

REVISION DU P.L.U. DE TRIZAY



Réunion publique n°2
du 23 Juin 2026



La concertation

CONCERTATION

Les documents et études à votre disposition depuis le début des études en mairie :

- **La délibération du 12/07/2023 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Le Porter à Connaissance du Préfet (04/2025)**
- **Le support de présentation de la concertation agricole** du 13/11/2024 et le **compte rendu de la réunion**
- **La carte agricole** (2024, actualisée janvier 2026)
- **Le pré-diagnostic territorial** (07/2025)
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 17/12/2024 + PV du débat**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 07/05/2026 + PV du débat**

2^e débat de PADD
Conseil municipal du 7 mai 2026

orientations générales

Préserver les paysages, les sites identitaires du territoire, le cadre de vie et l'ambiance rurale de Trizay

Préserver la qualité environnementale, les continuités écologiques, la trame verte et bleue

Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal.....

Protéger les terres, valoriser le maraîchage et accompagner les activités agricoles et leurs évolutions

Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants.....

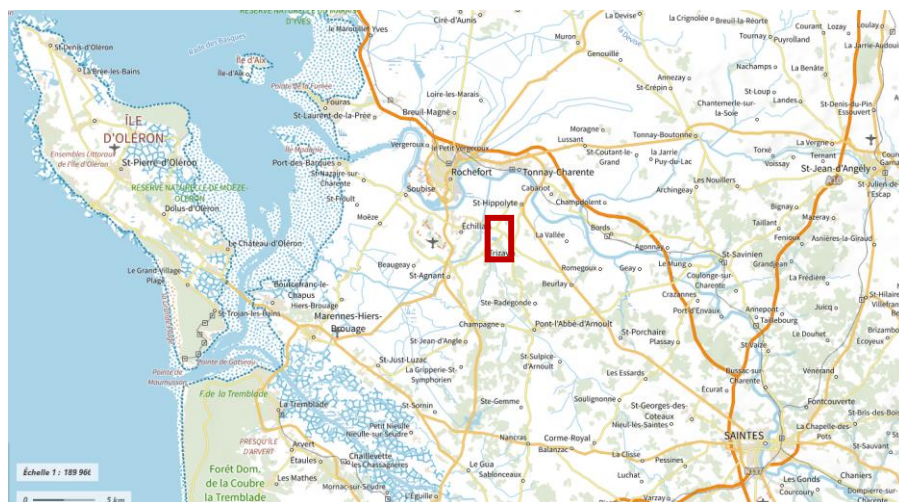
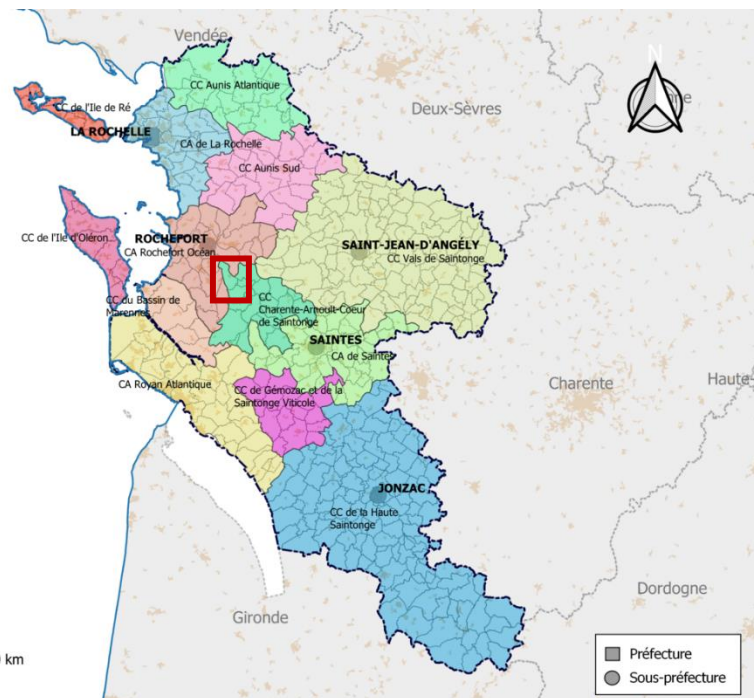
Conforter prioritairement le bourg principal autour des équipements, services et commerces et contenir l'urbanisation sur Monthérault, les hameaux et quartiers

Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant le potentiel communal en matière d'activités touristiques, culturelles et de loisirs, d'équipements

