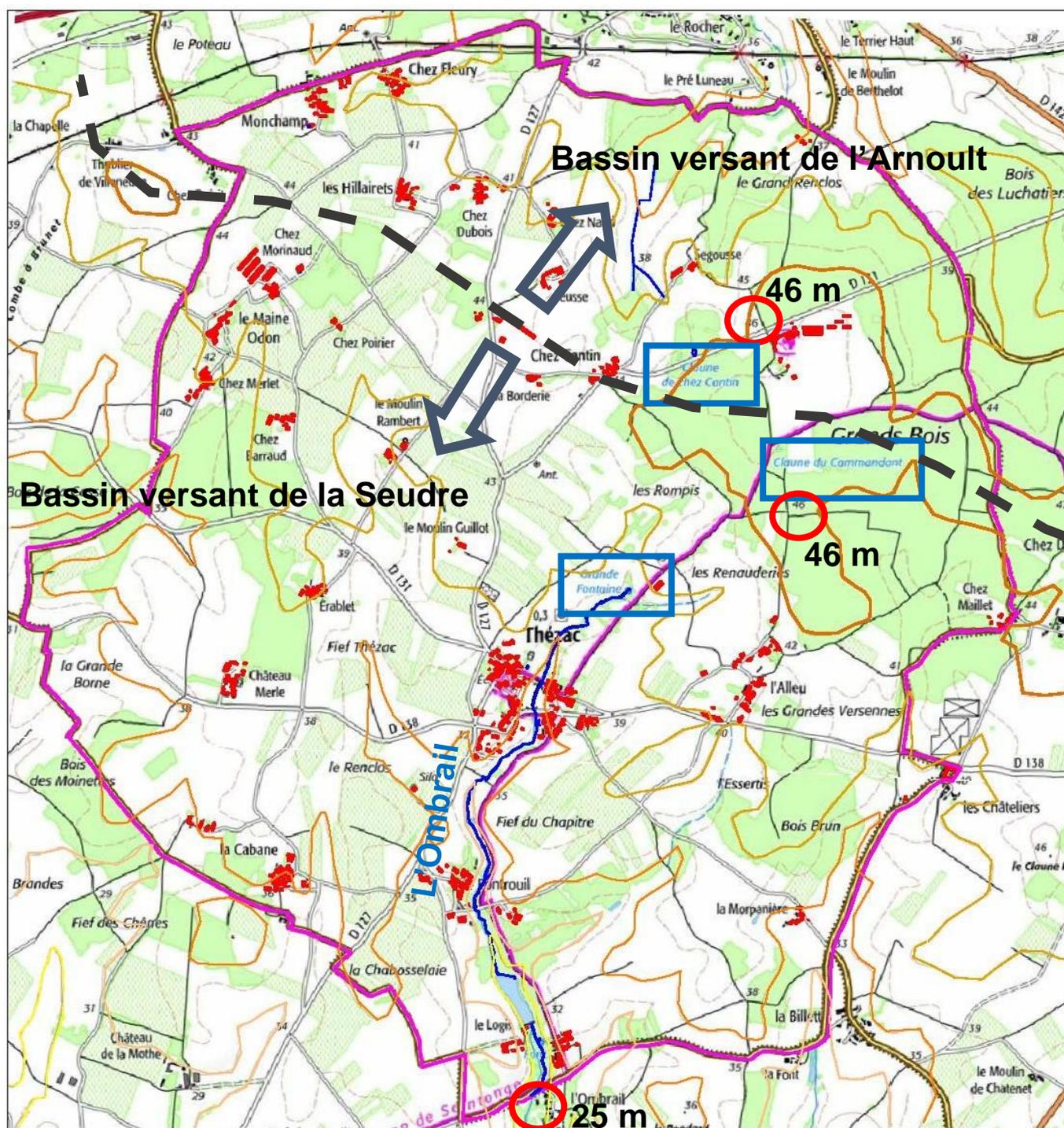


Carte pédologique



D'un point de vue pédologique, la commune se situe sur des « **Doucins sableux, doucins limoneux et doucins argileux** » ; sols sablo-limoneux, limono-sableux ou argilo-sableux en surface, plus ou moins épais, plus ou moins hydromorphes sur plancher argileux imperméables.

2.3. Topographie et hydrographie



La commune de Thézac a une topographie très douce et peu marquée comprise entre 25 m d'altitude au Sud au niveau de la vallée de l'Ombrail pour culminer à 46 m dans le secteur de Grand Bois en partie Nord-Est du territoire.

La commune est composée de deux bassins versants :

- la partie Nord décline doucement vers la vallée de l'Arnoult située à quelques kilomètres plus au Nord,
- la partie centrale et la partie sud déclinent vers la Seudre, notamment par le vallon de l'Ombrail, petit ruisseau partiellement canalisé qui rejoint la Seudre quelques kilomètres plus au sud sur la commune de Meursac.

Le vallon de l'Ombrail revêt un relief légèrement plus prononcé avec la présence de quelques coteaux notamment sur son versant Nord.

L'Ombraïl traverse le bourg sous forme canalisée (dénommée Canal de Saint Macou). Il prend sa source en partie Nord du bourg au niveau d'une fontaine dénommée « **Grande Fontaine** ». Plus au sud, un étang a été aménagé sur son lit au niveau du Logis de l'Ombraïl datant du XVIIIème siècle. On y trouve également une jolie fontaine maçonnée.

La commune ne compte pas d'autre réseau hydrographique permanent. Un petit fossé draine la partie Nord de la commune et rejoint un vallon sur la commune de Pisany qui rejoint l'Arnoult plus au Nord.

A noter la présence de **deux clônes** (étangs) situés dans les bois de Grands Bois en partie Nord-Est de la commune ; le Clône du Commandant et le Clône de Chez Cantin.

2.4. Les risques naturels et majeurs

2 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l'état :

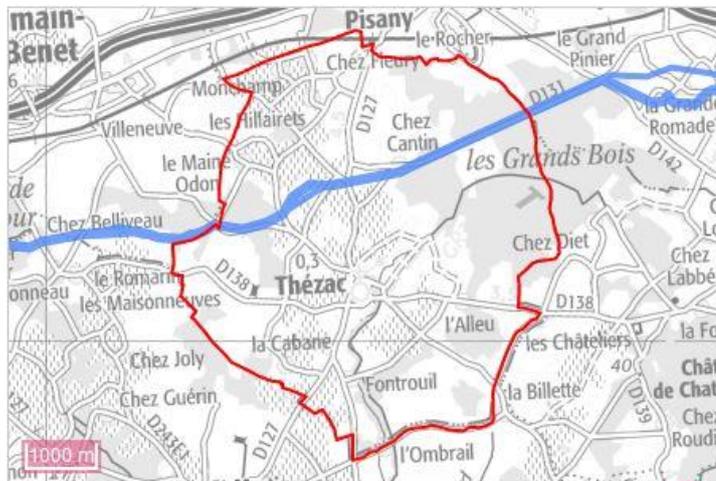
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
- Transport de marchandises dangereuses.

Risque sismique :

Le **risque sismique** sur le territoire de la commune est faible car elle se trouve dans une zone de **sismicité de 2 sur 5**.

Risque lié à la présence d'une canalisation de matières dangereuses :

La partie Nord de la commune est traversée par une canalisation de gaz qui génère une servitude d'éloignement (voir plan des servitudes d'utilités publiques en annexe).



Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes dans votre commune.

- Produits chimiques
- Hydrocarbures
- Gaz naturel

Source : CEREMA

Pour plus de détail

VOIR DETAILS SUR LE SITE : <http://www.georisques.gouv.fr>

Constats de catastrophe naturelle :

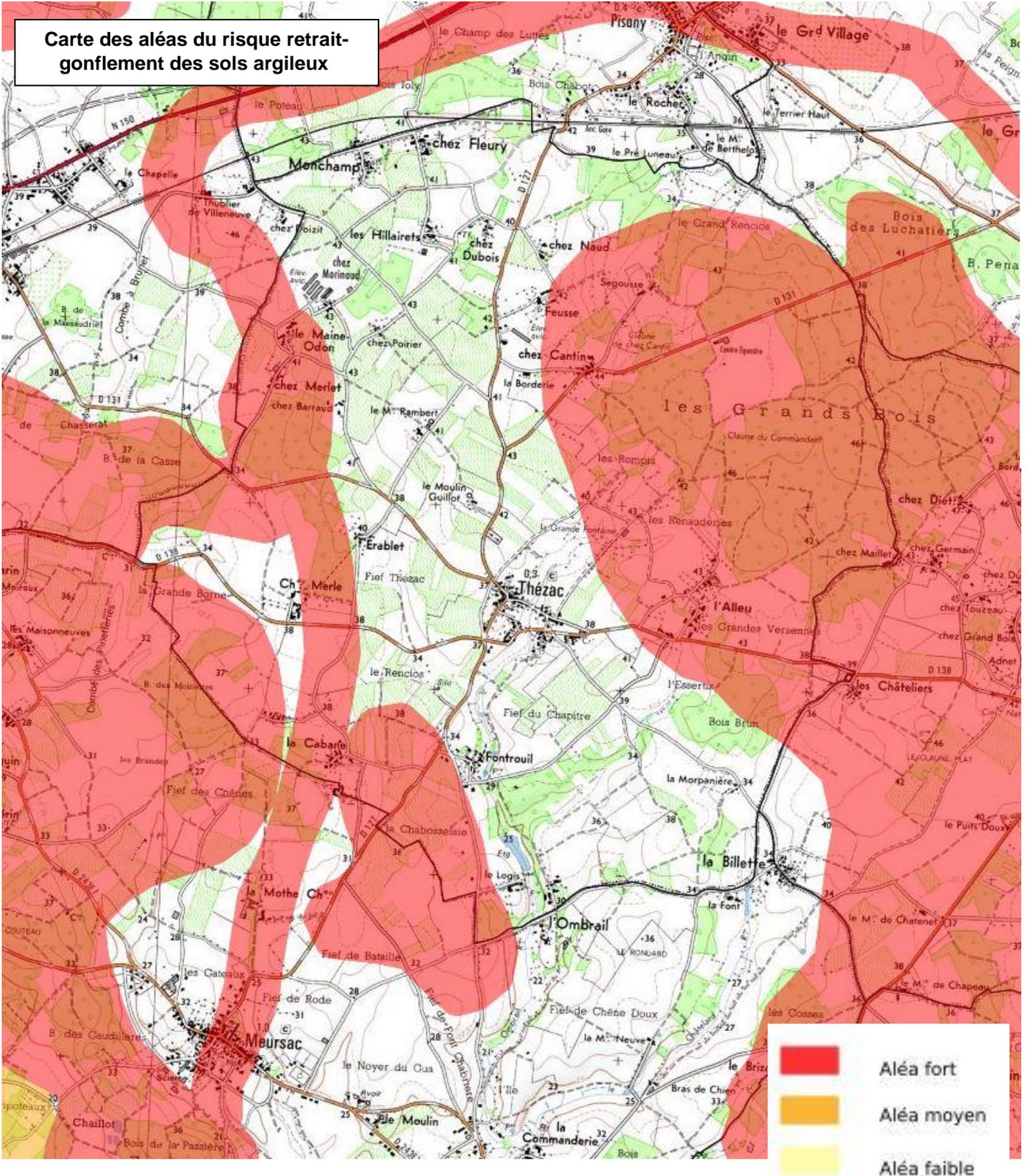
La commune a fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophes naturelles.

La commune n'est sujet à aucun risque inondation mais elle est concernée par le programme de prévention (PAPI) de la Seudre.

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
16DREAL20180001 - PAPI complet Charente	Inondation	12/07/2012		
86DREAL20130007 - PAPI intention et complet Seudre	Inondation - Par submersion marine	12/10/2017		

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune de Thézac est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux qui concerne principalement les parties hautes et boisées situées en partie Nord-Est du territoire (risque fort). Le hameau de L'Alleu est concerné par le risque en aléa fort. Le bourg de Thézac n'est pas concerné par le risque.



2.5. Les mesures de protection et de gestion environnementales

2.5.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne

La commune appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE)**.

Un nouveau SDAGE Adour-Garonne a été approuvé et adopté le 01/12/2015.

Il remplace ainsi le précédent SDAGE 2009-2015.

Ce nouveau SDAGE 2016-2021 fixe un certain nombre de grandes orientations et dispositions :

ORIENTATION A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

Les enjeux de l'eau doivent être mieux intégrés dans la politique de tous les partenaires de l'urbanisme afin de proposer des formes urbaines respectueuses des objectifs environnementaux du SDAGE. Pour cela, le SDAGE met en avant quatre grands axes :

- o Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ;
- o Mieux connaître, pour mieux gérer ;
- o Développer l'analyse économique dans le SDAGE ;
- o Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire ;

ORIENTATION B : Réduire les pollutions

L'amélioration de la qualité de l'eau est indispensable à l'atteinte du bon état des eaux d'une part, d'autre part à la mise en conformité vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, de la baignade et des loisirs nautiques, de la pêche et de la production aquacole et conchylicole. Pour cela, le SDAGE présente d'agir sur quatre axes :

- o Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants ;
- o Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
- o Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;
- o Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels ;

ORIENTATION C : Améliorer la gestion quantitative

Le bassin Adour-Garonne est soumis à des étiages sévères et fréquents. La gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau est donc un enjeu majeur. Pour restaurer durablement l'équilibre quantitatif en période d'étiage, les axes suivants sont identifiés :

- o Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer ;
- o Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ;
- o Gérer la crise ;

ORIENTATION D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

L'enjeu pour le nouveau SDAGE 2016-2021 est de réduire les problèmes de dégradation physique de milieux dans le but d'atteindre le bon état ou le bon potentiel écologique. Il s'agit d'accroître les efforts selon quatre axes :

- o Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
- o Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
- o Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
- o Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

2.5.2. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE de la Seudre

Les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** traduisent les orientations des SDAGE à une échelle plus locale.

La commune appartient au bassin hydrographique de **La Seudre** et donc au **SAGE de Seudre** (voir chapitre suivant).

Seule la partie Nord de la commune appartient au bassin **versant de la Charente**, cependant la commune n'est pas intégrée au périmètre du SAGE de la Charente.



A. Définition

Voir le site du SAGE de la Seudre : <http://www.sageseudre.fr>

SAGE est l'acronyme pour Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Introduit par la loi sur l'eau de 1992 et repris par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 (LEMA), le SAGE est un document de planification établi de façon concertée sur un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La concertation aboutissant à la construction collective d'un SAGE se fait au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE), quelques fois appelée parlement local de l'eau. Instituée par arrêté préfectoral en 2009, elle regroupe : représentants de l'Etat, collectivités territoriales et usagers. La fréquence des réunions de la CLE est variable, néanmoins elle se réunit au moins une fois par an. Cette instance de concertation dispose, pour l'élaboration du SAGE, du soutien technique du Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre ([SMASS](#)).

Un SAGE est constitué de deux documents principaux

- **Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il est opposable aux décisions administratives. Il fixe les objectifs, leurs priorités et les dispositions pour les atteindre.
- **Le Règlement.** Opposable aux tiers, il reprend certains points du PAGD pour les renforcer juridiquement. Le non-respect du règlement peut conduire à des sanctions pénales. Le SAGE est de ce fait soumis à enquête publique avant son adoption.

La structure porteuse du SAGE est le **Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre (SMASS)** créé par arrêté préfectoral du 10 juillet 2007. Le SAGE concerne aujourd'hui quatre intercommunalités : L'agglomération Royan atlantique ; La CDC du bassin de Marennes ; La CDC de Gémozac et de la Saintonge viticole ; La CDC de la Haute-Saintonge.



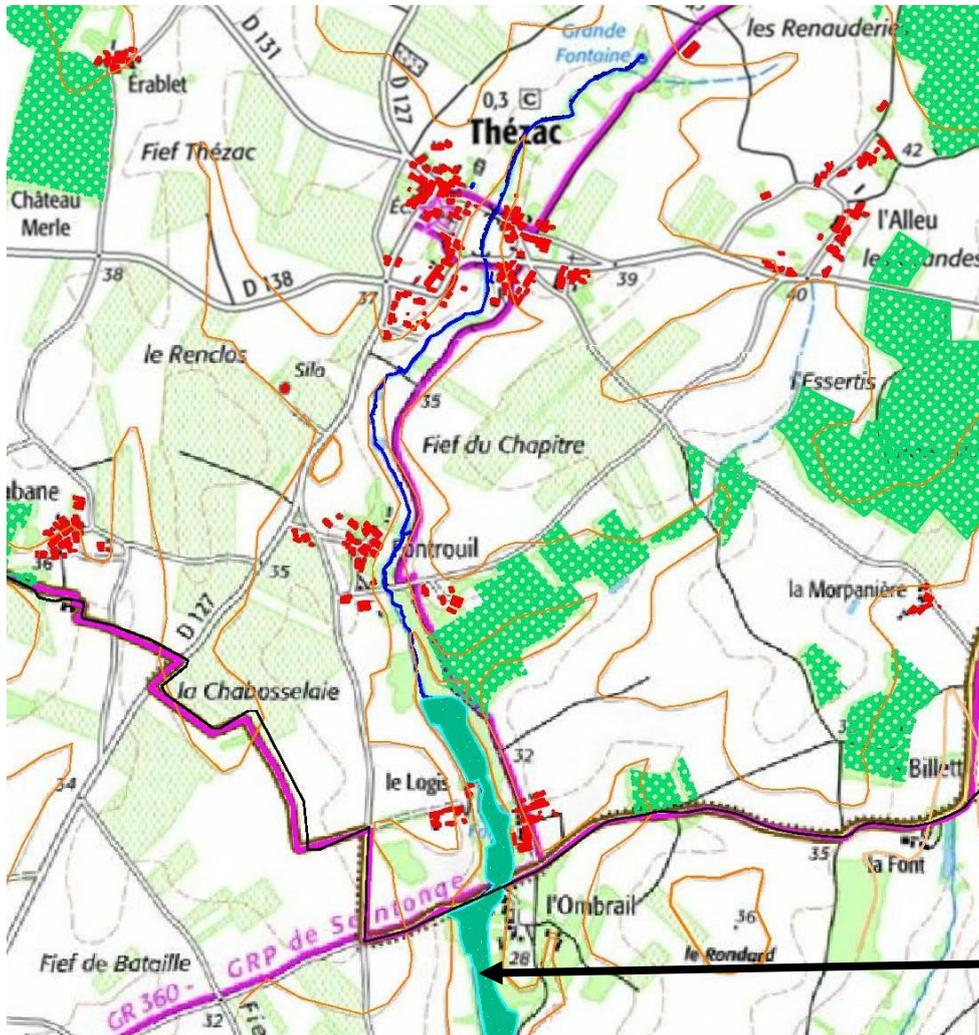
Etape 4 - Les marais de la Seudre continentale

Les marais alluviaux de la Seudre continentale ont fait l'objet d'importants aménagements depuis le début du XIXe siècle. En effet, au XIXe siècle, l'influence de la marée se faisait ressentir sur la Seudre jusqu'à Corme-Ecluse, entraînant la stagnation des eaux douces et provoquant d'importantes épidémies de typhoïde. En 1838, le premier Syndicat des Marais fut créé dans le but d'assainir la vallée et de mettre en culture les terres basses. A cette fin, les marais alluviaux de la Seudre continentale furent drainés, la Seudre recalibrée, rectifiée et canalisée, de façon à évacuer le plus rapidement possible vers l'aval les eaux des nappes affleurantes. Ces travaux combinés à la mise en place d'un réseau d'ouvrages ont permis la mise en culture des "marais". Cet usage induit aujourd'hui une régulation des niveaux d'eau visant un dessèchement précoce des terres.



B. La protection des zones humides

Le Comité Syndicat réalisé l'inventaire des zones humides du bassin versant de la Seudre en 2013. Cet inventaire a notamment permis de déterminer les **zones humides prioritaires** qui présentent à la fois une fonctionnalité hydraulique et une fonctionnalité écologique. Ces zones représentent une surface de 11 453 hectares.



La zone humide de Thézac se situe en partie Sud de la commune et correspond à l'étang du Logis de l'Ombrail et au cours de l'Ombrail dans sa partie aval.

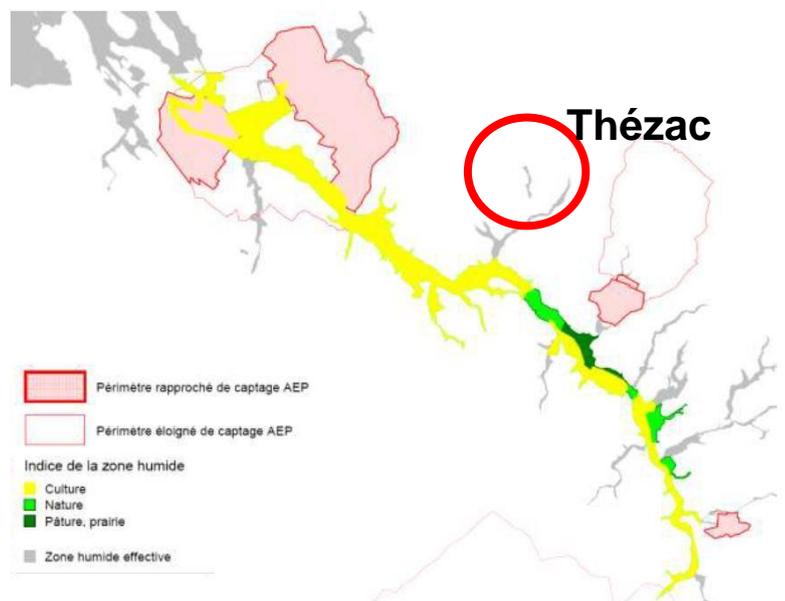
Cette zone humide, située bien en amont de la Seudre, est isolée par rapport aux zones humides connectées directement à la Seudre.

Elle ne présente pas de fonctionnalité spécifique

Zones Humides

La partie amont de la vallée de la Seudre appartient à un ensemble dont les zones humides prioritaires relèvent des caractéristiques suivantes :

Il s'agit d'un vaste marais doux cultivé à plus de 80 % (Cf. Carte 4) ; en amont de la ville de Saujon. Son intérêt réside dans sa fonctionnalité hydraulique de stockage d'eau. En effet, il s'agit d'un marais en partie tourbeux capable de retenir une certaine quantité d'eau en période hivernale et de la restituer progressivement en régime de basses-eaux. Par ailleurs cette zone présente une fonctionnalité écologique car la Seudre et son réseau de fossés servent de corridor écologique. Certaines parties non cultivées de cet ensemble présentent également une fonctionnalité d'habitats pour les espèces. Elles sont surtout situées à l'amont de la zone.



Carte 4 : Description du contexte de l'ensemble n°3

2.5.3. La proximité de la commune par rapport aux Sites Natura 2000

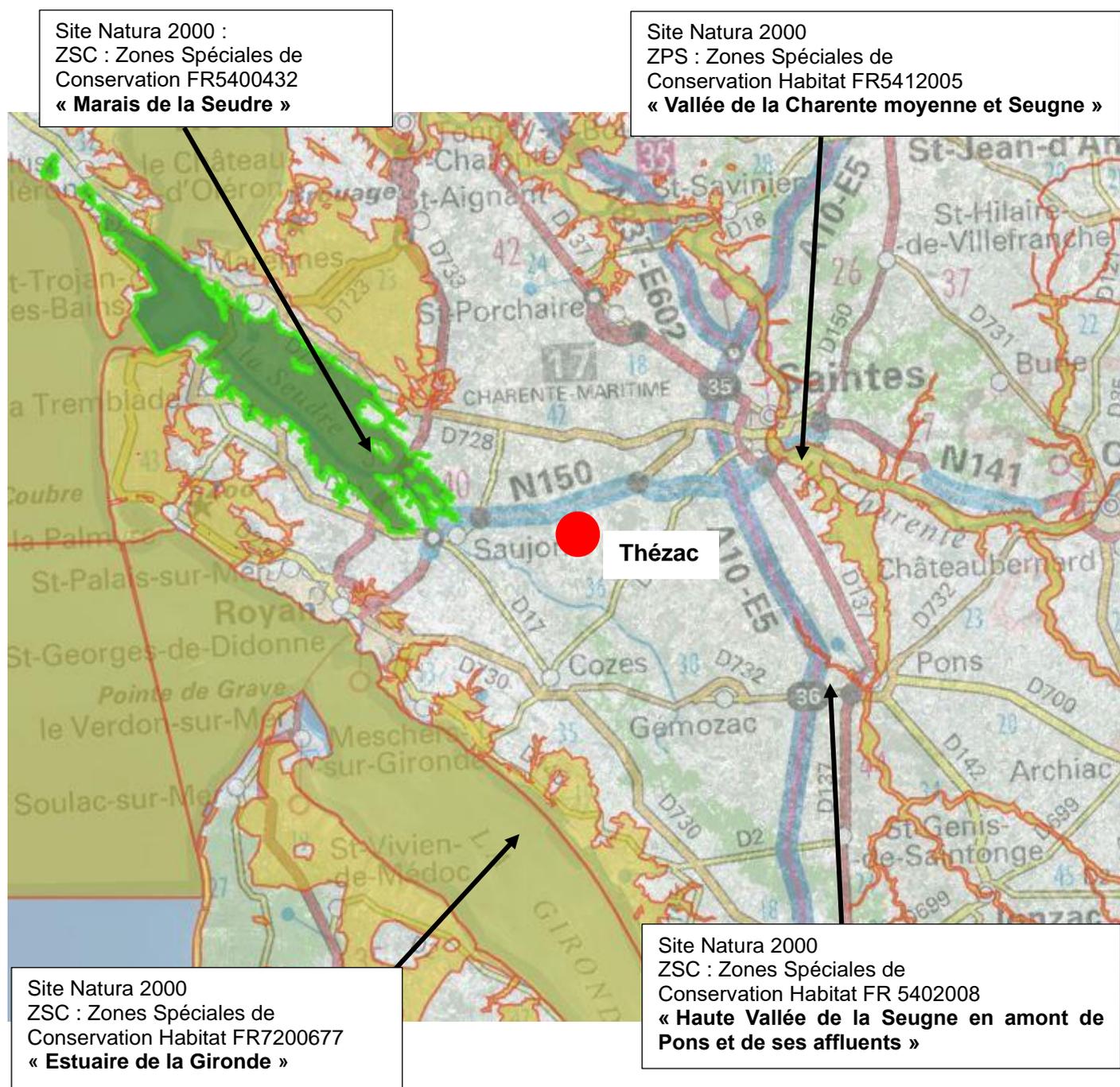
La commune de Thézac n'est pas directement concernée par un Site Natura 2000.

Elle est cependant située à quelques kilomètres de la vallée de la Seudre dont la partie aval est protégée par un site Natura 2000 à une dizaine de kilomètres au niveau de la commune de Saujon (**Zones Spéciales de Conservation FR5400432 « Marais de la Seudre »**).

La commune se situe également à environ 40 km de la vallée de la Seugne côté Est, qui est protégée par le **site Natura 2000 ; Zones Spéciales de Conservation FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**.

Côté Ouest, la commune se situe à environ 40 km de l'Estuaire de la Gironde qui est classé en Site Natura ; ZSC : Zones Spéciales de Conservation Habitat FR7200677 « **Estuaire de la Gironde** ».

Carte de localisation de la commune par rapports aux zones Natura 2000 les plus proches :



2.5.4. La trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,...

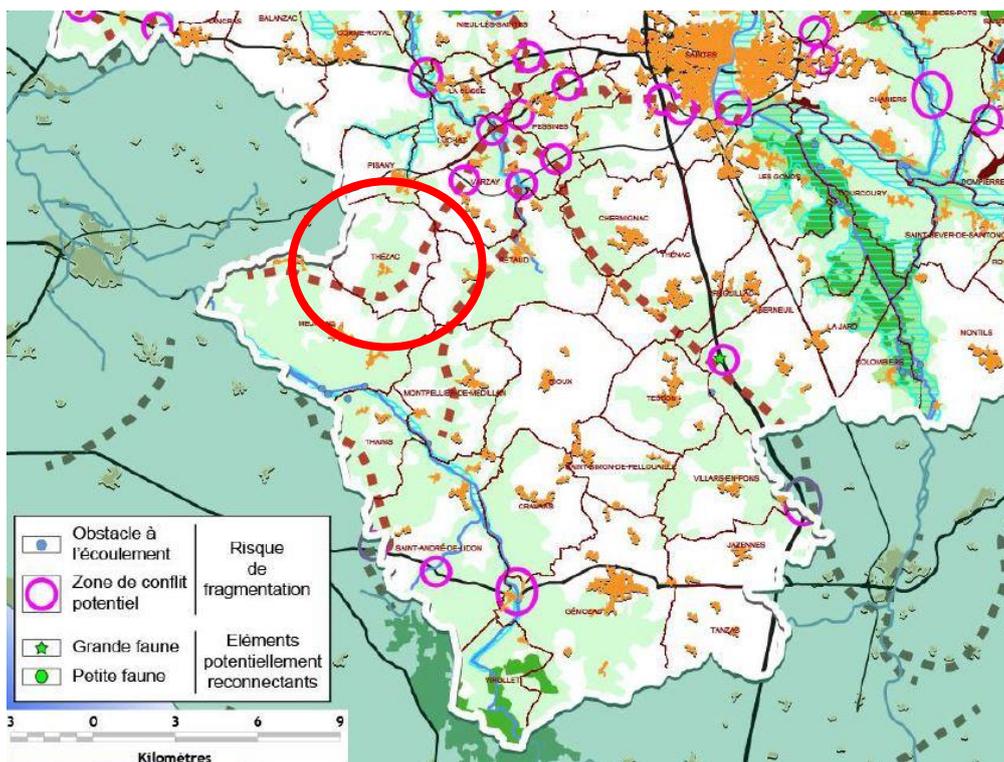
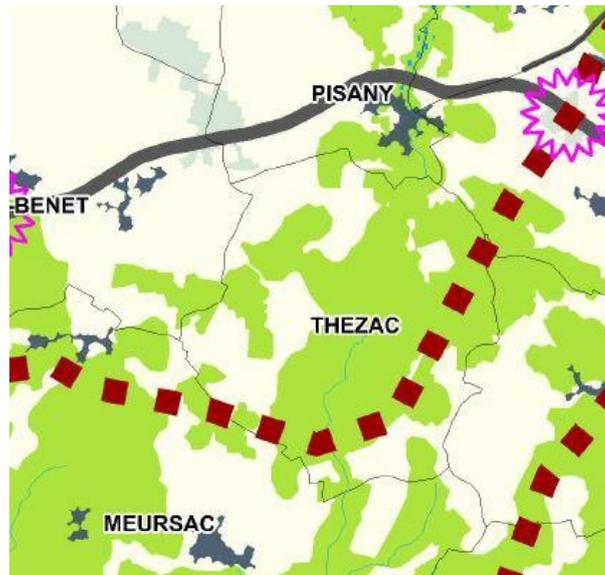
Les lois Grenelle I et II dotent la France d'orientations nationales, imposent l'élaboration d'un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, et apportent des modifications aux codes de l'environnement et de l'urbanisme pour assurer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. La présence de milieux naturels et semi-naturels riches et diversifiés permet d'offrir des conditions favorables à l'accueil de nombreuses espèces pour l'accomplissement de leur cycle vital (reproduction, alimentation, déplacement, refuge). Forêts, landes, prairies et pelouses, cours d'eau et zones humides, dunes et plages... constituent ainsi des cœurs de biodiversité et/ou de véritables corridors biologiques. Ces milieux de vie sont le support de la **Trame verte et de la Trame bleue**.

L'article L371-1 du Code de l'environnement précise le contenu de la Trame verte et bleue.

Localisation de la commune dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

La trame boisée de la commune est repérée comme une « **Corridor d'importance régionale à préserver ou à remettre en bon état** ».

La localisation des corridors écologiques à l'échelle du Pays Saintonge Romane fait apparaître les mêmes enjeux et corridors que le SRCE.



3. ANALYSE DES ESPACES BATIS, AGRAIRES ET NATURELS

APPROCHE URBAINE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE

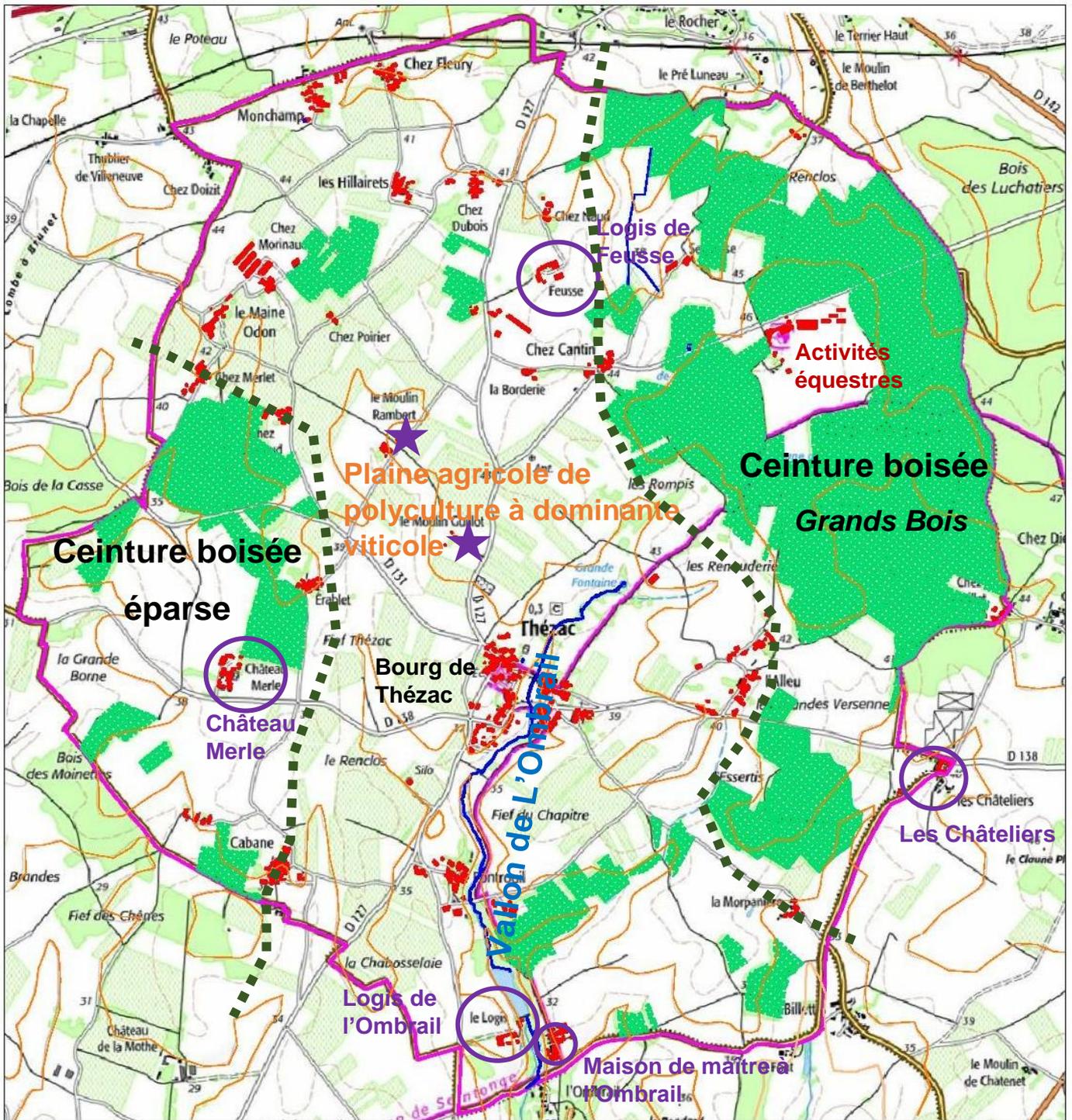
Les entités paysagères et naturelles de la commune de Thézac se composent principalement :

- **d'une vaste plaine agricole de polyculture à dominante viticole** au paysage relativement ouvert sur de très légers vallonnements,
- **de ceintures boisées**, notamment en partie Nord-Est de la commune, composées de beaux massifs de feuillus qui participent à la composition d'un vaste corridor écologique (trame verte),
- **du petit vallon humide du ruisseau de l'Ombraïl** en partie Sud de la commune et qui traverse le bourg de Thézac sous une forme plus canalisée (Canal de Saint-Macou).

Les entités bâties se composent :

- **du bourg de Thézac, dominé par sa magnifique église romane (Monument Historique)**, qui est situé en partie centrale de la commune et entouré d'une vaste plaine agricole ouverte. Le bourg se compose de **deux entités bâties** qui se font face de part et d'autre du vallon de l'Ombraïl qui constitue une petite vallée verte.
- **de nombreux hameaux et fermes isolées** qui parsèment la plaine agricole et qui sont marquées par la présence de **nombreuses exploitations agricoles** (exploitations viticoles, élevages). Les plus gros hameaux comptent une vingtaine de bâtiments tels ceux de L'Alleu, Fonrouil, Monchamps.
- **de domaines bâtis remarquables** (logis, château) que sont ; **Château Merle, le Logis de l'Ombraïl, Feusse, Les Châteliers.**
- d'un **grand pôle d'activités équestres** qui se situe au cœur du massif boisé de Grand Bois au Nord-Est de la commune.

Carte des entités paysagères et urbaines, patrimoine remarquable



-  Patrimoine bâti remarquable
-  Moulin à vent

3.1. Les entités naturelles et agraires

3.1.1. La plaine agricole de polyculture à dominante viticole

Le paysage de la commune de Thézac est principalement caractérisé par une vaste plaine agricole où alternent grandes parcelles de cultures et vignes sur des vallonements très doux et parfois à peine perceptibles.

Le paysage est donc très ouvert mais cependant cadré, sur les franges Ouest et Est de la commune, par deux ceintures boisées plus ou moins denses.

La partie centrale de la commune est donc la plus ouverte et ne compte quasiment aucun boisement. Le clocher de l'église de Thézac s'y inscrit comme un repère fort à l'image d'un phare) visible de très loin. Sur cette partie centrale l'habitat naturel est peu dispersé et surtout groupé autour du bourg dont les contours sont très visibles dans le paysage.

En se rapprochant des franges boisées, **le paysage se diversifie et est plus rythmé**, notamment par l'alternance des parcelles de vignes, de culture et de bois et par la présence de nombreux hameaux ou fermes isolées qui parsèment le territoire.

Ce paysage, de grande qualité, est plus intime (car plus fermé) et nettement marqué par la présence de la vigne dont les rangs cadrent le paysage (créant des perspectives) et dont les exploitations viticoles se signalent par leurs cuves et bâtiments d'activité.

Signalons également la présence d'activités d'élevage de poulets repérables par de grands hangars très longs.

Les hameaux sont relativement nombreux et forment des petites entités paysagères de grande qualité marquées par un bâti rural (petites longères, granges...) et des abords très paysagers que composent jardins, vergers, et haies bocagères. Certains hameaux ont fait l'objet d'extensions récentes qui s'intègrent plus ou moins bien dans ce paysage semi ouvert. **Le mitage urbain a cependant été relativement maîtrisé sur la commune.**



1. Vue générale de plaine agricole à dominante viticole où le clocher de l'église est un véritable repère dans le paysage



2. Paysage très ouvert de la plaine agricole cadré par les ceintures boisées de la commune



3. Les hameaux ou fermes isolés sont nombreux sur la plaine notamment aux abords des ceintures boisées. Ils contribuent à la qualité et à la diversité paysagère du territoire.



4. Moulin Guillot

Enjeux sur la plaine agricole :	Prise en compte par le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles. → Limiter tout mitage de l'urbanisation dans les hameaux isolés. → Préserver les éléments boisés d'intérêt écologique (petits massifs épars, haies bocagères) 	<ul style="list-style-type: none"> → Protection des terres agricoles et des exploitations en zone agricole A. → Autoriser uniquement les extensions des constructions existantes dans les hameaux. Autoriser uniquement ponctuellement le comblement de gros hameaux en cœur d'ilot. → Protection par le PLU en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme). → Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2. Les ceintures boisées / Trame verte du SRCE

Les franges Est et Ouest de la commune sont composées par **des ceintures boisées** qui participent à formation d'un **vaste corridor écologique (trame verte)** qui relie **les vallées de l'Arnoult au Nord-Est à celle de la Seudre au Sud-Ouest**. Une multitude de massifs boisés de tailles diverses et composées en majorité de feuillus (chênes pédonculés, châtaigniers...) parsèment la plaine agricole et favorisent les déplacements de la faune sauvage.