Accompagner et encadrer le développement des énergies renouvelables

UN TERRITOIRE EN INTERFACE AVEC L'AGGLOMERATION ROCHEFORTAISE

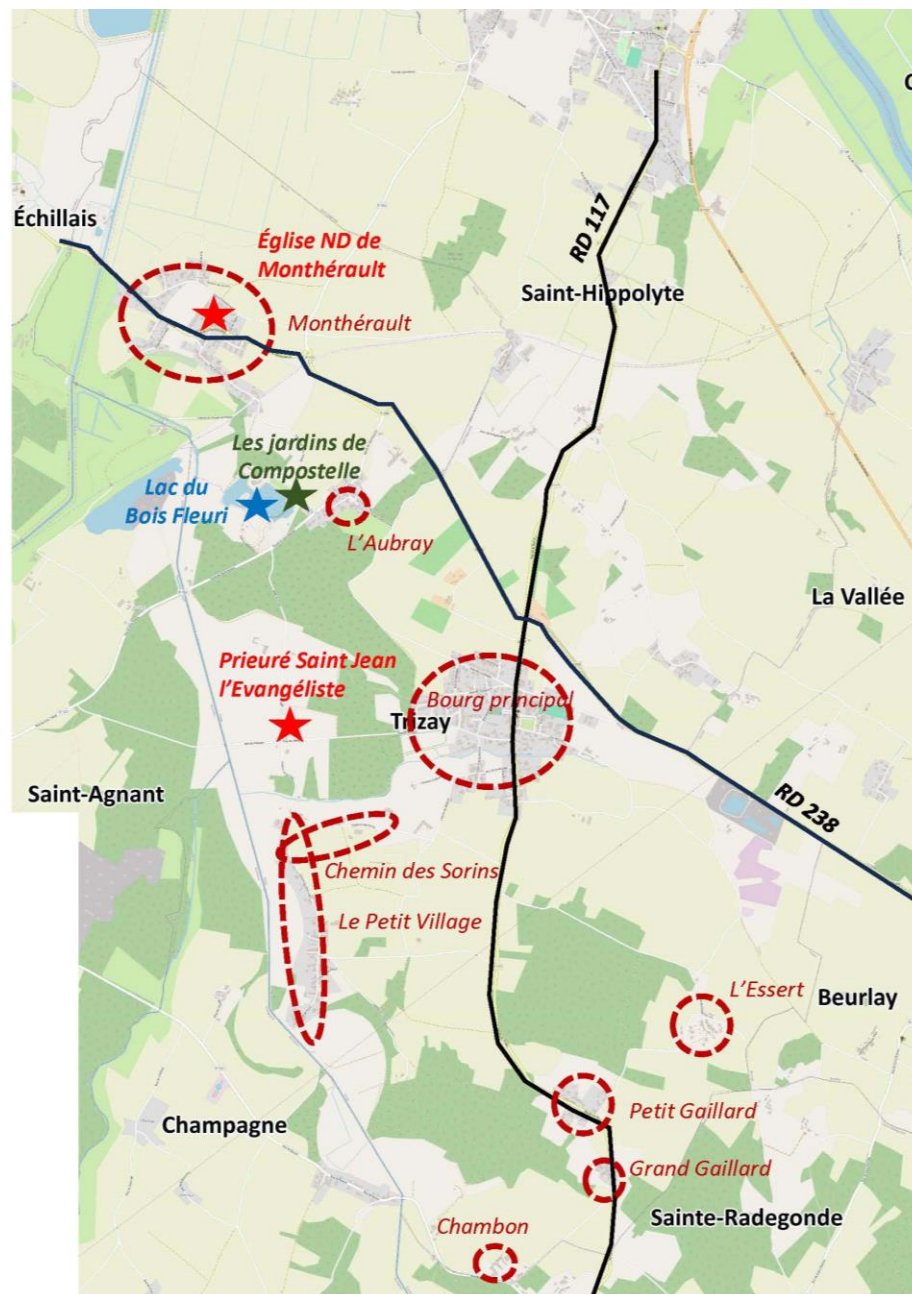
En raison de sa position géographique et de la proximité directe de l'agglomération rochefortaise et de son appartenance au bassin de vie de cette agglomération, Trizay bénéficie directement des équipements, emplois, commerces et services de la CARO.



Le développement résidentiel récent autour du centre bourg et surtout sur le village de Monthérault en entrée nord de la commune, sur la route d'Echillais et de Rochefort, traduisent bien la pression exercée sur le territoire.