Sur la commune de Thézac on distingue nettement **une ceinture dense et très étendue que forment les Grands Bois en frange Nord Est, et une ceinture boisée plus éparse en frange Ouest**.

Entre les deux, la plaine agricole est seulement ponctuée par de petits massifs ou par le ruisseau de l'Ombraïl bordé par une ripisylve ou connecté à des massifs boisés.

A noter que le massif de Grands Bois est traversé par une canalisation de gaz située en bordure de la RD 131 qui donne lieu à un large accotement enherbé sur la partie Sud de la voie.

Les Grands Bois abritent une grande écurie qui pratique différentes activités équestres (entraînement, club, courses, hébergement). Cette vaste installation est nichée dans une grande clairière entourée de bois.

Quelques hameaux comme ceux de Segousse, Chez Maillat, l'Alleu sont nichés en lisière de bois.

Des chemins forestiers et un chemin de randonnée (GR360) traversent les Grands Bois.

A noter également la présence de deux clônes (étangs) dans le massif boisé des Grands Bois.

Gestion forêt (forêt privé).



1. Chêne remarquable Grands Bois



2. Le massif de Grands Bois



3. Prairies aux abords de Grands Bois

La faune des bois :

La faune présente dans ces bois est typique de la faune sylvicole habituelle. Parmi les reptiles on peut citer le lézard vert, le lézard des murailles et la couleuvre d'Esculape.

L'avifaune est représentée par des passereaux sylvicoles inféodés aux stades forestiers jeunes, comme le Pipit des arbres et le Traquet pâle ou plus anciens tels la Mésange charbonnière, le Verdier, Rouge gorge, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Geai des chênes. Quelques colombidés comme la Tourterelle des bois, ainsi que des rapaces et des buses occupent cet habitat. Les Grands bois abritent un cortège exceptionnel de rapaces.

Ces boisements recouvrent des espaces assez vastes pour l'accueil du Sanglier et du Chevreuil. Ils sont aussi fréquentés par le Lapin de Garenne, l'Ecureuil roux, le Blaireau et le Renard, les petits mustélidés ainsi que les micros mammifères dont ces derniers se nourrissent.

Enjeux sur les espaces boisés :	Prise en compte par le PLU :
<p>→ Préserver les massifs boisés pour leur intérêt paysager et écologique majeur (trame verte, corridors écologiques).</p>	<p>→ Protection des grands massifs boisés en zone naturelle N</p> <p>→ Protection des bois en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme).</p> <p>→ Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

3.1.3. Le vallon humide du ruisseau de l'Ombrail

Le petit vallon du ruisseau de l'Ombrail et sa partie canalisée traversant le bourg de Thézac constitue une entité paysagère et écologique très localisée, à peine perceptible dans le paysage, **mais qui présente un intérêt en tant que corridor écologique local et en tant que coulée verte traversant le bourg de Thézac.**

Le ruisseau prend sa source en partie Nord du bourg au niveau d'une fontaine dénommée « Grande Fontaine ».

En amont du bourg, le ruisseau se caractérise par un petit fil d'eau qui s'apparente plus à un fossé dans un vallon en pentes très douces. Il est bordé par une végétation typique de ripisylve formant une petite coulée verte qui permet de le repérer dans le paysage. Quelques prairies et haies bocagères sont associées à ce milieu relativement humide formant une petite zone naturelle à préserver.

Le ruisseau traverse ensuite le bourg de Thézac formant **une coulée verte et une coupure d'urbanisation** entre le bourg et les noyaux bâtis du secteur de Grand Quéreux. Le vallon permet également **de préserver des vues ouvertes sur le chevet de l'église et son clocher.** Le ruisseau en lui-même s'apparente à un fossé qui est dénommé « Canal de Saint Macou. Le vallon est partiellement cultivé et occupé par des jardins (vergers, potagers) qui pourraient former un ensemble de grande qualité. Cependant les berges du canal sont parfois malmenées ou peu entretenues (grillage, désherbage, pentes abruptes, broussailles). La ripisylve d'origine a disparu laissant un milieu relativement pauvre.

Une valorisation des abords du ruisseau permettrait de former un ensemble paysager de grande qualité et participerait à restaurer une continuité écologique qui semble aujourd'hui perdue.

En partie Sud du bourg, le ruisseau revêt un aspect plus naturel et est bordée d'une ripisylve typique (frênes, aulnes, peupliers). Le ruisseau borde le hameau de Fonrouil apportant une fraîcheur appréciable dans un environnement de plaine très ouverte.

Le ruisseau traverse ensuite une partie plus boisée, puis forme **l'étang de l'Ombrail** qui a été aménagé aux abords du très beau **Logis de l'Ombrail. Le vallon boisé, les bois et le magnifique parc du Logis situé aux abords du ruisseau et sur ses coteaux forment un très bel ensemble paysager.**

L'étang et la partie aval du ruisseau sont identifiés comme **Zone Humide** par le SAGE de la Seudre.



1. La vallée de l'Ombrail forme une appréciable coulée verte traversant le bourg...



2. ... mais qui pourrait être mieux valorisée et gérée



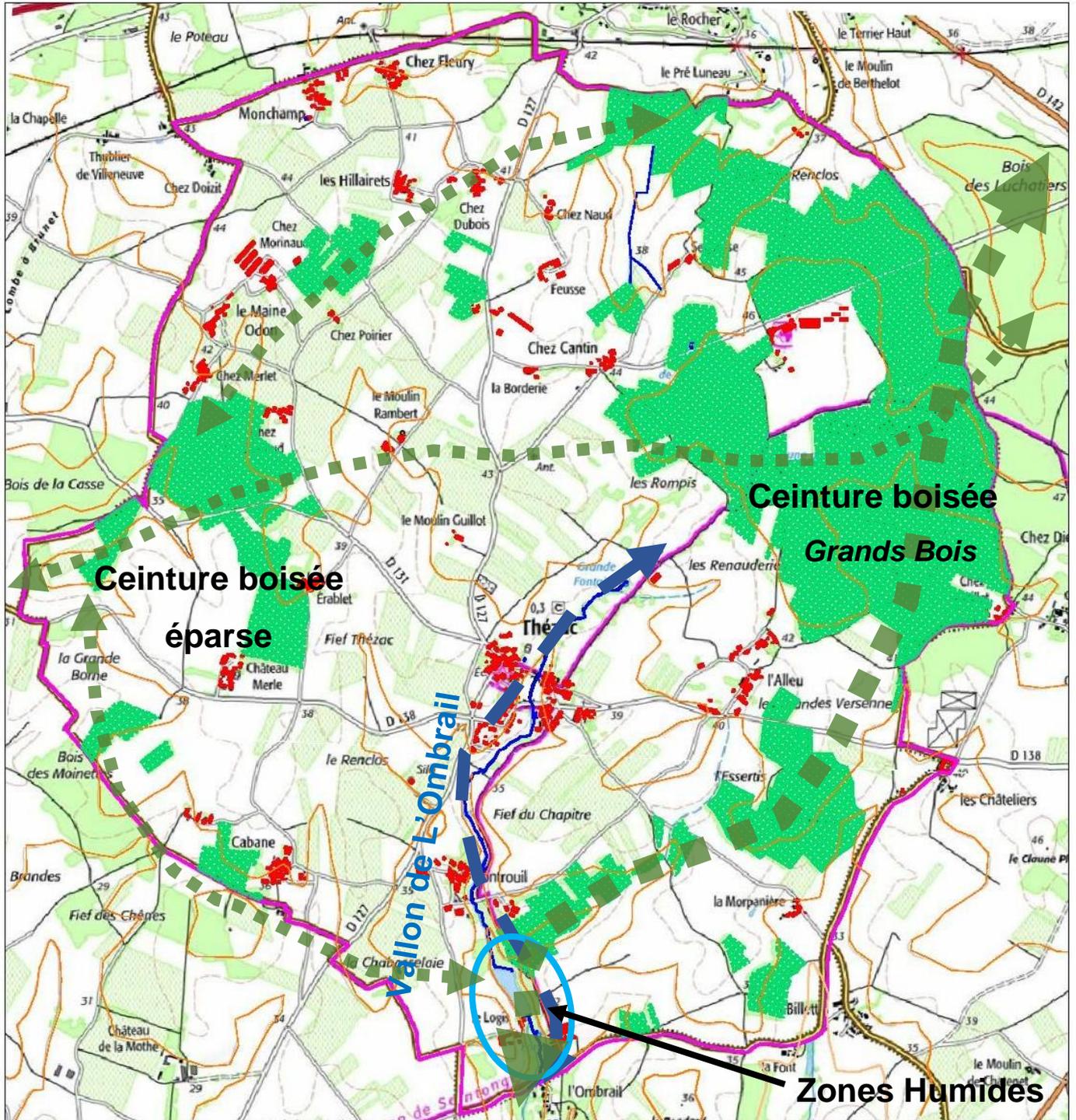
3. Vallon frais de l'Ombrail aux abords de Fonrouil



4. L'étang de l'Ombrail

Enjeux sur le vallon de l'Ombrail :	Prise en compte par le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver le vallon de l'Ombrail pour son intérêt de corridor écologique local et en tant que coulée verte traversant le bourg de Thézac. → Valoriser les abords du ruisseau dans la coulée verte du bourg afin de créer un espace paysager de qualité et valoriser les vues sur le chevet de l'église. 	<ul style="list-style-type: none"> → Protection de la vallée de l'Ombrail par un classement en zone naturelle. → Protection de la coulée verte du bourg comme coupure d'urbanisation et espace à valoriser. → Protection des massifs boisés en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme). → Protection de la ripisylve et des linéaires de haies bocagères associées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. → Identification de la Zone Humide sur les plans de zonage.

3.1.4 Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques



 Boisements à dominante feuillus / TRAME VERTE

 Zones humides (SAGE de la SEUDRE)

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

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

 Corridor écologique local : vallée du ruisseau de l'Ombraill

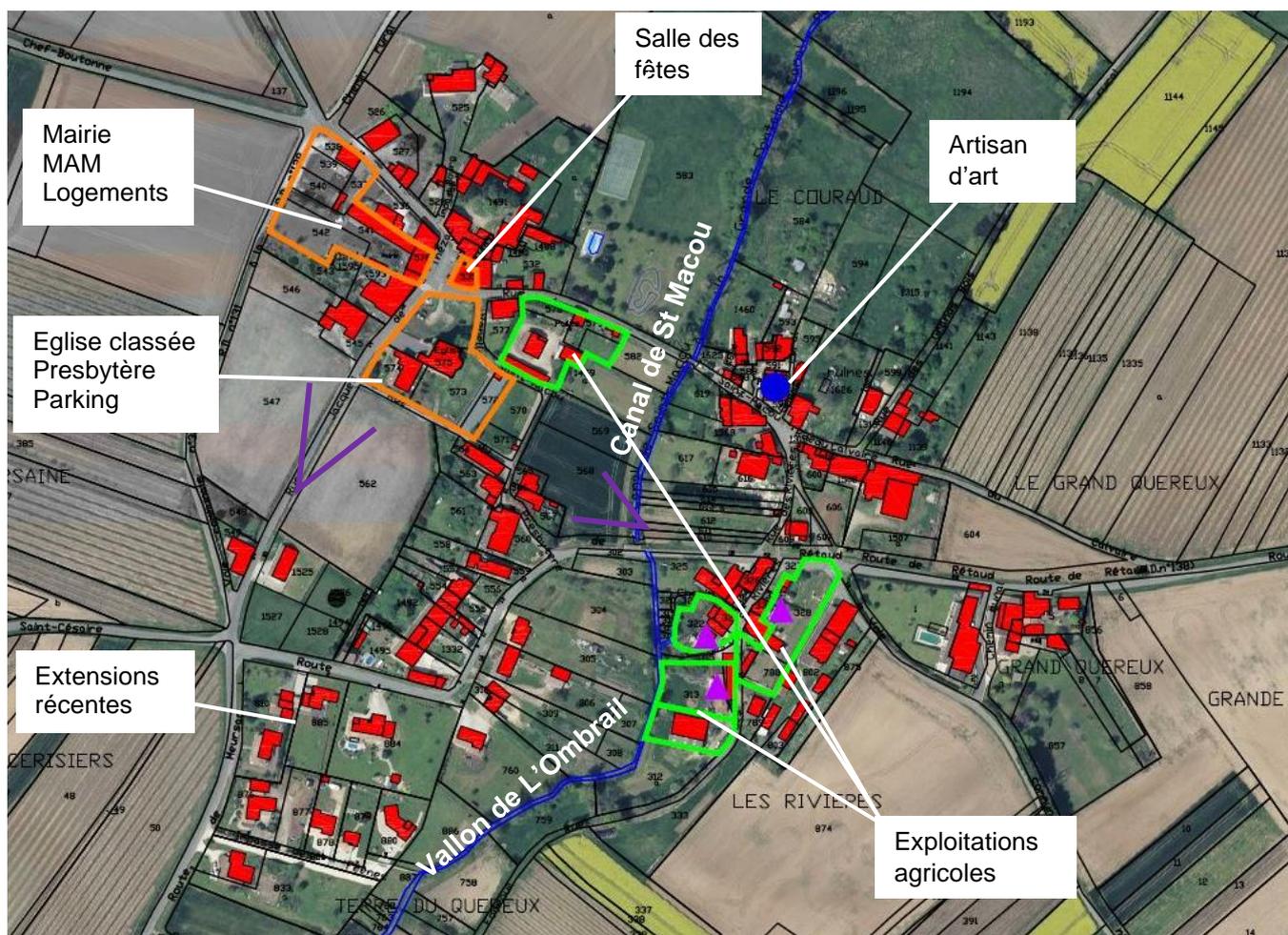
3.2. Les espaces bâtis

3.2.1. Le bourg de Thézac



1. Ensemble bâti remarquable autour de l'église en entrée Sud du cœur de bourg

-  Equipement public
-  Exploitation agricole
-  Chais, cuves
-  ● Activité économique (autre qu'agricole)
-  Vues remarquables



Le bourg de Thézac est situé au centre de la commune et de la plaine agricole. Il est traversé par le ruisseau de l'Ombraill dont la partie canalisée est appelée localement Canal de St Macou. Le vallon humide forme **une coupure d'urbanisation et une coulée verte** qui sépare le centre bourg en partie Ouest, marqué par sa superbe église et un ensemble de noyaux villageois situés en partie Est sur l'autre versant (Le Grand Quereux).

Le bourg historique de Thézac se compose **d'un petit noyau groupé** fièrement dominé par sa magnifique église romane, édifice classé dont le haut clocher est visible dans le paysage lointain tel un phare.

Les abords de l'église sont de grande qualité ; le presbytère qui jouxte l'église (restauré en logement communal), son jardin, les jardins potagers qui bordent le chevet de l'église, la petite place enherbée et ombragée par quelques tilleuls, les alignements de maisons de bourg (dont la mairie) ainsi qu'une très belle maison rurale située face à l'église forment un ensemble remarquable.

La traversée du bourg est marquée par un virage à 90 ° qui pose des problèmes de circulation mais qui a le mérite de freiner les vitesses des véhicules. Un réaménagement pourrait permettre de sécuriser cette traversée de bourg, notamment en **dégageant des accotement piétons paysagers et en aménageant un passage alterné (avec un sens prioritaire) permettant de réduire l'emprise de la chaussée aujourd'hui très large.**

Le bâti se compose de maisons rurales à l'architecture relativement modeste.

Sur le cœur du bourg, le bâti est resserré et implanté sur rue formant un noyau relativement dense qui abrite également les bâtiments publics comme la mairie, l'ancienne école (à l'arrière), la salle des fêtes. **Certains riverains fleurissent les pieds de mur contribuant ainsi à appuyer l'identité rurale et la qualité du site.**

Aux abords du noyau central, le bâti se dessert pour former des ensembles implantés en retrait des rues principales sur cours ou jardin formant localement des **quéreux** (bâti agencé autour d'une cour commune comprenant souvent un puits). On retrouve notamment ces formations sur le versant Est du vallon de l'Ombrail (Le Grand Quéreux).

Au sud du bourg, on trouve également **de beaux alignements de maisons rurales tournés sur la vallée de l'Ombrail**. De nombreux bâtiments nécessiteraient d'être réhabilités ce qui pourrait constituer de bel ensemble bâti à proximité de l'église et en interface avec le vallon. Aujourd'hui ces espaces sont un peu tombés en désuétude mais tendent à se réhabiliter.

Le tissu bâti est également composé de quelques maisons de maître ou anciennes fermes comprenant des ensembles bâtis nombreux agencés sur cour.

Les **coupures d'urbanisation sont nombreuses dans le bourg et permettent de préserver les vues sur l'église.**

La vallée de l'Ombrail en forme une qui nécessiterait d'être valorisée (voir chapitre 3.1.3).

Deux grandes parcelles agricoles bordent l'entrée du noyau historique du bourg permettant d'offrir des vues remarquables. Ces terrains étaient classés en zone urbanisables par le précédent PLU. **Une urbanisation partielle peut être envisagée mais avec un traitement paysager adapté permettant de préserver des cônes de vue et d'intégrer de façon harmonieuse des habitations nouvelles.** Ces opérations doivent être gérées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le bourg s'est urbanisé en partie Sud en bordure des voies existantes sous forme **d'un habitat individuel relativement consommateur d'espace** (grands terrains). Quelques parcelles restent libres dans ce tissu pavillonnaire.

La partie Est du Grand Quéreux s'est peu étoffée et comprend quelques habitations récentes bien insérées dans le tissu bâti. Deux exploitations viticoles sont situées en partie sud (Les Rivières) en bordure de l'Ombrail (attention à la préservation des abords du ruisseau et aux rejets des effluents).



2. Le cœur de bourg autour de la mairie



3. Fleurissement en pied de mur



3. Vue sur l'église depuis le vallon de l'Ombrail



4. Ensembles ruraux à réhabiliter aux abords de l'église



5. Alignement de maisons rurales au Grand Quéreux



6 Extensions récentes en partie sud du bourg

Enjeux sur le bourg :	Prise en compte par le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver la qualité du cœur de bourg ; abords de l'église, vues remarquables, qualité architecturale du bâti rural... → Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel. → Réaménager la traverse de bourg au niveau du virage en dégagant des accotements piétons et fleuris et en encadrant la circulation (avec un passage alterné par exemple). → Valoriser le vallon de l'Ombraïl. → Encadrer les opérations d'aménagement aux abords de l'église (maintien d'un cône de vue, traitement paysager...). 	<ul style="list-style-type: none"> → Encadrement règlementaires des opérations de construction et de réhabilitation par les Bâtiments de France (Servitude AC1 de protection de l'église) et par un règlement adapté. → Protection de la vallée de l'Ombraïl par un classement en zone naturelle. → Protection de la coulée verte du bourg comme coupure d'urbanisation et espace à valoriser. → Encadrement règlementaire des opérations d'aménagement d'ensemble par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2. Les gros hameaux et l'habitat diffus

La plaine agricole est parsemée de nombreux hameaux et fermes isolées et qui sont marquées par la présence de nombreuses exploitations agricoles (exploitations viticoles, élevages).

Les plus gros hameaux comptent une vingtaine de bâtiments tels ceux de **L'Alleu, Fonrouil, Monchamps**.

A noter la présence de **domaines bâtis remarquables** (logis, château) que sont ; **Château Merle, le Logis de l'Ombraïl, Feusse (voir chapitre 4)**.

Ces hameaux constituent des entités urbaines et paysagères à préserver. Elles se composent d'un bâti rural modeste et de qualité (maisons rurales isolés, en alignement, sur quereux, granges), de maisons de maître ou d'anciennes fermes dont certaines toujours en activité. Ces ensembles bâtis sont accompagnés de jardins, cours, vergers qui forment des ensembles de grande qualité.

Sur la commune, **de nombreuses exploitations agricoles** sont situées dans ces hameaux (voir chapitre sur les activités économiques).

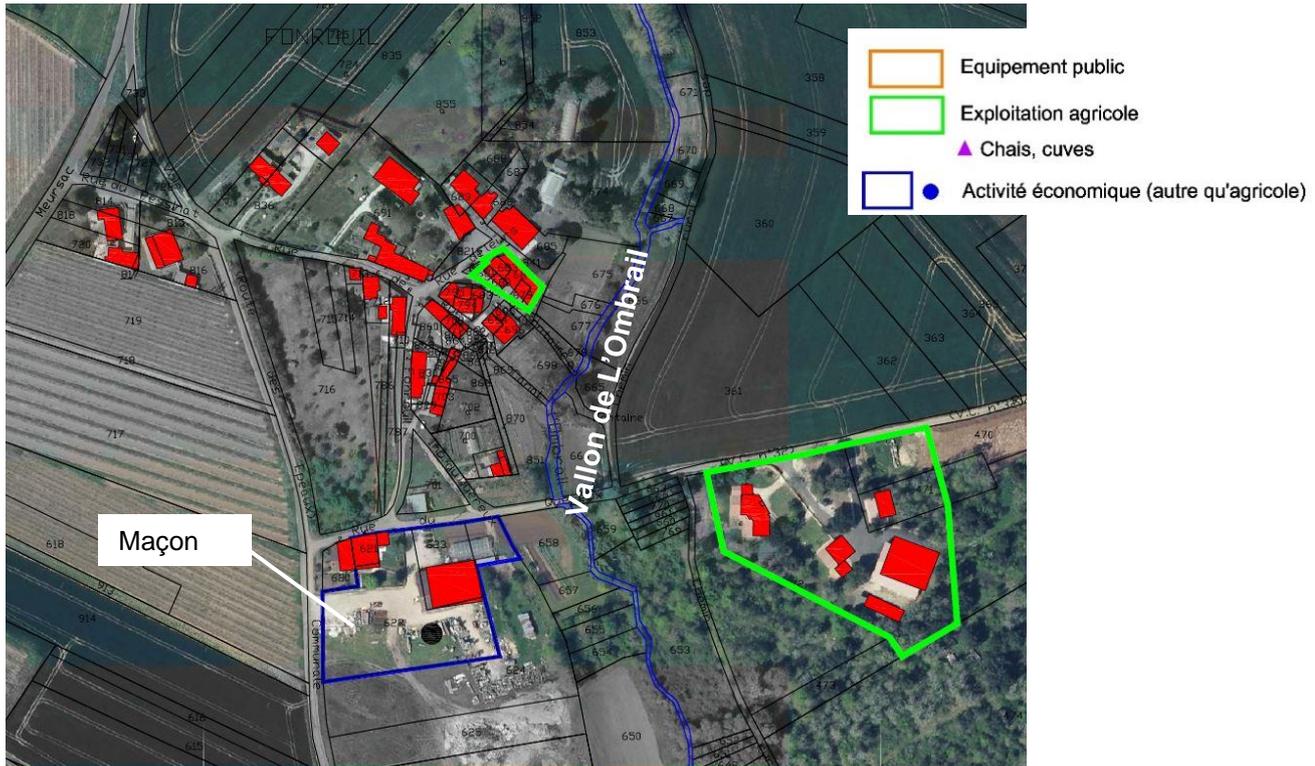
Les hameaux ont été relativement bien préservés de l'urbanisation. Quelques zones constructibles ont permis quelques constructions neuves qui parfois manquent d'intégration notamment en termes de clôtures.

Les hameaux abritent de **nombreuses granges à l'abandon ou sans usage agricole**. Certaines sont en état de forte vétusté, voir en ruine. On dénombre également quelques maisons rurales vacantes (voir chapitre sur le logement).

On observe cependant de nombreuses opérations de réhabilitations de granges (par changement de destinations en logements) ou de maisons rurales.

Les chapitres suivants décrivent l'occupation des plus gros hameaux de la commune.

1. Fonrouil



Le hameau de Fonrouil est un gros hameau situé au sud du bourg qui se compose à l'origine par un noyau villageois relativement groupé implanté en surplomb du ruisseau de l'Ombraïl. Ce dernier apporte un cadre paysager agréable au village.

Le bâti, de qualité et bien restauré, se compose de maisons rurales, de grandes longères et de quelques maisons de maître. Les accotements des rues sont paysagés et bien entretenus apportant une qualité au site.

Quelques habitations plus récentes se sont construites en entrée Ouest du hameau. Elles sont aujourd'hui bien insérées au paysage car entourées de haies ou de jardins plantés d'arbres développés.

Quelques interstices libres de constructions pourraient être ponctuellement urbanisés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau.

Une exploitation agricole est située au cœur du hameau.

Une autre exploitation s'est récemment implantée de l'autre côté de la vallée dans un secteur boisé.

Un maçon est implanté en sortie Sud du hameau.



1. Qualité du bâti et des accotements paysagés des rues donnent un charme particulier au hameau.

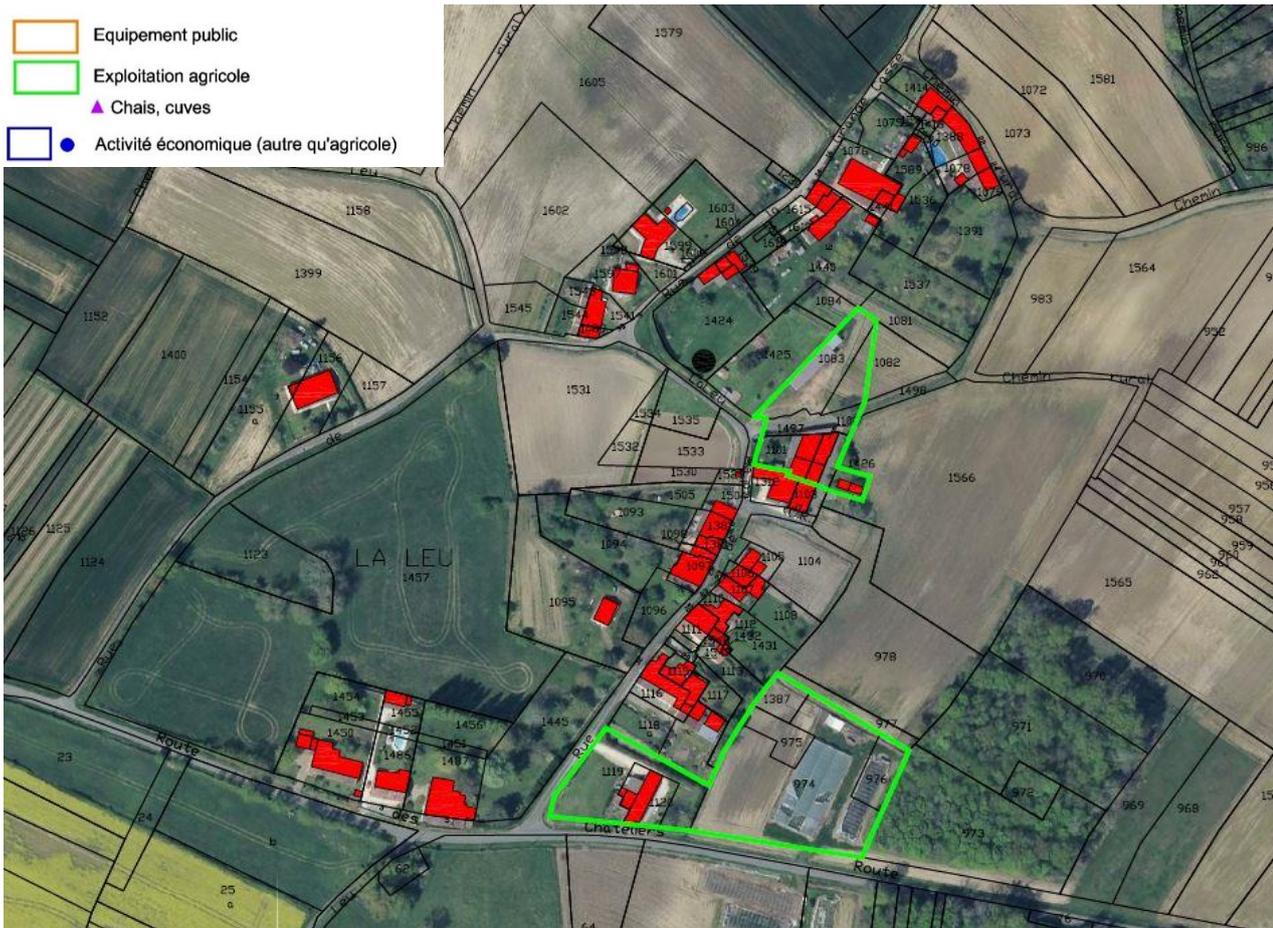


2. Grande longère au cœur du village



3. Maçon au sud du village

2. Laleu



Le hameau de Laleu est situé en partie Est du bourg dans un environnement partiellement boisé et entouré de terres cultivées.

Il se compose de plusieurs ensembles bâtis composés de maisons rurales et de granges agricoles qui s'étirent vers le Nord en plusieurs îlots générant différentes coupures d'urbanisation.

On dénombre à la fois de belles longères bien entretenus dans un cadre paysager agréable et également de nombreuses petites granges inutilisées ou qui tombent en ruine. Des opérations de réhabilitation sont en cours.

Le hameau a fait l'objet de quelques constructions neuves.

Le hameau compte deux exploitations agricoles dont une exploitation de maraichage.



1. Rue de Laleu au bâti implanté sur rue



2. Jolie maison rurale



3. Belles longères en bordure de la RD 138



4. Belle longère en partie Nord du hameau

3. Grande Cabane et Nerabelet



1 et 2. Bâti en grande partie abandonné dans le hameau de Grande Cabane



Le hameau de **Grande Cabane** est situé en partie Sud-Ouest du bourg dans un environnement à la fois viticole et boisé.

Il se compose de plusieurs d'un petit noyau villageois groupé composé d'un très rural et vétuste. Le bâti est majoritairement vacant (granges et deux petites habitations) alors qu'il présente ponctuellement des éléments intéressants. Le hameau, tombé en désuétude, nécessiterait de connaître plusieurs opérations de réhabilitations pour retrouver un nouveau visage.

Une maison neuve s'est implantée en entrée Est.

Une exploitation agricole est située en partie Nord.



3. Jolie porte avec encadrements agrémentés de modénatures sur une maison abandonnée

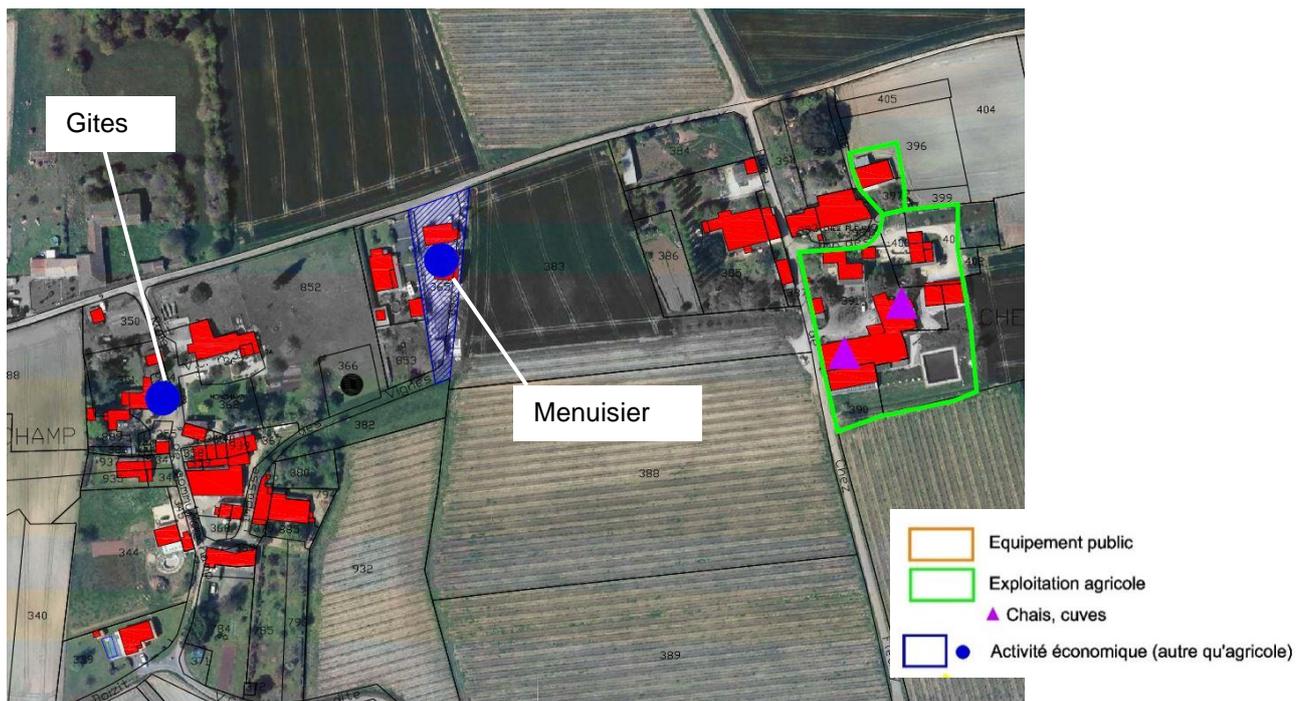
Plus au Nord, le petit hameau groupé de **Nerabelet** est quant à lui entièrement restauré.

Il compte deux habitations neuves.



4. Le hameau bien restauré de Nerabelet

4. Monchamp et Chez Fleury



Monchamp est un gros hameau situé en partie Nord de la commune dans un environnement très agricole.

Le hameau est de qualité et abrite de belles longères ou ensembles de maisons rurales accolées dont certaines très bien restaurées.

Le hameau a fait l'objet de quelques constructions neuves.

Un artisan menuisier se situe en partie Nord-Est du hameau.

Une dent creuse se situe entre le noyau villageois et le menuisier.

Le hameau de **Chez Fleury** abrite une grosse exploitation viticole.



1. Belle longères bien restaurées (gîtes) à Monchamp

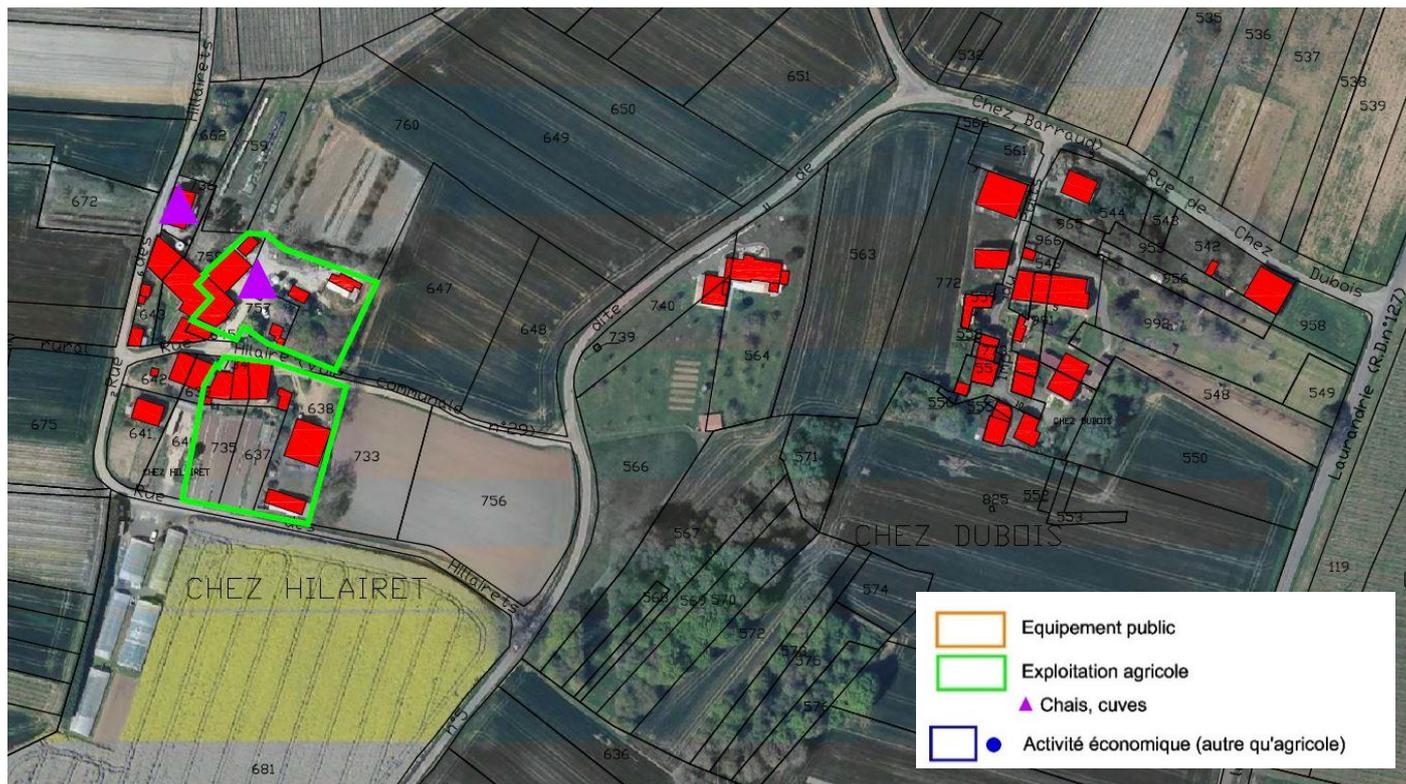


2. Alignement de petites longères à Monchamp



3. Dent creuse située entre le menuisier et le noyau du hameau

4. Chez Hilaret, Chez Dubois



En partie Nord de la commune, le petit hameau de **Chez Hilaret** se compose d'un bâti rural à destination agricole (présence de trois exploitations agricoles).

Le hameau compte un ensemble de maisons vacantes.

Plus à l'Est, le hameau de **Chez Dubois** se compose d'un bâti également très rural composé de **quelques granges dont certaines sont en cours de réhabilitation**.

On dénombre seulement une habitation neuve isolée.



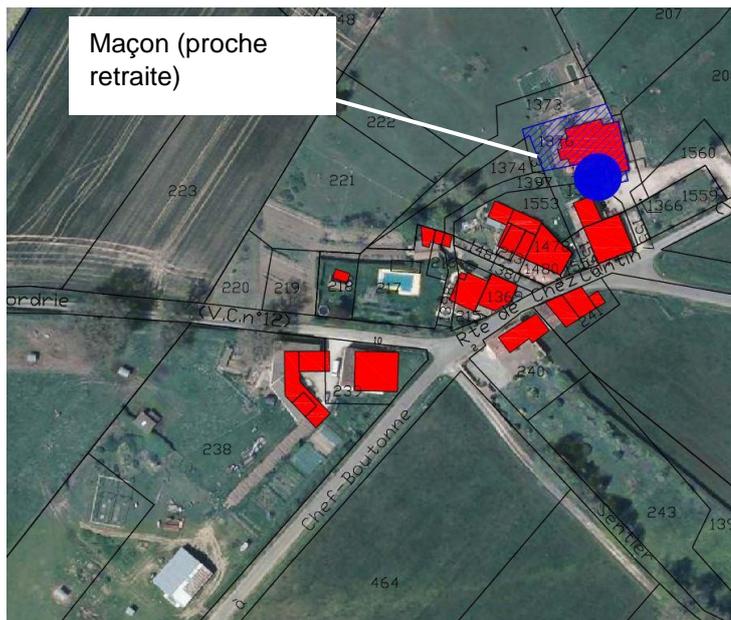
1. Maison rurale Chez Hilaret



2 et 3. Granges en cours de réhabilitation chez Dubois



5. Chez Cantin



1. Bel alignement de chênes en entrée Ouest



2. Belle longère Chez Cantin

Le petit hameau de Chez Cantin se situe en partie Nord-Est de la commune en frange du massif boisé de Grands Bois.

Un bel alignement de chênes précède l'entrée du village en partie Ouest.

Le bâti est de qualité.

Le hameau abrite un artisan maçon en partie Nord.

On dénombre seulement une habitation neuve isolée.