La commune doit veiller à rééquilibrer son organisation territoriale pour éviter de devenir une commune « dortoir ».

Le projet communal doit donc conforter prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans le bourg, pôle d'animation et d'équipement de la commune et contenir l'urbanisation de Monthérault, l'Aubray et des hameaux.



2^e débat de PADD
Conseil municipal du 7 mai 2026

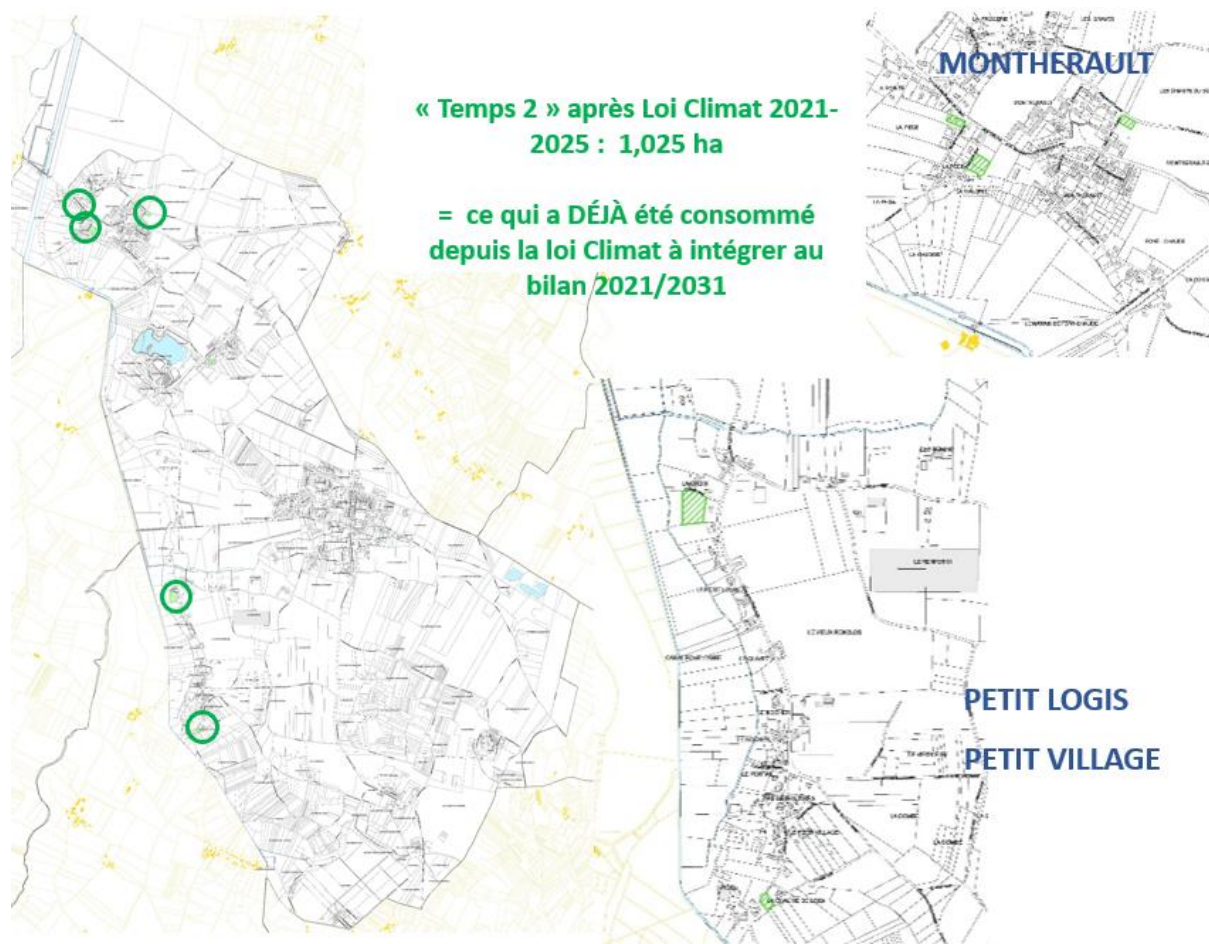
objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 2011/2021

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à :

- **13,85 ha sur la période 2011/2021** (« temps 1 », 10 ans avant la Loi Climat et Résilience)