6. Enjeux

Enjeux sur les hameaux :	Prise en compte par le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> → Préserver le bâti traditionnel des hameaux ; maisons rurales, longères, maisons de maîtres, granges et leurs abords paysagers (vergers, haies, jardins). → Limiter les constructions neuves à quelques terrains ponctuels bien situés à l'intérieur des enveloppes bâtis. → Favoriser la réhabilitation du bâti vacant (habitations, granges). → Préserver les abords des exploitations agricoles. → Permettre le confortement des activités artisanales existantes situées dans les hameaux. 	<ul style="list-style-type: none"> → Encadrement réglementaire des opérations de constructions et de réhabilitations par un règlement adapté. → Autorisation des changements de destination des anciennes granges non utilisées. → Préservation des exploitations agricoles par un classement en zone agricole A. → Classement spécifique des hameaux abritant une activité artisanale afin de permettre le confortement de ces activités (STECAL). → Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

4.1. La maison saintongaise, une architecture simple et raffinée

La typologie de l'architecture saintongaise est de grande qualité et s'appuie dans le sud du département sur les influences saintongaises et girondines.

On distingue sur la commune plusieurs typologies bâties en fonction de la taille des bâtiments ; maison de bourg, maison rurale seule ou en alignement, avec ou sans grange, maison de maître, domaines viticoles.

On trouve les caractéristiques suivantes :



1. Alignement de belles maisons sur rue dans le bourg

Volumes et implantations :

La typologie saintongaise se caractérise par une simplicité de volume et une orientation traditionnelle au sud, sud-est afin de bénéficier des apports du soleil et de se prémunir des vents froids dominants.

Le bourg se compose de quelques maisons de bourg implantées sur rue comme c'est le cas dans la traverse du bourg Rue Jacques de Thézac de part et d'autre de la mairie ; belles maisons à étage avec une belle symétrie entre le rez de chaussée et le premier niveau ; façades très rythmées par de nombreuses ouvertures.

Outre cet espace bâti structuré sur rue, la plupart des constructions restent de typologie assez rurale et liée au monde agricole composée de maisons de maître sur cour et de maisons rurales seules ou en alignement.

La plupart des habitations sont munies de dépendances agricoles à l'exception de celles situées dans le bourg.

Les cours, agrémentées de plantations et clôturées ou non par un muret en pierre sèche, participent à la valorisation des éléments bâtis.

Plus ponctuellement les maisons sont agencées autour d'un **quéreux** (cour commune comprenant souvent un puits).



2. Maison largement ouverte au sud dans le hameau de Chez Cantin

Ouvertures :

Les ouvertures sont symétriques et de volumétrie nettement plus haute que large.

Elles sont munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).



3. Maison rurale très bien restaurée à Monchamp

Toiture :

La toiture, à deux versants parfois dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées.

Certaines grandes maisons de maître ou bâtisses de la fin du XIX^{ème} diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques, grandes cheminées, lucarnes).

Façades :

Les façades des maisons de maîtres peuvent être composées de pierres de taille. Généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage.

Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons au caractère plus rural. L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.



4. Alignement de maisons rurales à étage dans le hameau de l'Ombraïl

Les demeures les plus riches sont agrémentées en façade d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.

Les abords :

Les abords sont traditionnellement très paysagers : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes chaudes.

La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable. La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne), de plantations champêtres (fleurs, massifs, arbres fruitiers) et de vergers qui forment parfois de magnifiques compositions.

Les clôtures :

La clôture peut être imposante pour les grandes demeures (hauts murs en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants...).

En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une grille métallique) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.

Les dépendances :

Les dépendances agricoles liées aux domaines viticoles sont souvent de grande qualité, composées de grandes granges et de chais à l'architecture soignée qui témoignaient de la richesse de l'exploitation (porches, lucarnes, toitures à tuiles plates, modénatures en façades).

Les dépendances plus modestes sont de forme simple et restaient traditionnellement en moellons non enduits. Elles se situent dans la prolongation de l'habitation principale formant de grandes longères ou des fermes sur court ; ou se situent à l'arrière des maisons maître côté Nord parfois avec un grand pan de toit.



5. Petite maison rurale avec comble et jolie corniche en génoise



6. Simplicité et beauté de cette clôture transparente et fleurie aux abords de l'église



7. Petites granges dans le hameau de l'Ombraïl

4.2. Recommandations en matière de restauration

Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. La commune a été relativement épargnée par les restaurations rigides des années 60. Il y a également peu de bâtiments en ruine.

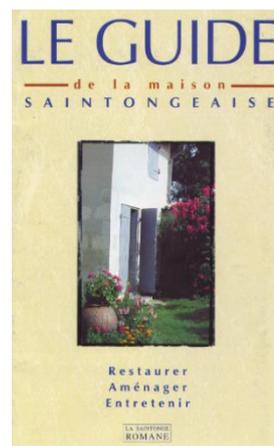
La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton...). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur : des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise », qui doit être mis à la disposition du public en mairie.

Conseils / sites à consulter :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :
CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez-vous à Saintes)
Tél : 05 46 31 71 90 - Fax : 05 46 31 71 91
Caue17@wanadoo.fr

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine :
Centre administratif Chasseloup-Laubat
Avenue de la Porte Dauphine 17025 La Rochelle Cedex1.
Téléphone 05 46 41 09 57 - Télécopie 05 46 41 60 62.
Nombreux conseils sur le site internet :
www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr



5. HISTOIRE ET PATRIMOINE

5.1. Histoire de la commune

Situé à l'écart des grands axes, Thézac est néanmoins relié à tous les bourgs environnants ; Meursac, Pisany, Rétaud. Ce territoire, défriché au Moyen Age, constitue la ligne de partage entre les eaux vers la Seudre et l'Arnoult. Le territoire comprend de nombreux lieux-dits : Le Fief du Chapitre qui payait la redevance aux moines de Saintes, Champ de Rioux qui dépendaient des sires de Pons, La Chabosselaie, Feusse dont dépendaient Thaims et Diconche... Certains lieux dits portent des noms significatifs, notamment l'Alleu signifiant un bien héréditaire exempt de tout droit seigneurial. L'Essertis provenant d'essartage qui évoque le défrichement et Fontrouil qui pourrait être traduit par « fontaine ferrugineuse ».

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

5.2. Patrimoine protégé

Eglise Notre-Dame, 12e siècle

Classée Monument Historique par arrêté du 11 juillet 1903
Servitude AC1 de protection des Monuments Historiques
générant un périmètre de protection.

Un « **périmètre délimité des abords** » (PDA) en remplacement du périmètre de protection de l'église de 500 m autour de l'édifice est en cours d'élaboration parallèlement à la révision du PLU.

Voir plan des servitudes d'utilité publiques en annexe 6.

L'église est dominée par un clocher carré couronné de deux étages en retrait l'un de l'autre. L'étage supérieur est ajouré sur ses quatre faces. Les arcatures de l'étage inférieur sont des arcatures d'applique et s'amortissent sur des glacis. A l'intérieur, les voûtes en coupoles sur trompes ont été consolidées par des nervures saillantes.

Un escalier situé dans une chapelle permet de d'accéder à une crypte carrée, dont la voûte en ogive forme quatre compartiments séparés par des nervures toriques. Les murs de la salle sont pourvus d'une banquette de pierre placée à 50 cm du sol.



1. Vue sur l'église et son presbytère en entrée Sud du bourg. Une très belle ferme participe à la qualité du site de l'autre côté de la rue

5.3. Patrimoine remarquable et rural

Voir localisation page 23

5.3.1. Les ensembles bâtis remarquables non protégés (châteaux, logis)

Logis de Feusse / XVIIIème

La seigneurie de Feusse est issue d'un démembrement du fief de Thézac advenu en 1495.

En 1748, elle est adjugée à l'avocat saintais Compagnon qui fait sans doute reconstruire le logis.

Son descendant, Jacques Compagnon de Thézac, fonde l'organisation caritative « Les abris des marins bretons » jouant un rôle éducateur, moral et technique, et crée l'Almanach des marins bretons.



2. Logis de Feusse ; vue de la partie Sud et photo aérienne



Logis de l'Ombrail

Le logis de l'Ombrail, relevant jadis de la seigneurie de Chézac, appartient à partir de 1675 à la famille Crespin de la Chabosselay. Les bâtiments sont construits du XVIème au XIXème. Il conserve **une fontaine construite en pierre de taille, voûtée en cul de four**.

Le Logis de l'Ombrail se compose d'une belle maison de maître, de nombreuses dépendances, d'un mur d'enceinte et de beaux portails qui sont agencés autour d'une vaste cour longitudinale.

Un magnifique parc a été planté. On note notamment la présence **d'un bel alignement de chênes verts** situé le long du chemin d'accès. On retrouve quelques chênes verts majestueux plantés de manière plus isolés en bord du coteau qui surplombe le vallon de l'Ombrail. Les abords du ruisseau ont été également aménagés en parc abritant de beaux arbres tels des aulnes, des saules, peupliers...

L'étang de l'Ombrail participe à la qualité du site. En bord d'étang une dépendance a été aménagée en salle de réception qui accueille ponctuellement des évènements.



3. Fontaine



4. Alignement remarquable de chênes verts



5. Vue sur la maison de maître du Logis



6. Maison de maître remarquable dans le hameau de l'Ombrail



7. Chêne vert remarquable en surplomb de la vallée de l'Ombrail

Le **hameau de l'Ombrail**, situé sur le versant opposé au logis, abrite un beau patrimoine ; **une imposante maison de maître** à la façade très riche marque l'entrée Sud du hameau.

A noter la présence de nombreuses granges et d'un alignement de maisons rurales, plutôt bien préservés et « dans leur jus », qui forme un ensemble bâti où le temps semble s'être arrêté.

Château Merle

Château Merle est un ancien domaine viticole du XIX^{ème} siècle formé d'une imposante maison de maître implantée de façon centrale et entourée de nombreuses dépendances (dont d'imposantes granges) formant une grande cour



8. Château Merle ; vue sur la façade Est



9. Château Merle ; vue sur la façade Sud

Les Châteliers



Ancien domaine agencé autour d'une vaste cour carrée en son centre d'une imposante maison de maître avec toiture en ardoise et lucarnes.

Grandes dépendances adjacentes partiellement rénovées (granges rurales assez simples) et pigeonnier à l'angle Sud-Ouest.

Portail métallique simple avec piliers et muret en pierre de taille.

Simplicité et qualité paysagère de la cour qui reste peu plantée mais traitée de façon harmonieuse.

5.3.2. Les moulins à vent et les autres éléments de petit patrimoine

Moulin Rambert

Ce moulin est l'un des trois moulins à vent, aligné sur une crête d'Est en Ouest que comptait la commune : **Moulin Guillot, Moulin Rambert et moulin Nicolle** qui a disparu ainsi que le village Chez Chapson. Sa datation est malaisée.

Ses ailes ne sont pas conservées et le toit a été refait comme celui d'une tour, mais le mouvement subsiste intact avec les meules et les trémies.

Le 5 janvier 1944, une forteresse volante revenant de bombarder Cognac est abattue au-dessus de Pisany et deux aviateurs, recueillis par la population, sont conduits chez le Dr Boucher qui demande à M. Nicolle de les cacher dans ce moulin.



10. Moulin Rambert



11. Moulin Guillot

Les puits, timbres

La commune compte de nombreux puits et timbres qui sont autant d'élément du petit patrimoine rural à préserver.



11. Timbres Chez Dubois



12. Puits aux Hillairet

5.3.3. Les arbres remarquables

Outre les magnifiques chênes que l'on peut trouver dans les massifs boisés ou au sein de haies bocagères, les principaux arbres remarquables se situent aux abords des maisons de maître à l'intérieur de parcs ou au milieu d'une cour.

Voir chapitre sur le parc du Logis de l'Ombrail ci-avant



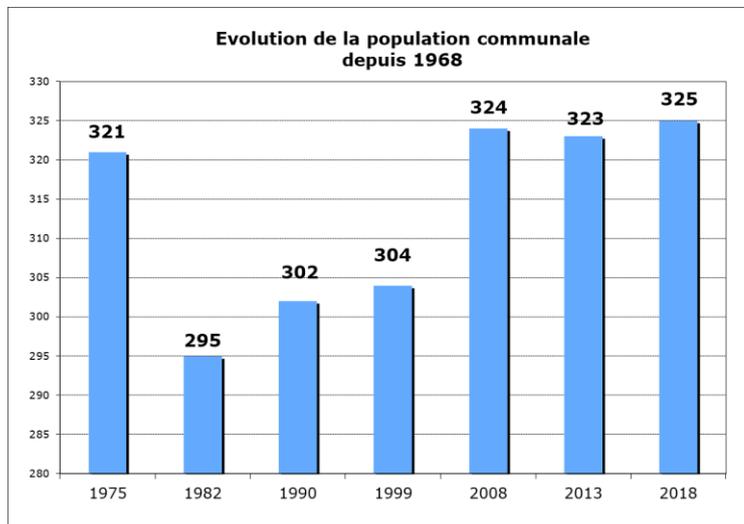
13. Beau tilleul dans la cour du domaine de Chez Fleury

Enjeux sur la préservation du patrimoine bâti et architectural :	Prise en compte par le PLU :
<p>→ Préserver les éléments du patrimoine bâti et architectural et leurs abords</p>	<p>→ Définition de règles d'urbanisme permettant une réhabilitation respectueuse du parc bâti ancien.</p> <p>→ Définition de règles de construction favorisant la discrétion des constructions neuves et de leurs clôtures.</p> <p>→ Préservation des abords des éléments bâtis et paysagers remarquables ou gestion par des cônes de vue à préserver.</p> <p>→ Identification des éléments bâtis remarquables et des éléments du petit patrimoine en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme</p>

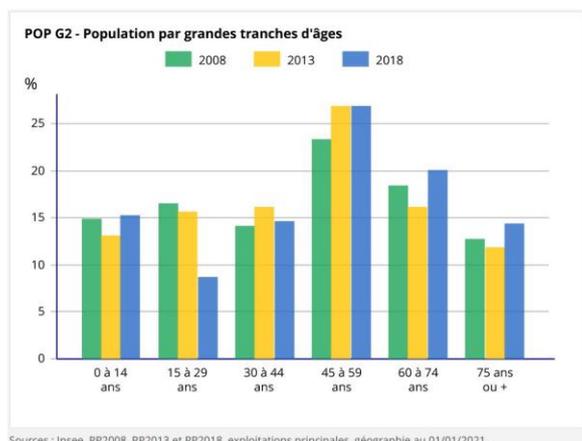
CHAPITRE 2

Diagnostic socio-économique

1. ETUDES DEMOGRAPHIQUES



	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	-0,1	0,1
due au solde naturel en %	0,1	-0,5	-0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	0,4	0,4
Taux de natalité (‰)	10,7	5,6	9,3
Taux de mortalité (‰)	9,9	10,5	12,4



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Au 1^{er} janvier 2022, la commune comptait 325 habitants.

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,11 en 2018.

La densité de population observée en 2018 était de 26,2 habitants au km².

La commune a connu une faible variation démographique depuis les années 70 (321 habitants en 1975). Quelques variations ont été observées dans les années 80 à 2000 où la population est tombée entre 295 à 304 habitants. Un pic démographique est observé en 2006 avec 333 habitants pour revenir à un nombre de 325 habitants en 2021.

Le taux de variation moyen était de 0,1 % entre 2013 et 2018 en majorité lié à un solde apparent (entrées – sorties) positif de 0,4 % témoignant d'une attractivité modérée de la commune.

Le solde naturel (naissances – décès) est quant à lui négatif entre 2013 à 2018 avec un taux de – 0,3% témoignant d'une population plutôt vieillissante.

La pyramide des âges du recensement de 2018 témoignait d'une population relativement vieille et en voie de vieillissement.



Enjeux sur la population communale :

- Accompagner une croissance modérée de la population communale ; renouvellement de population, accueil de nouveaux résidents...

Prise en compte par le PLU :

- Favoriser la réhabilitation du parc bâti ancien et planifier de façon cohérente les espaces urbanisables de la commune dans un souci de gestion économe.

2. ACTIVITE ECONOMIQUE

2.1. Population active

	2008	2013	2018
Ensemble	197	204	198
Actifs en %	69,3	80,2	74,4
Actifs ayant un emploi en %	64,1	73,4	69,5
Chômeurs en %	5,2	6,8	4,9
Inactifs en %	30,7	19,8	25,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12,0	8,2	3,9
Retraités ou préretraités en %	12,0	5,3	12,8
Autres inactifs en %	6,8	6,3	8,9

En 2018 le taux d'activité était de 74,4 % contre 69,3 % en 2008.

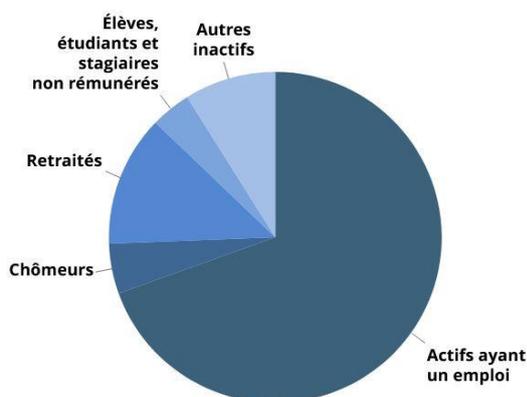
La part de chômeurs a légèrement diminuée entre 2008 et 2018 passant de 5,2 % à 4,9 %. Ce taux reste cependant relativement faible.

La commune appartient aux bassins d'emplois des villes de Saintes, Royan, Pons, Gémozac.

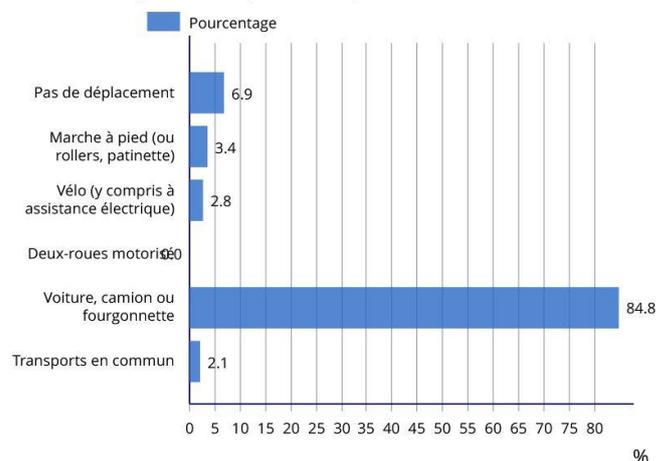
Seuls 23,4 % de la population active travaillait sur la commune en 2018 ce qui représente néanmoins une proportion non négligeable qui est liée au dynamisme du secteur agricole pourvoyeurs d'emplois sur le territoire (voir chapitre suivant).

Outre les exploitations agricoles présentes sur la commune, on recense 5 entreprises artisanales implantées à Thézac (voir chapitre suivant).

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018



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



ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	129	100	152	100	141	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	37	28,6	41	27,3	33	23,4
dans une commune autre que la commune de résidence	92	71,4	111	72,7	108	76,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie
Maison d'Assistantes Maternelles.
Structure privée abritant 3 assistantes maternelles ayant chacune 4 agréments.

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ : aucun

Les activités des secteurs tertiaires, artisanal et touristique sont faiblement représentées sur la commune.

On recense deux artisans maçons (dans les hameaux de Fonrouil et Chez Cantin), deux menuisiers à Monchamp et Chez Merlet et un tapissier d'art dans le bourg.

Les entreprises artisanales classiques sont donc toutes implantées dans des hameaux ce qui nécessite une prise en compte spécifique par le PLU afin de permettre les éventuelles extensions de ces activités.

<p>ACTIVITES ARTISANALES :</p> <p>2 maçons à Fonrouil et Chez Cantin. 1 menuisier et un plombier à Monchamp. 1 menuisier Chez Merlet 1 tapissier d'art dans le bourg</p> <p>HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gîte à Monchamp - Gîtes dans le domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois ». Projet d'extension. - Projet de gîtes dans le Logis de l'Ombraïl. - Activité de réception (restauration lors d'évènements) à proximité de l'étang de l'Ombraïl. 	<p>Concernant les emplois administratifs, outre ceux liés à la mairie, la commune compte depuis septembre 2019 3 assistantes maternelles ayant chacune 4 agréments accueillis au sein d'une structure privée de Maison d'Assistants Maternelles qui a pris place dans l'ancienne école située derrière la mairie.</p> <p>La commune compte quelques structures d'hébergement ou d'accueil touristique.</p> <p>Un gîte est situé à Monchamp dans une belle maison rurale très bien rénovée.</p> <p>Le domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois » compte 3 gîtes dont une cabane dans les arbres. De nouveaux gîtes de type maisons en bois ou cabanes dans les bois sont envisagés sur le site. Une prise en compte spécifique du PLU est nécessaire afin d'autoriser ce type de constructions sous réserve d'une mise aux normes incendie de l'établissement.</p> <p>Le Logis de l'Ombraïl intègre une activité de réceptions / restaurations située en bord de l'étang de l'Ombraïl. Cette activité reste ponctuelle. L'aménagement de gîtes est en projet au sein des dépendances du domaine.</p>
--	---

Enjeux sur les activités artisanales et touristiques :	Prise en compte par le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> → Permettre le maintien des activités artisanales implantées dans les hameaux sous réserve que les activités restent compatibles avec le voisinage (bruits, nuisances...) → Favoriser les projets de gîtes ruraux dans le tissu bâti existant permettant la réhabilitation de bâtiments anciens. → Conforter de façon encadrée le projet de construction de nouveaux gîtes de type maisons bois et cabanes dans les arbres lié au domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois » 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement spécifique des hameaux abritant une activité artisanale afin de permettre le confortement de ces activités (zone urbaine ou STECAL* pouvant autoriser les extensions des bâtiments voir les nouvelles constructions). → Identification des bâtiments présentant un intérêt architectural (anciennes granges, chais) pouvant faire l'objet d'un changement de destination (donc transformation possible en gîtes). → Identification d'un secteur particulier (STECAL*) permettant la construction de nouveaux gîtes de type maisons bois et cabanes dans les arbres lié au domaine équestre des « Ecuries des Grands Bois » sous réserve d'une bonne intégration paysagère, d'une densité limitée et d'une mise aux normes incendie (risque feux de forêt).

STECAL* : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée défini par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme

2.3. Le secteur agricole

Les chiffres du recensement agricole 2010 :

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION EN 2021 : 14
+ 1 écurie
ACTIVITES DOMINANTES : polyculture vigne, céréales, élevage
SURFACE AGRICOLE UTILE 2010 : 1051 ha

	2000	2010
Nombre d'exploitations	33	26
dont petites exploitations	11	11
dont moyennes ou grandes exploitations	22	15
Surface agricole utile (ha)	1 264	1 051
Nombre UTA totale	33	26
Nombre d'exploitations individuelles	30	21
Nombre de GAEC	0	0
Nombre d'EARL	s	s
Nombre d'autres statuts	s	3

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
Surface irriguée	3	71	s	s
Surface irrigable	3	85	s	s
Surface en céréales	26	436	19	416
dont blé tendre	22	282	18	240
dont orges	5	19	8	81
dont maïs grain et maïs semence	14	134	11	73
Surface en oléagineux	23	361	19	277
dont surface en tournesol	23	357	18	225
dont surface en colza et navette	s	s	7	52
Surface en protéagineux	s	s	s	s
dont surface en pois	0	0	s	s
Surface en fourrages (hors STH)	8	49	5	31
dont maïs fourrage et ensilage	s	s	s	s
Superficie toujours en herbe (STH)	11	88	7	56
Surface en pommes de terre	0	0	s	s
Surface en vigne	22	218	14	202
dont vin apte à la production d'eau-de-vie	21	207	13	190
	Nombre d'exploitations en ayant	Nombre de têtes	Nombre d'exploitations en ayant	Nombre de têtes
Bovins	10	176	4	100
Caprins	s	s	0	0
Ovins	s	s	0	0
Volailles	13	119 440	s	s

En 2021, la commune comptait 14 sièges d'exploitation agricole dont quelques activités qui ne sont pas pérennes (départ en retraite proche ou activité complémentaire).

La commune compte au total 17 sites d'activités agricoles comprenant des bâtiments agricoles.

Les écuries de Grands Bois ont un statut agricole mais n'exercent pas d'activité agricole au sens stricte du terme.

La commune compte un silo géré par la coopérative agricole Océlia.

La majorité des exploitations agricoles pratiquent une polyculture de vigne (liée à la production d'eau de vie de Cognac) et de céréales. Ces exploitations disposent de chais ou de cuves de stockage.

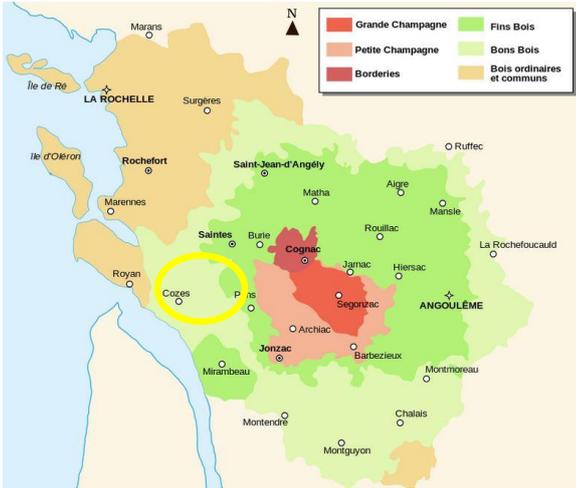
2 distilleries sont présentes sur la commune sur les exploitations de Chez Fleurie et de Maine Odon.

Les activités viticoles sont pérennes et souvent en voie de développement grâce à l'activité florissante de production d'eau de vie de Cognac.

La commune comptait deux exploitations d'élevage intensif de poulets, situées Chez Morinaud et à La Laurandrie, qui ont cessé leur activité d'élevage en 2021. Les exploitants n'ont pas pu trouver de repreneur concernant l'activité d'élevage.

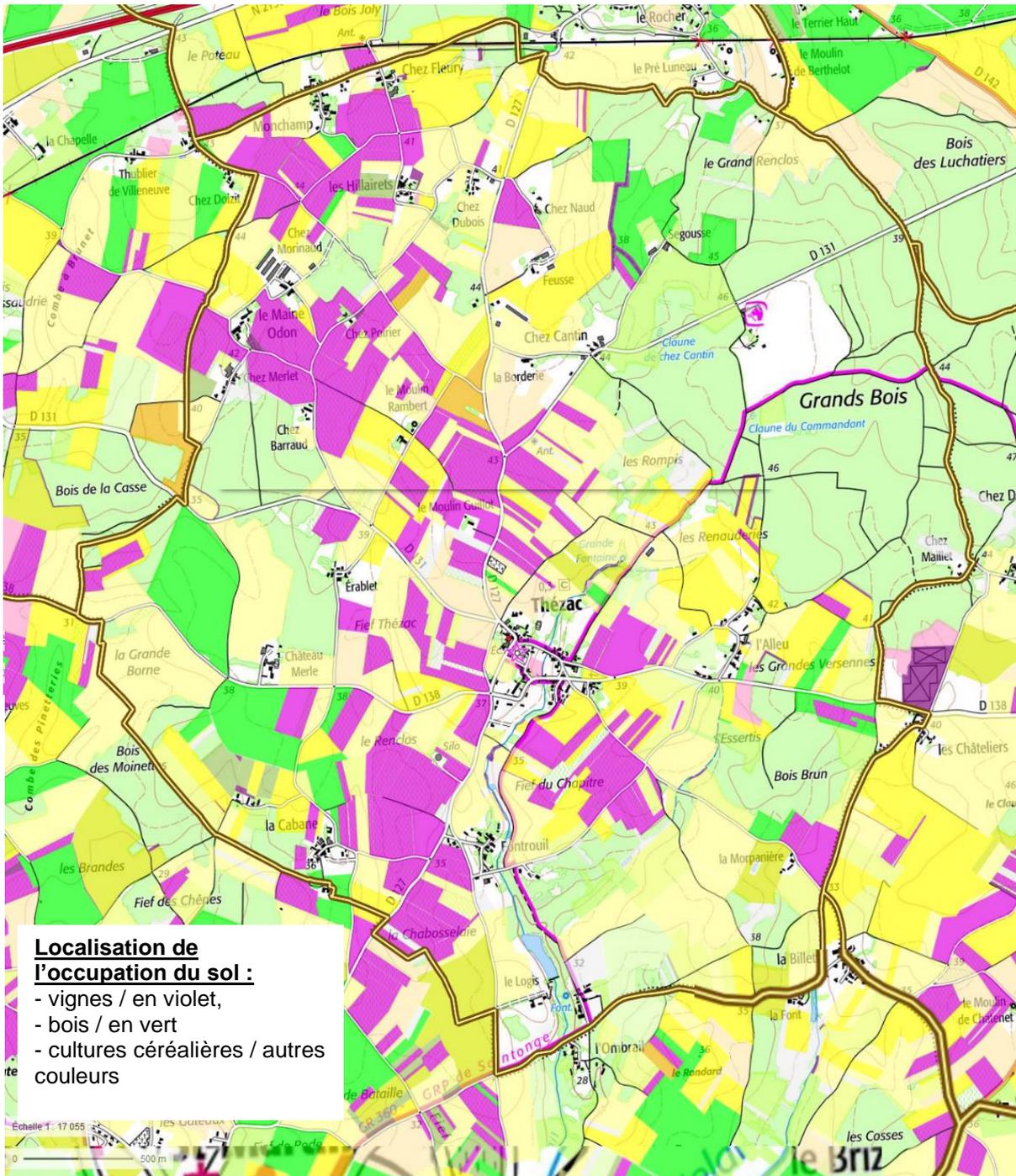
La Surface Agricole Utile est passée de 1264 ha en 2000 à 1051 ha en 2010.

La surface cultivée en vigne pour la production d'eau de vie de Cognac est passée de 207 ha en 2000 à 190 en 2010, ce qui ne reflète sans doute pas la réalité actuelle en 2019 où le secteur est florissant et où les surfaces utilisées tendent à s'étendre globalement.



Localisation au sein du terroir viticole des crus de Cognac

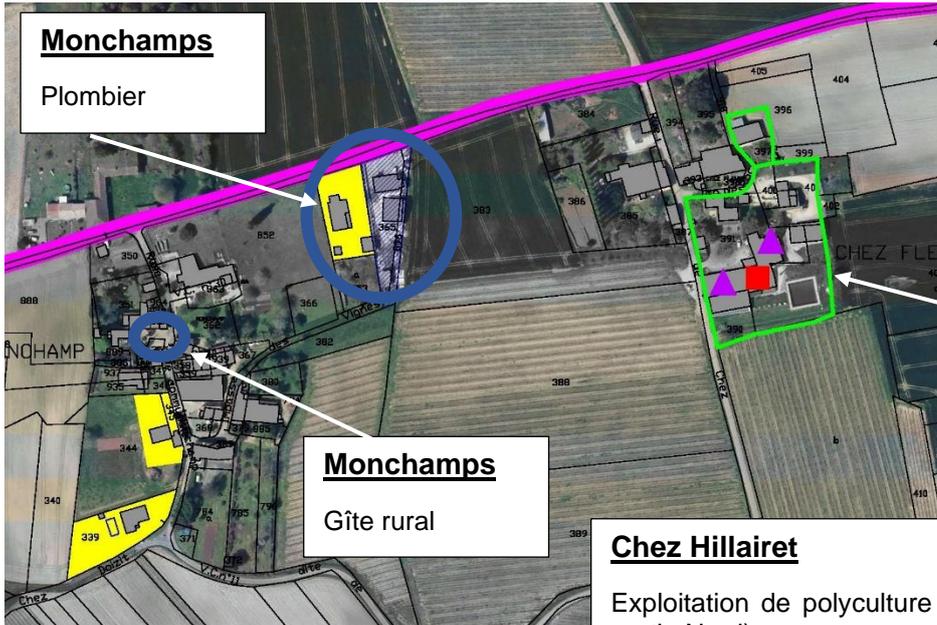
La commune appartient à la zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac du cru de **Bon Bois**.



Localisation de l'occupation du sol :

- vignes / en violet,
- bois / en vert
- cultures céréalières / autres couleurs

Description et localisation des exploitations agricoles :

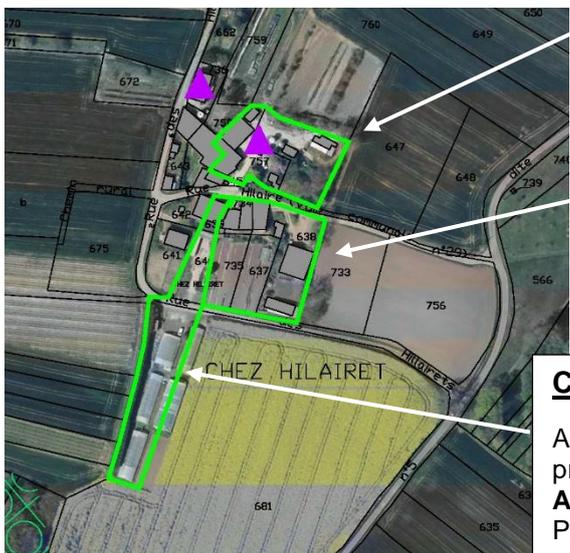


Monchamps
Plombier

Monchamps
Gîte rural

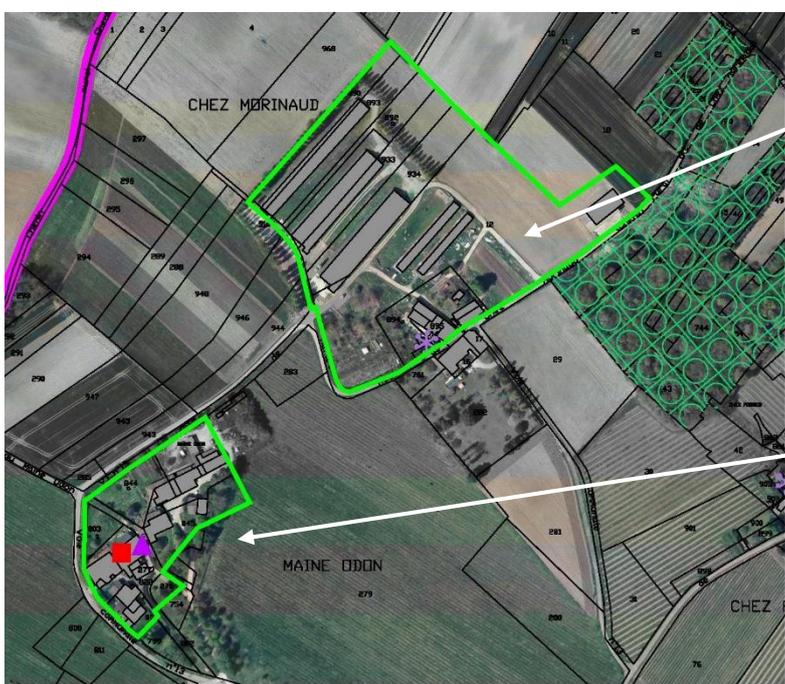
Chez Fleury
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 33 ha
Céréales : 30 environ
Présence d'une distillerie
Présence de chais / citernes
Vente directe
Activité pérenne.

Chez Hillairet
Exploitation de polyculture vigne et céréales (en partie Nord)
Vigne : 6 ha / Céréales : 25 ha
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.



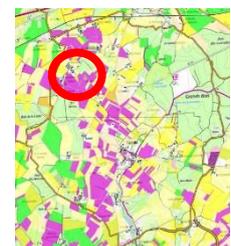
Chez Hillairet
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 6 ha / Céréales : 70 ha
Présence de chais / citernes situés Chez Fleury
Environ 5 vaches Chez Fleury (diminution progressive du cheptel)
Activité pérenne.

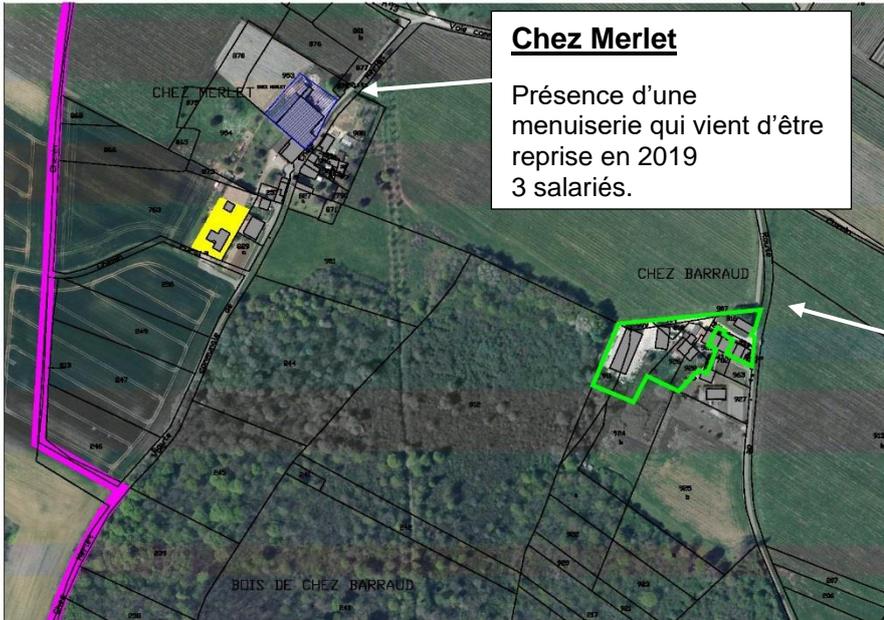
Chez Hillairet
Anciennes exploitation horticole (serres, production de légumes et de fleurs).
Activité non pérenne (départ en retraite).
Pas de reprise de la partie horticole.



Chez Morinaud
Ancienne exploitation d'élevage intensif de poulets.
Pas de reprise du site à des fins agricoles.

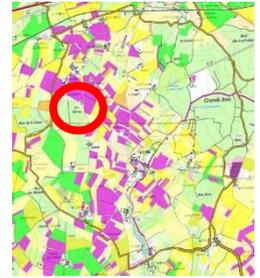
Maine Odon
Domaine viticole
Vigne : 115 ha
Présence d'une distillerie
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.





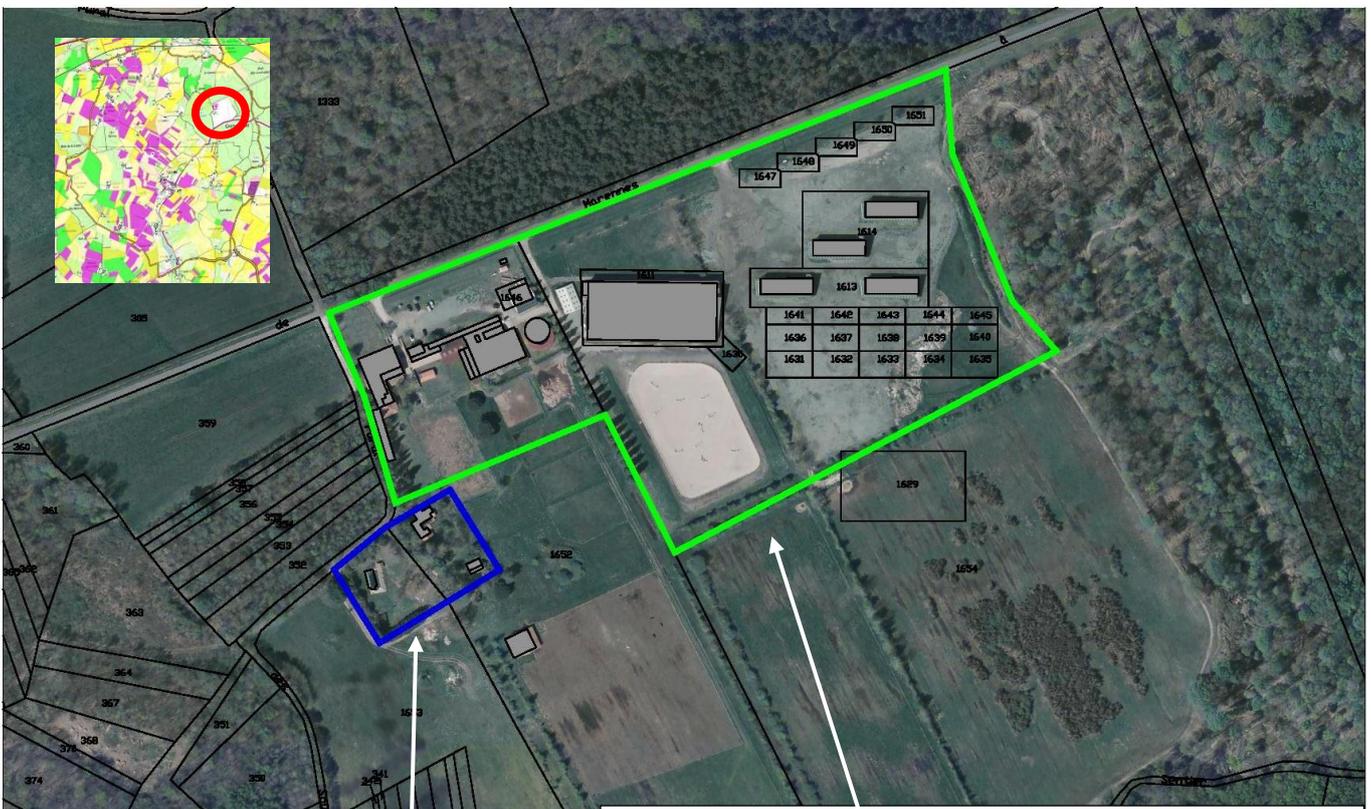
Chez Merlet

Présence d'une menuiserie qui vient d'être reprise en 2019
3 salariés.