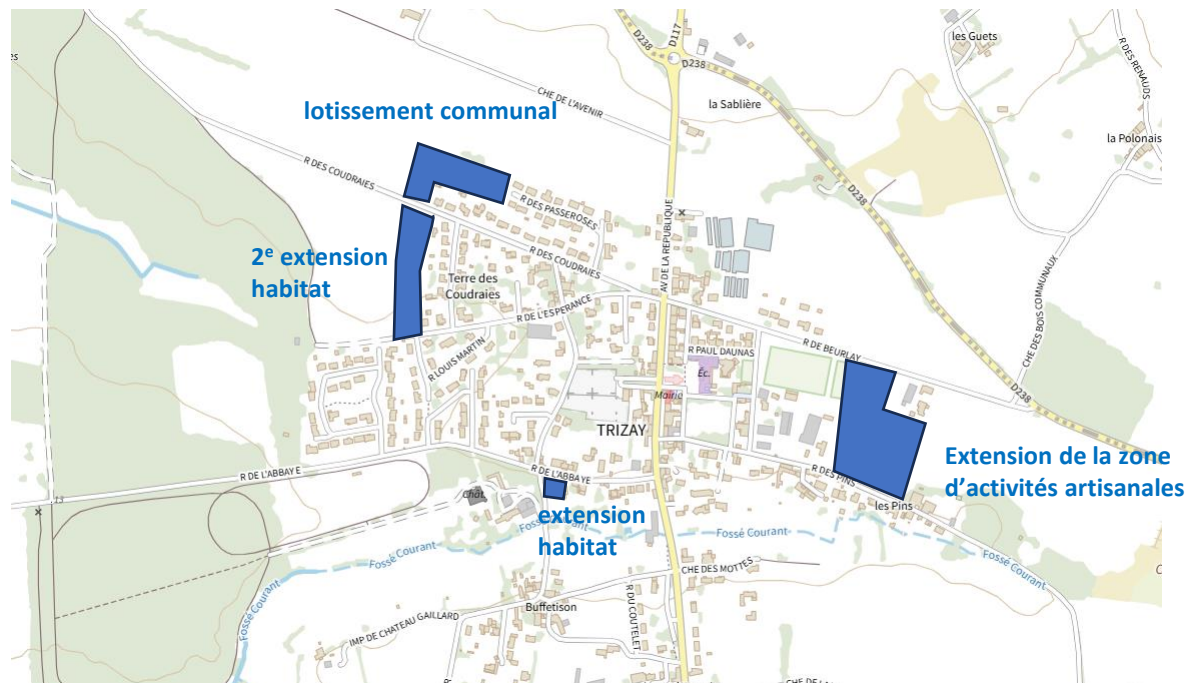
Les aménagements et constructions ponctuelles réalisés sur la commune depuis 2021 se sont faites en extensions du village de Monthérault et des hameaux Petit Logis et Petit Village (habitat individuel).



Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

Il iscritt,

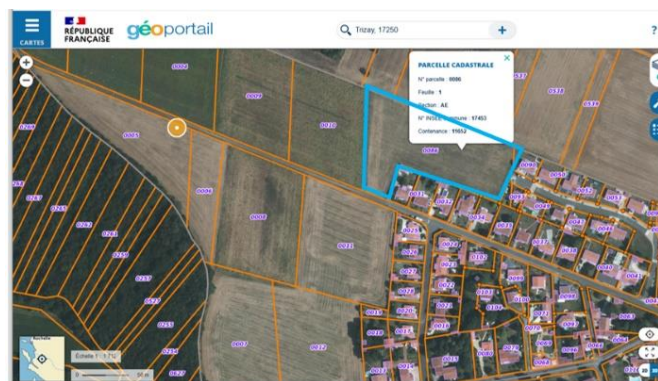
. En frange nord-est du bourg : une extension de la zone d'activités à l'est du stade



La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :

- aux surfaces déjà aménagées depuis 2021
- aux surfaces aménageables et constructibles de grands terrains nus non artificialisés situés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg
- au futur quartier résidentiel au nord-ouest du bourg (secteur rue des Coudraies)
- à l'extension de la zone d'activités à l'est du bourg (projet communautaire CDC Cœur d'Arnoult)

Soit une surface cumulée de l'ordre de 5,6 ha.