Chez Barraud

Exploitation de polyculture vigne, céréales, légumes secs
Production bio de céréales, légumes secs, huiles, jus de fruit (huiles, lentilles...)
Vente directe
Vigne : 28 ha
Céréales : 90 ha
Activité pérenne.



Ecurie des Grands Bois / hébergement touristique

Présence de 3 gîtes dont une cabane dans les arbres. Piscine.

Hébergement saisonnier touristique et lié aux activités hippiques (concours)

Projet de construction de nouveaux gîtes de types maisons bois et cabane dans les arbres.

Ecurie des Grands Bois / partie agricole liée aux activités hippiques

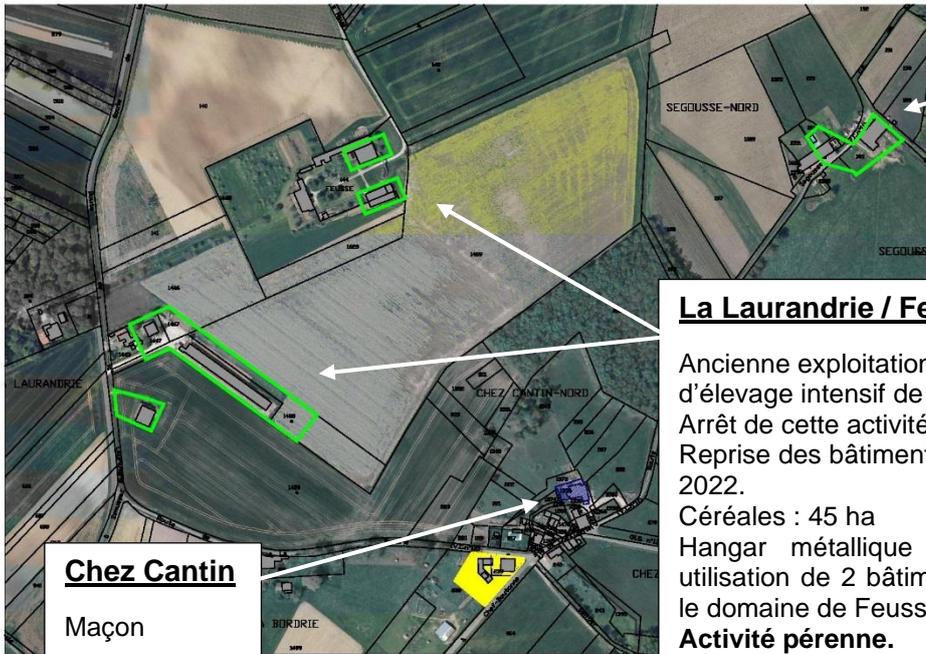
Plusieurs activités équestres sont dispensées sur le site :

- Activité d'entraînement de chevaux aux concours de sauts d'obstacles (activité principale)
- Pensions pour chevaux
- Club équestre (activité secondaire).

Nombreux bâtiments avec toiture photovoltaïque.

Les 4 bâtiments situés au Nord-Est sont destinés à être boxés pour des boxes de passages liés aux concours hippiques.

Aujourd'hui ils sont utilisés comme hangar de stockage de fourrage et matériel.

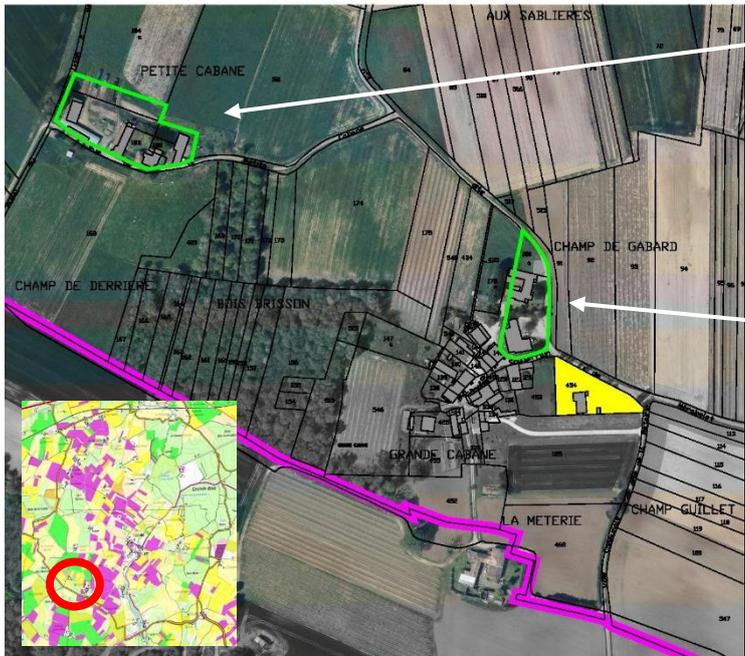


Segousse
Exploitation agricole. Elevage environ 40 vaches.
Pluri-actif

La Laurandrie / Feusse
Ancienne exploitation d'élevage intensif de poules. Arrêt de cette activité en 2021. Reprise des bâtiments en 2022.
Céréales : 45 ha
Hangar métallique récent + utilisation de 2 bâtiments dans le domaine de Feusse
Activité pérenne.



Chez Cantin
Maçon



Petite Cabane
Elevage bovin
Stabulation.
Environ 20 vaches
Activité pérenne (mais exploitant âgé).

Grande Cabane
Exploitation de polyculture vigne et céréales ; siège à Meursac
Vigne : 72 ha
Céréales : 220 ha
Vente directe
Activité pérenne.



Fonrouil
Exploitation agricole récemment implantée sur le versant opposé de l'Ombraïl.
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 26 ha
Céréales : 100 ha environ
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.

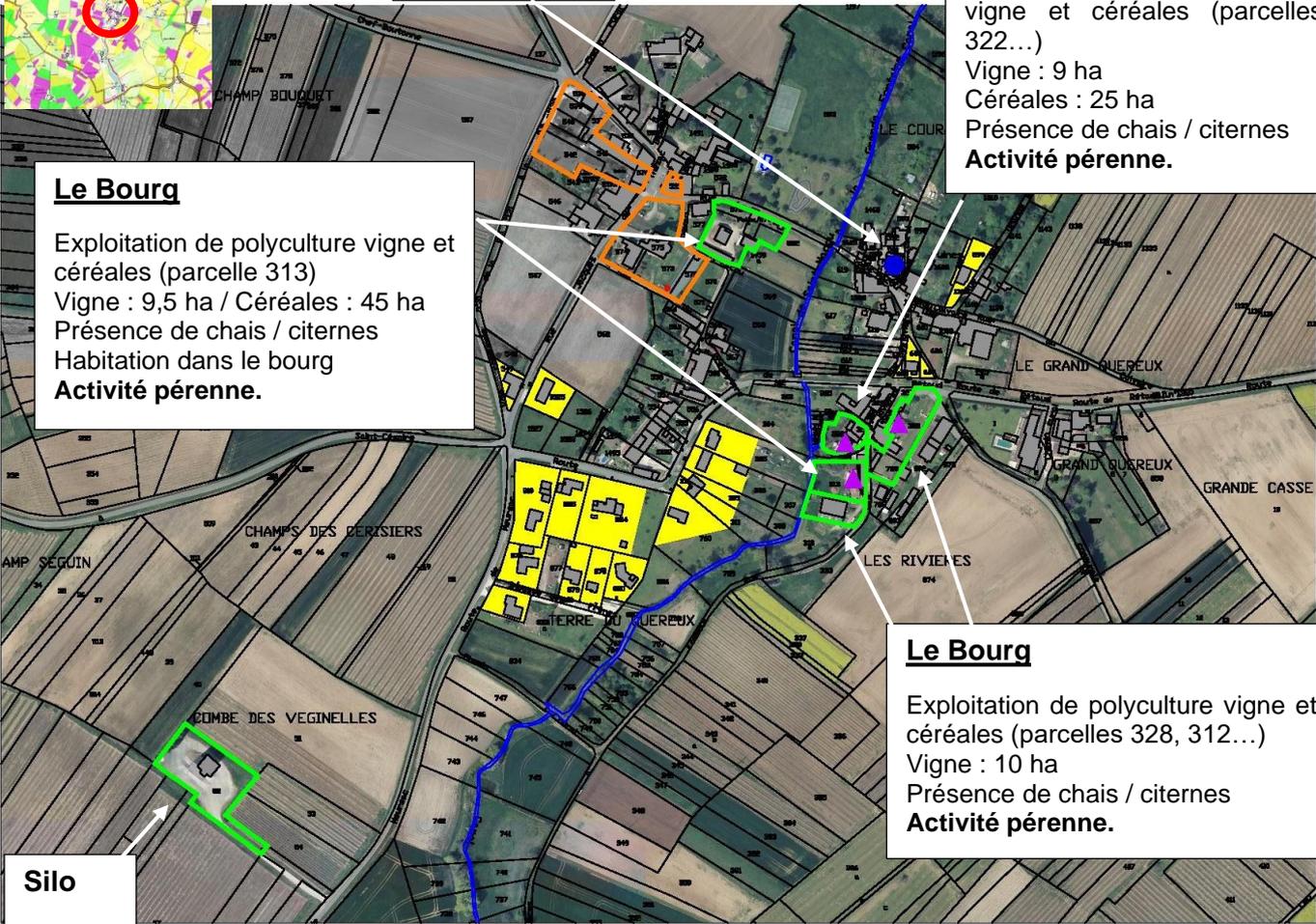
Fonrouil
Maçon
Hangar récent
Activité pérenne



Le Bourg
Tapissier d'art

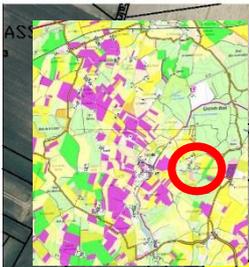
Le Bourg
Exploitation de polyculture vigne et céréales (parcelles 322...)
Vigne : 9 ha
Céréales : 25 ha
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.

Le Bourg
Exploitation de polyculture vigne et céréales (parcelle 313)
Vigne : 9,5 ha / Céréales : 45 ha
Présence de chais / citernes
Habitation dans le bourg
Activité pérenne.

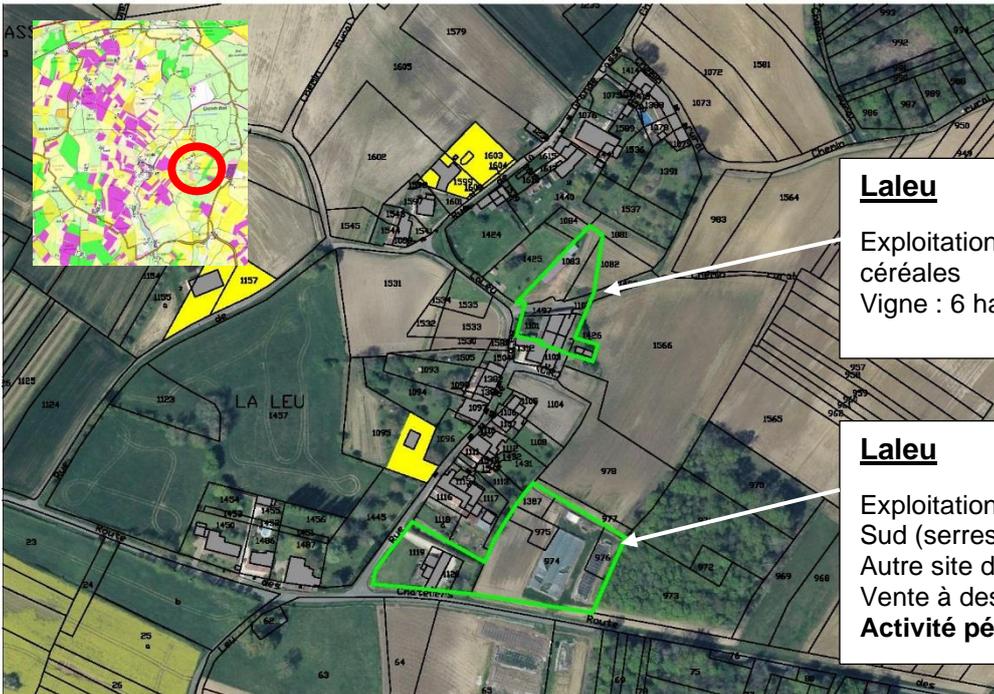


Le Bourg
Exploitation de polyculture vigne et céréales (parcelles 328, 312...)
Vigne : 10 ha
Présence de chais / citernes
Activité pérenne.

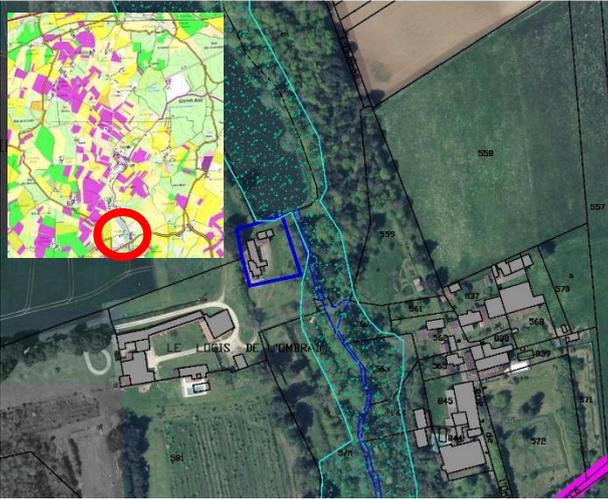
Silo
Océlia



Laleu
Exploitation de polyculture vigne et céréales
Vigne : 6 ha



Laleu
Exploitation de maraichage en partie Sud (serres)
Autre site de production sur Rétaud
Vente à des grossistes
Activité pérenne.



Logis de l'Ombraïl

Projets de gîtes dans les dépendances du logis.
 Activité saisonnière de réception restauration dans le bâti situé à côté de l'étang.



La Morpagnière

Exploitation de polyculture vigne et céréales ; siège à Meursac
 Vigne : 90 ha
 Grand hangar photovoltaïque
Activité pérenne.

Enjeux sur l'activité agricole :

- ➔ Préserver les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles.

Prise en compte par le PLU :

- ➔ Protection des terres agricoles et des exploitations en zone agricole A.
- ➔ Reconversion des anciens sites d'élevage intensif à des fins d'activités artisanales ou de stockage (sans extension ni adaptation significative des bâtiments d'activité).

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

3.1. Les équipements communaux

Equipements publics communaux :

- Mairie
- Maison d'Assistantes Maternelles (dans l'ancienne école)
- Salle des fêtes
- Eglise classée
- Cimetière
- Atelier municipal (derrière la mairie)
- 5 logements communaux

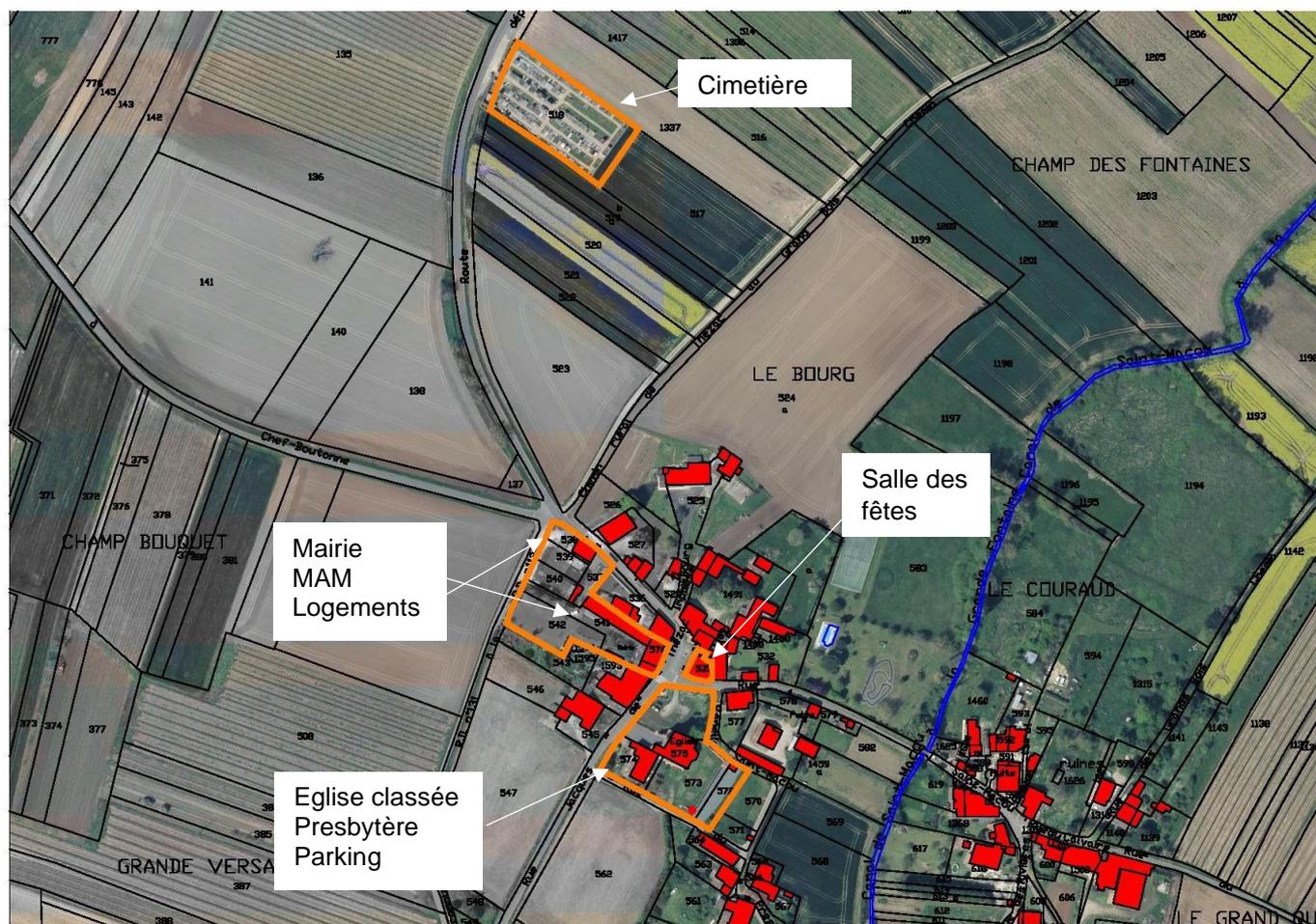
Le bourg de Thézac regroupe la plupart des équipements publics autour d'un pôle constitué autour de la mairie, l'ancienne école, la salle des fêtes, l'église et des logements communaux situés au cœur du bourg.

L'école a fermé définitivement en juillet 2019 (elle accueillait des classes de grande section). Une Maison d'Assistants Maternelles vient de s'implanter dans les locaux de l'école. Cette structure privée abrite 3 assistantes maternelles ayant chacune 4 agréments.

Le bâtiment de l'école a été réhabilité à neuf en 2002.