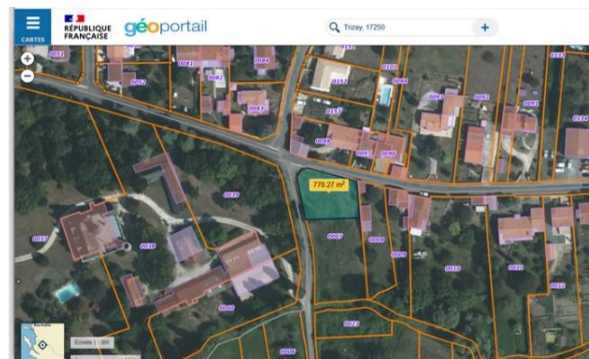
11 652 m² (AU PA déposé)



22470 m² (extension ZA est bourg)



10 800 m²



800 m² (PC obsolète, relancé ?)

< 5 ha (4,6 ha)

**La commune se donne pour objectif de réduire de près de 60 %
la consommation d'espaces NAF constatée sur la période 2011/2021 sur les
10 prochaines années, d'ici 2036,
sans dépasser une enveloppe totale de l'ordre de 5 à 6 hectares.**

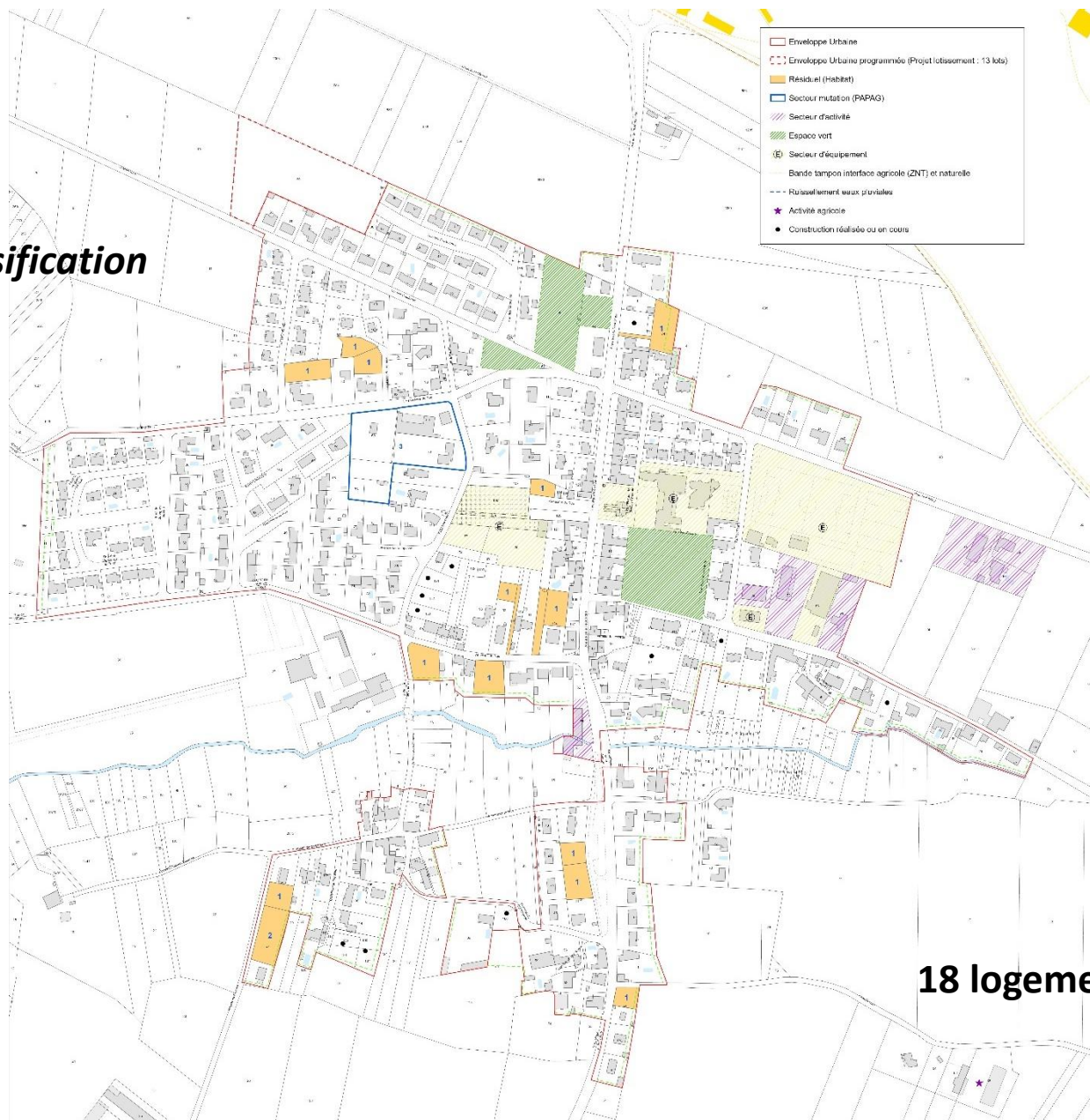
Étude de densification

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Analyse des capacités d'urbanisation / mutation des espaces en enveloppes urbaines

Le bourg

Etude de densification



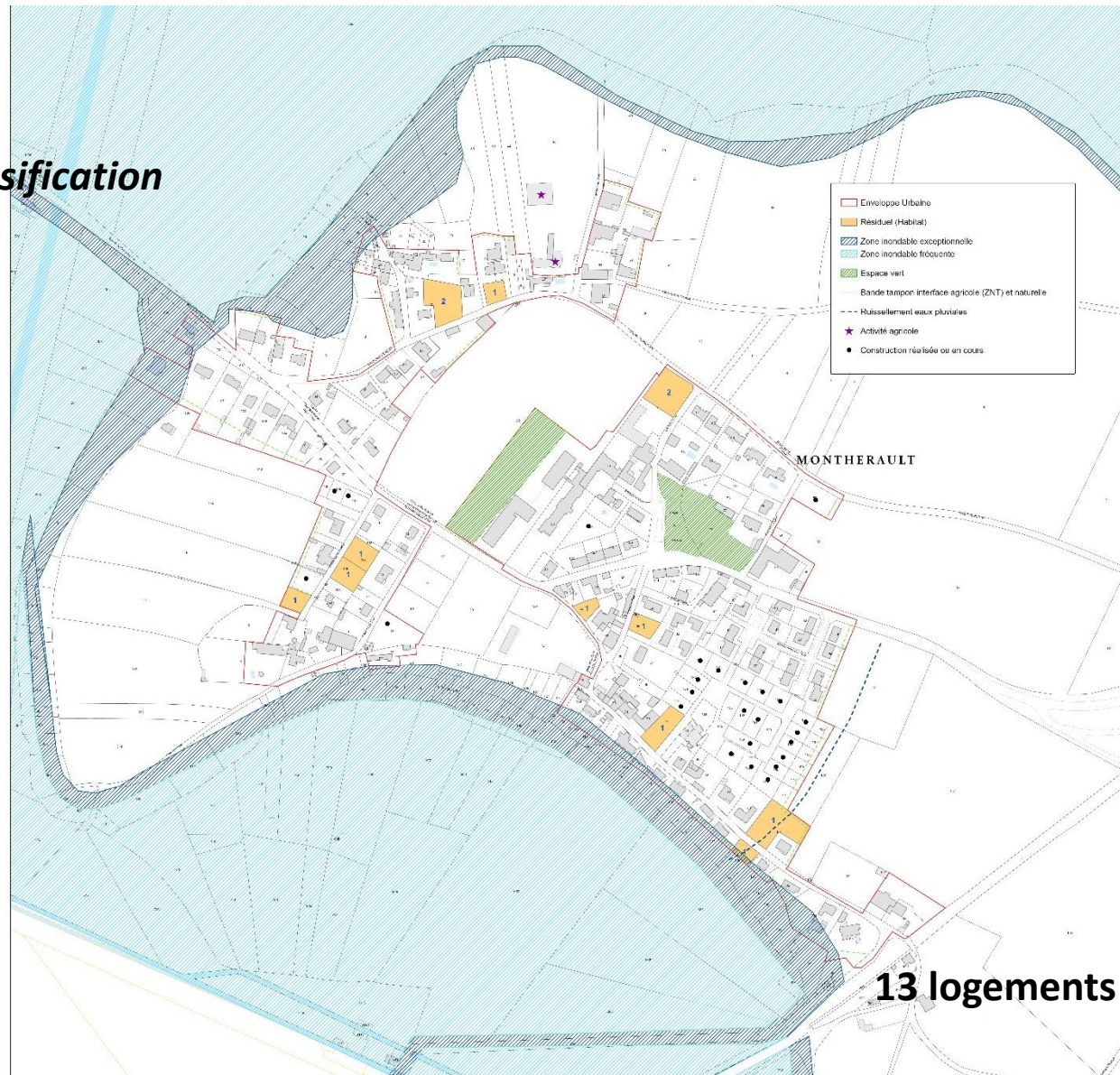
18 logements potentiels

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Analyse des capacités d'urbanisation / mutation des espaces en enveloppes urbaines