La commune compte 5 logements municipaux ce qui est un nombre conséquent pour une commune rurale :

- 1 logement dans l'ancien presbytère
- 1 logement au-dessus de la mairie
- 2 logements en entrée Nord du bourg (sur la parcelle 538)
- 1 logement en partie Nord du bourg (sur la parcelle 528)



3.2. Infrastructures routières, parc de stationnement, transports collectifs et réseau pédestre

Le réseau routier départemental :

En termes de voies départementales, la commune est traversée par :

- la RD 138 qui relie la commune à Rétaud côté Est et à Saujon à l'Ouest.
- la RD 127 qui relie la commune à Pisany au Nord et à Meursac au Sud.
- la RD 131 qui relie le bourg de Thézac à St Romain de Benet au Nord-Ouest, et qui relie la commune à Varsay au Nord-Est.

Recensement des places de stationnement dans le bourg :

Le centre bourg compte quelques places de stationnement situés en face de la mairie (5 places)

L'espace vert situé au pied de l'église sert également de parking ponctuel. Il peut accueillir environ 5 places.

La parcelle communale n°572 située à l'arrière de l'église est également utilisée comme parking. Il a une capacité d'environ 20 places.

La commune envisage d'aménager un parking en face de l'ancien presbytère. Un emplacement réservé est maintenu à cet effet par le PLU.

Transports collectifs :

Le ramassage scolaire est géré par la Région Nouvelle Aquitaine.
La commune compte seulement un arrêt dans le bourg.

Sentiers pédestres, de randonnée, GR, pistes cyclables :

Le GR 360 traverse la commune.

3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

Gestion par la Communauté de Communes du canton de Gémozac et de Saintonge Viticole

Collecte une fois par semaine.

Bornes à tri-sélectif.

Déchèterie la plus proche : Montpellier de Médillan

3.3.2. Le réseau électrique, les énergies renouvelables, la couverture numérique

Réseau électrique : Absence de ligne à haute tension.

Alimentation en électricité : ENEDIS, SDEER (éclairage public).

Energies renouvelables :

- Absence de projet éolien sur la commune.
- Potentiel en énergie solaire du Sud de la Charente Maritime.
- Présence de bâtiments agricoles ayant une toiture photovoltaïque (Ecuries de Grand Bois, La Morpagnière)
- Parc photovoltaïque au lieu-dit Les Châteliers sur la commune Rétaud en limite communale.

Couverture numérique : Déploiement de la fibre en 2022.

3.3.3. La gestion du réseau pluvial

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

Aucun problème spécifique n'est recensé sur la commune.

3.3.4. Le réseau d'eau potable

VOIR PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE EN ANNEXE SANITAIRE

Gestionnaire : RESE - Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime

La gestion du réseau d'adduction d'eau potable est assurée par la Régie d'Exploitation des Services d'Eaux (RESE) de la Charente-Maritime dont le siège se situe à Saintes.

3.4. La défense incendie

La gestion de la défense incendie est de compétence communale.

Certaines activités et/ou stockages peuvent être classés sous la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette réglementation, définit les moyens de DECI à mettre en oeuvre. Les établissements concernés sont donc exclus du champ d'application du Règlement départemental DECI.

Pour les autres établissements, l'ensemble des points d'eau pris en compte pour le dimensionnement hydraulique devront être situés à une distance maximale de 200 à 400 m du risque, en utilisant les voies praticables par les engins de lutte contre l'incendie. L'implantation des Point d'Eau Incendie peut être demandée à des distances minimales de sécurité, en fonction des risques générés ou induits par l'établissement.

L'ensemble du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et les fiches techniques sont consultables en Mairie ou sur le site <http://www.sdis17.fr/prevention/defense-incendie-des-communes>.

La commune s'est engagée dans un programme de couverture incendie du bourg et des hameaux jusqu'ici peu ou non couverts. Un Schéma de défense incendie a été validé avec le SDIS 17 en 2019. Il prévoit à terme l'implantation de 24 citernes enterrées. La commune prévoit d'en réaliser 3 par ans.

Bourg : une citerne incendie se situe sur la parcelle 573 rue du Presbytère. Une deuxième citerne de 60 m³ va être implantée à côté de cette citerne en complément de la première. Ces ouvrages couvriront la quasi-totalité du bourg. Le bourg compte 2 autres puisards.



Hameaux :

Seul le hameau de Laleu est actuellement couvert par un puisard.

Projets en 2020 :

La Grande Cabane : citerne de 60 m³ qui couvrira également la Petite Cabane.

Fonrouil ; citerne de 60 m³ enterrée sur l'emprise de l'activité artisanale au Sud du hameau.

3.5. Assainissement autonome des eaux usées

Absence d'assainissement collectif.

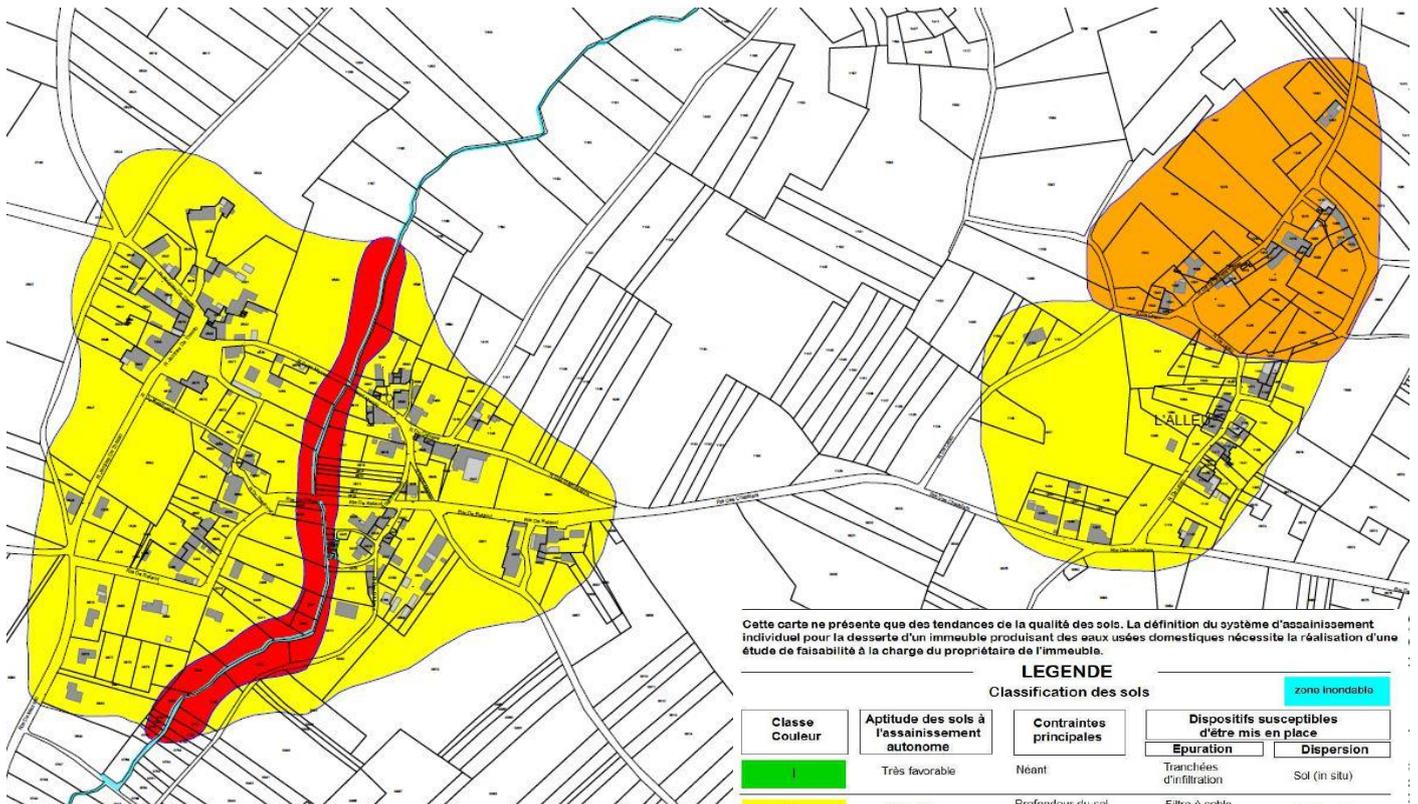
Gestion des assainissements individuels par Eau 17 (ancien Syndicat des Eaux 17).

Eau 17 - 131 Cours Genêt - B.P. 50517 - 17119 Saintes Cedex

Tél. 05 46 92 72 72 / Fax 05 46 92 39 04

En matière d'aptitude à l'assainissement autonome, on observe les tendances suivantes. Les aptitudes sont plutôt favorables sur le bourg de Thézac et le hameau de Fontrouil (en dehors de la vallée de l'Ombrail). Sur les autres secteurs, les aptitudes sont favorables à peu favorable / voir carte en annexe sanitaire du dossier de PLU.

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome / Eaux 17 / voir annexes sanitaires :



Cette carte ne présente que des tendances de la qualité des sols. La définition du système d'assainissement individuel pour la desserte d'un immeuble produisant des eaux usées domestiques nécessite la réalisation d'une étude de faisabilité à la charge du propriétaire de l'immeuble.

LEGENDE

Classification des sols

Classe Couleur	Aptitude des sols à l'assainissement autonome	Contraintes principales	Dispositifs susceptibles d'être mis en place	
			Epuration	Dispersion
I	Très favorable	Néant	Tranchées d'infiltration	Sol (in situ)
II	Favorable	Profondeur du sol insuffisante	Filtre à sable non drainé	Sol (in situ)
III	Peu favorable	Sol imperméable	Filtre à sable vertical drainé	Exutoire de surface
IV	Défavorable	Nappe phréatique trop proche de la surface du sol	Tertre d'infiltration drainé ou non	Nappe ou exutoire de surface
I-II	Très favorable à Favorable		Tranchées d'infiltration ou Filtre à sable non drainé	Sol (in situ)
II-III	Favorable à Peu favorable		Filtre à sable non drainé ou drainé	Sol (in situ) ou exutoire de surface
III-IV	Peu favorable à défavorable		Filtre à sable drainé ou tertre d'infiltration drainé ou non	Exutoire de surface ou nappe
I-III	Très favorable à Peu favorable		Tranchées d'infiltration ou filtre à sable drainé	Sol (in situ) ou exutoire de surface
I-IV	Très favorable à Défavorable		Tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration drainé ou non	Sol (in situ) ou exutoire ou nappe
II-IV	Favorable à Défavorable		Filtre à sable non drainé ou tertre d'infiltration drainé ou non	Sol (in situ) ou exutoire ou nappe

Le : 14/10/19

SIG Editop

Echelle : 1 / 5000



Eau 17

131 Cours Genêt – CS 50517 – 17119 SAINTES CEDEX

Internet : www.eau17.fr – email : sig@eau17.fr

Tél : 05.46.92.72.72 – Fax : 05.46.92.39.04

CARTE D'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

COMMUNE
DE
THEZAC

Enjeux sur les équipements publics :

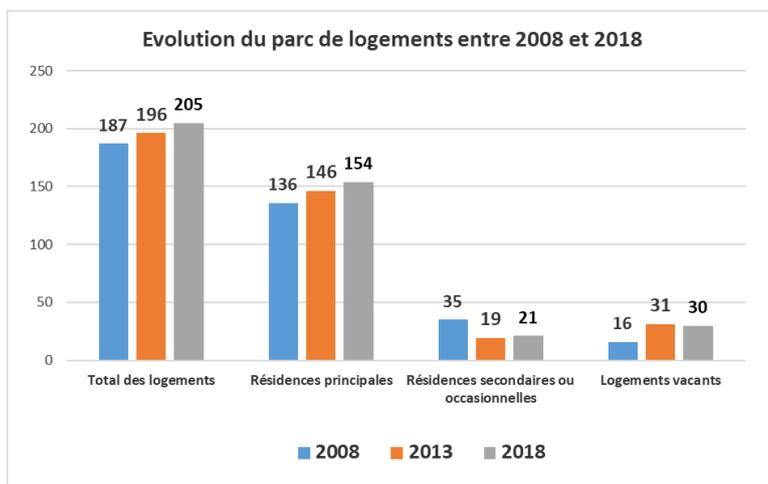
- Favoriser le maintien des équipements publics et de leur centralité dans le bourg.
- Poursuivre la mise aux normes incendie des villages non couverts par la défense incendie.

Prise en compte par le PLU :

- Identification d'un secteur à vocation d'équipements publics et collectifs dans le cœur du bourg.
- Identifier si besoin des « emplacements réservés » sur des terrains prédisposés à recevoir un équipement de défense incendie.

4. LE PARC DE LOGEMENTS

4.1. Données statistiques

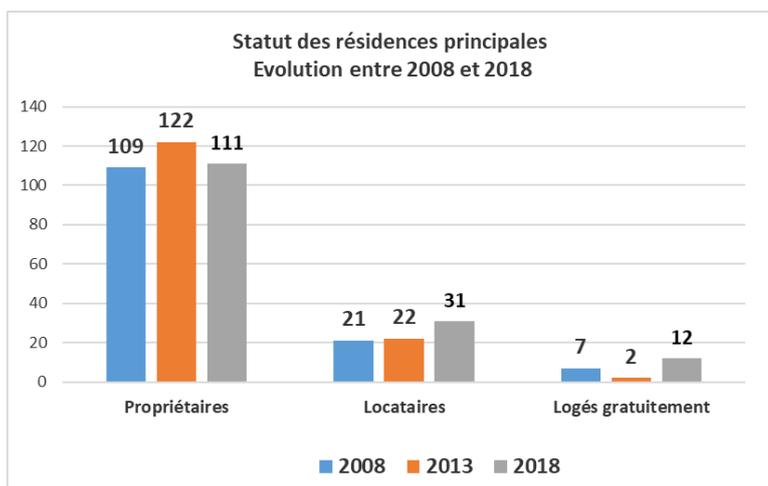


Le parc de logement de la commune était composé de 205 logements en 2018, contre 187 en 2008, soit une progression modérée de 18 logements en 10 ans.

Le nombre de résidences principales a connu une nette progression passant de 136 en 2008 à 154 en 2018, soit 18 en 10 ans.

Le nombre de résidences secondaires a quant à lui fortement diminué passant de 35 à 21 logements entre 2008 et 2018.

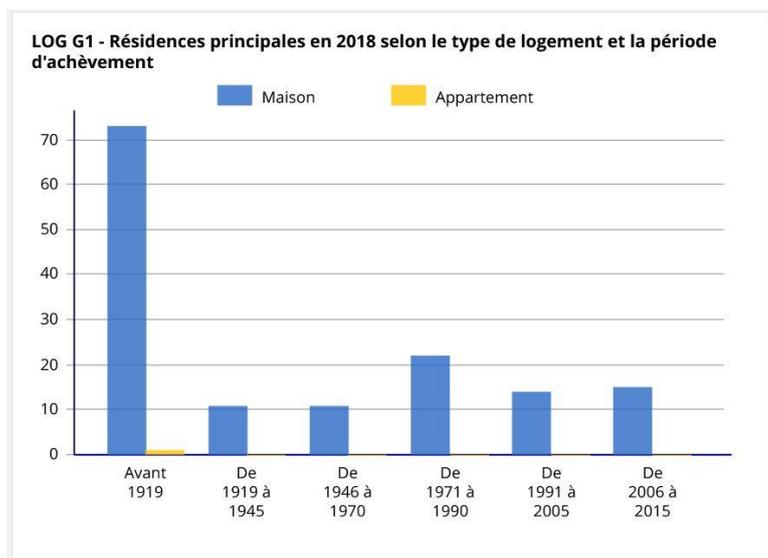
Les données de l'INSEE sur les logements vacants paraissent nettement sur-évaluées par rapport à la situation recensée au réel (voir ci-après).



En 2018, sur les 154 résidences principales, 111 sont occupées par des propriétaires soit une très large majorité (72%) et 31 par des locataires, représentant un taux modéré de 20 %, mais non négligeable pour une commune rurale.

En 2018, un nombre significatif de résidences étant habitées gratuitement (12 logements) est recensé. Il est difficile d'évaluer la part réelle de ce type d'habitat.

La commune compte à elle seule 5 logements locatifs communaux situés aux abords de la mairie ce qui est non négligeable. Ces logements permettent notamment d'occuper des bâtiments anciens ou d'anciens logements de fonction. Ils permettent notamment l'accueil de jeunes ménages qui peuvent potentiellement se fixer ensuite sur la commune.



Ce parc bâti est en grande majorité ancien composée de maisons rurales en pierre et moellons édifiés avant le début du XXème siècle.

4.2. Les logements vacants et les possibilités de mutation du bâti

Les logements vacants (recensement dans le cadre des études du PLU en 2022) :

Recensement des logements vacants et capacité de mutation (janvier 2022)			
Localisation des logements vacants - parcelles	Etat / caractéristique du logement	Nombre de logement	Nombre de logement pouvant muter en théorie dans les 10 ans
Le Bourg - p 546, 545	Très belle maison rurale et dépendances située en entrée de bourg en face de l'église. Ensemble bâti très vétuste.	1	1
Le Bourg - p 560	Maison rurale de qualité très vétuste	1	1
Grande Cabane - p 146	Petite maison rurale très vétuste	1	0
Grande Cabane - p 138 et 139	Petite maison rurale très vétuste	1	0
Laleu - p 116	Maison rurale très vétuste	1	0
Chez Hilairat - p 643	Maison rurale très vétuste	1	1
Chez Fleury - p 394 et 395	Maison rurale en bon état	1	0
TOTAL		7	3

La commune comptait 7 logements vacants en début d'année 2022 après recensement des maisons réellement vacantes ou en vente depuis très longtemps.

L'état de ces maisons est globalement vétuste à très vétuste.

A noter la présence d'un très bel ensemble bâti vacant en entrée de bourg en face de l'église qui devra faire l'objet d'une grande attention lors de sa rénovation (bâti et abords).

- Selon la connaissance des situations familiales ou des dynamiques foncières (bâti en vente) concernant ces logements, l'équipe municipale estime **qu'en théorie seules 3 habitations pourraient être réhabilitées dans les 10 prochaines années**. Cette projection est purement théorique mais correspond assez bien à la dynamique de rénovation de bâtiments anciens que connaît la commune depuis quelques années (la commune a connu des quelques projets de rénovation de bâtiments très vétustes, voir en ruine).



Belle longère vacante et vétuste dans le bourg de Thézac



Très bel ensemble vacant en entrée Sud du bourg en face de l'église.

Les possibilités de créations de nouveaux logements par la réhabilitation des anciens bâtiments agricoles :

La commune compte de nombreux anciens bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'une réhabilitation et d'un changement d'affectation (granges, anciens chais).

Ces bâtiments sont relativement nombreux, notamment dans les hameaux, mais sont parfois en fort état de vétusté, voir en ruine (Chez Dubois). Parfois de petite taille, ils peuvent également ne pas disposer d'espaces extérieurs propices à constituer un jardin et à accueillir un dispositif d'assainissement autonome. Ils ne sont pas tous couverts par la défense incendie.

Ces bâtiments sont souvent utilisés comme garage, entrepôt et ne sont pas forcément susceptibles d'être vendus.

Les opérations de réhabilitations constituent **un potentiel de création de nouveaux logements qu'il est très utile de soutenir** (préservation du patrimoine bâti). Cette potentialité reste très difficile à estimer.

On observe sur la commune une dynamique récente concernant des opérations de réhabilitations d'anciennes granges comme c'est le cas Chez Dubois.

On observe également en milieu rural un fort attachement au bâti familial ce qui freine considérablement les possibilités de réhabilitation et qui contribuent à la dégradation du bâti. Les bâtiments très dégradés ont ensuite beaucoup plus de mal à se vendre.



Ganges en ruine en entrée du hameau de Chez Dubois en cours de réhabilitation en 2021

- Voir le recensement précis des anciennes granges ayant un potentiel de mutation en troisième partie « Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » à la page 70.

Enjeux sur le parc de logements :	Prise en compte par le PLU :
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Favoriser les opérations de réhabilitation du parc bâti ancien (habitations, granges). ➔ Favoriser la création de logements locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Identification des bâtiments présentant un intérêt architectural (anciennes granges, chais) pouvant faire l'objet d'un changement de destination. ➔ Prescriptions réglementaires propices à la réhabilitation du parc bâti ancien.