Monthérault

Etude de densification



13 logements potentiels

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Analyse des capacités d'urbanisation / mutation des espaces en enveloppes urbaines

L'Aubray

Etude de densification



2 logements potentiels

ÉTUDE DE DENSIFICATION

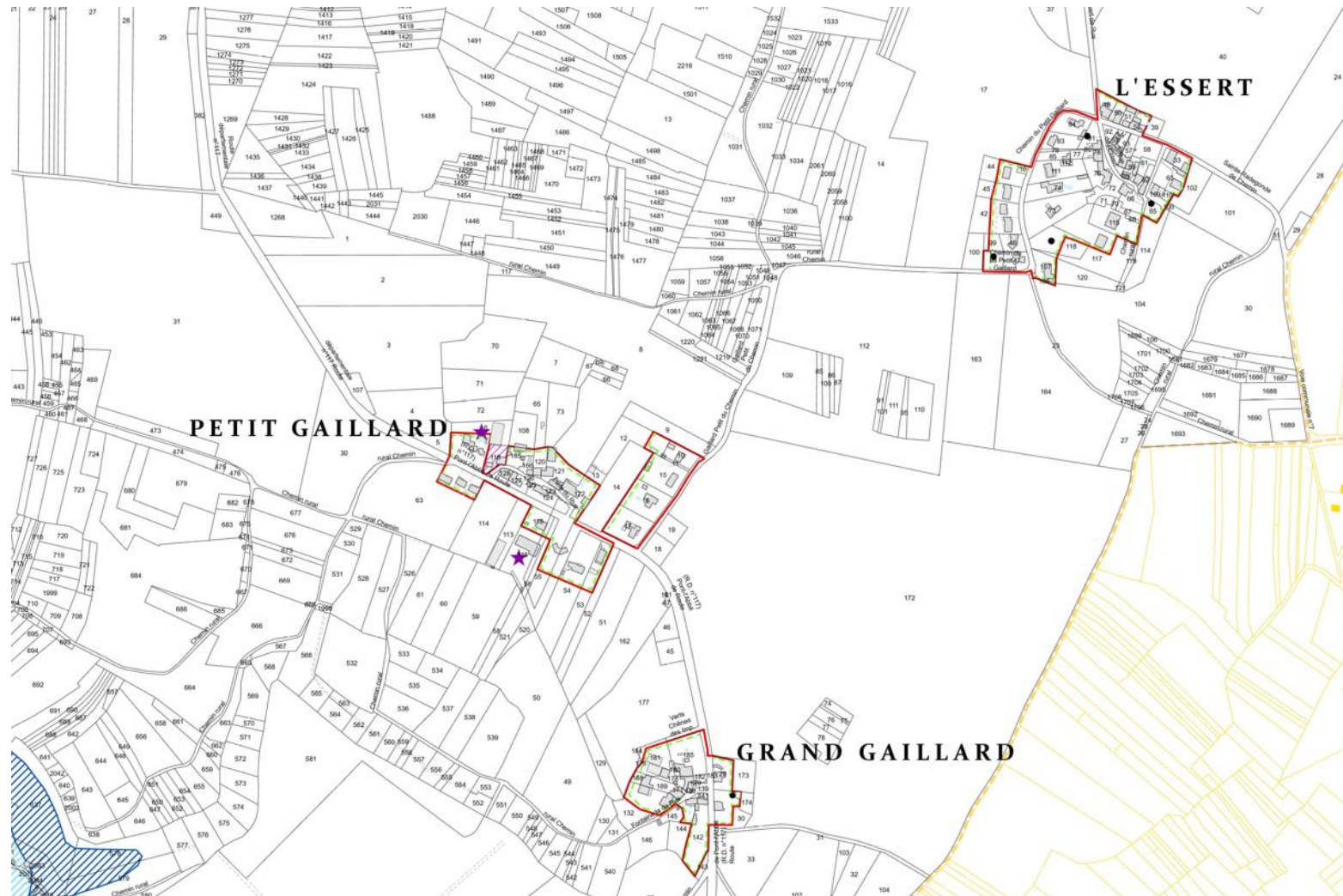
Analyse des capacités d'urbanisation / mutation des espaces en enveloppes urbaines



0 logement potentiel

ÉTUDE DE DENSIFICATION

Analyse des capacités d'urbanisation / mutation des espaces en enveloppes urbaines



0 logement potentiel

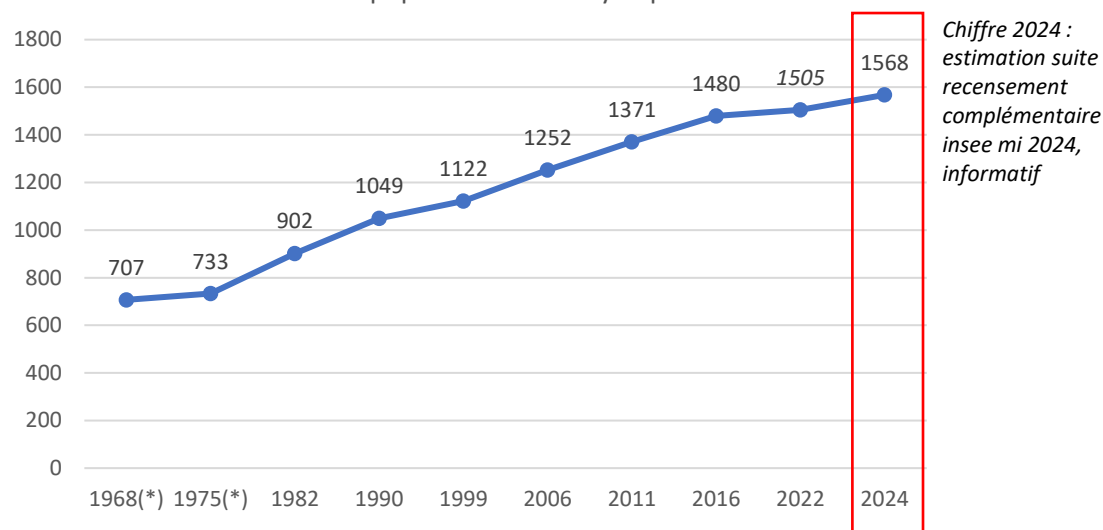
BILAN CHIFFRE

- Soit **33 logements potentiels sur près de 2,43 ha** d'espaces résiduels et de mutation
 - Ce potentiel est minoré à 25 logements si on intègre un taux de dureté foncière de 25 % (tous les terrains ne sont pas aménagés et bâtis dans les "10 ans" du PLU).

Projections démographiques et besoins en logements

Evolution de la population de Trizay depuis 1968

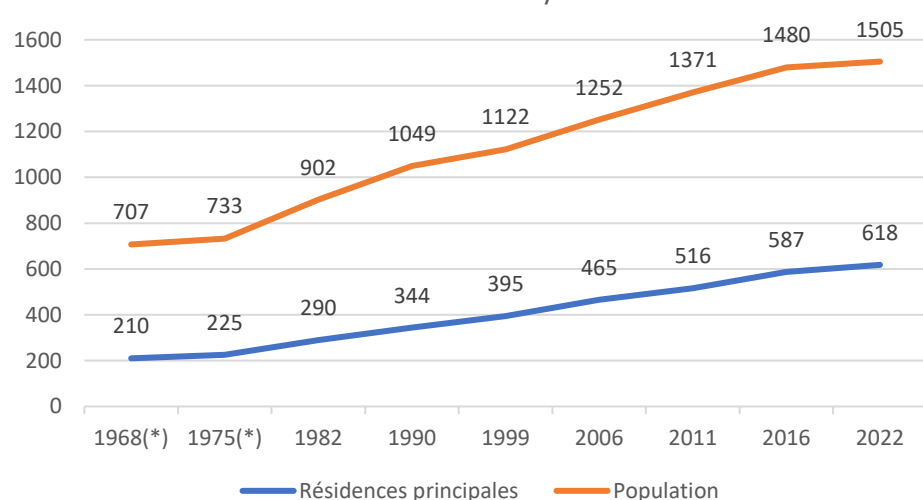
Evolution de la population de Trizay depuis 1968



Période 1968-2024 :

Croissance régulière grâce à un solde migratoire fort compensant un solde naturel déficitaire (plus de décès que de naissances)

Evolution des résidences principales de la population depuis 1968 à Trizay



Les chiffres de 2022 (1505 habitants) et recensement complémentaire de 2024 révèlent une reprise démographique significative (+ 2,1 %/an entre 2022 et 2024) .

LES HYPOTHESES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

4 hypothèses « tests » projetées

Hypothèse A : 0,3 %

+ 57 habitants sur 2024/2036
Population 2036 : 1625 habitants

Hypothèse B : 0,5%/an

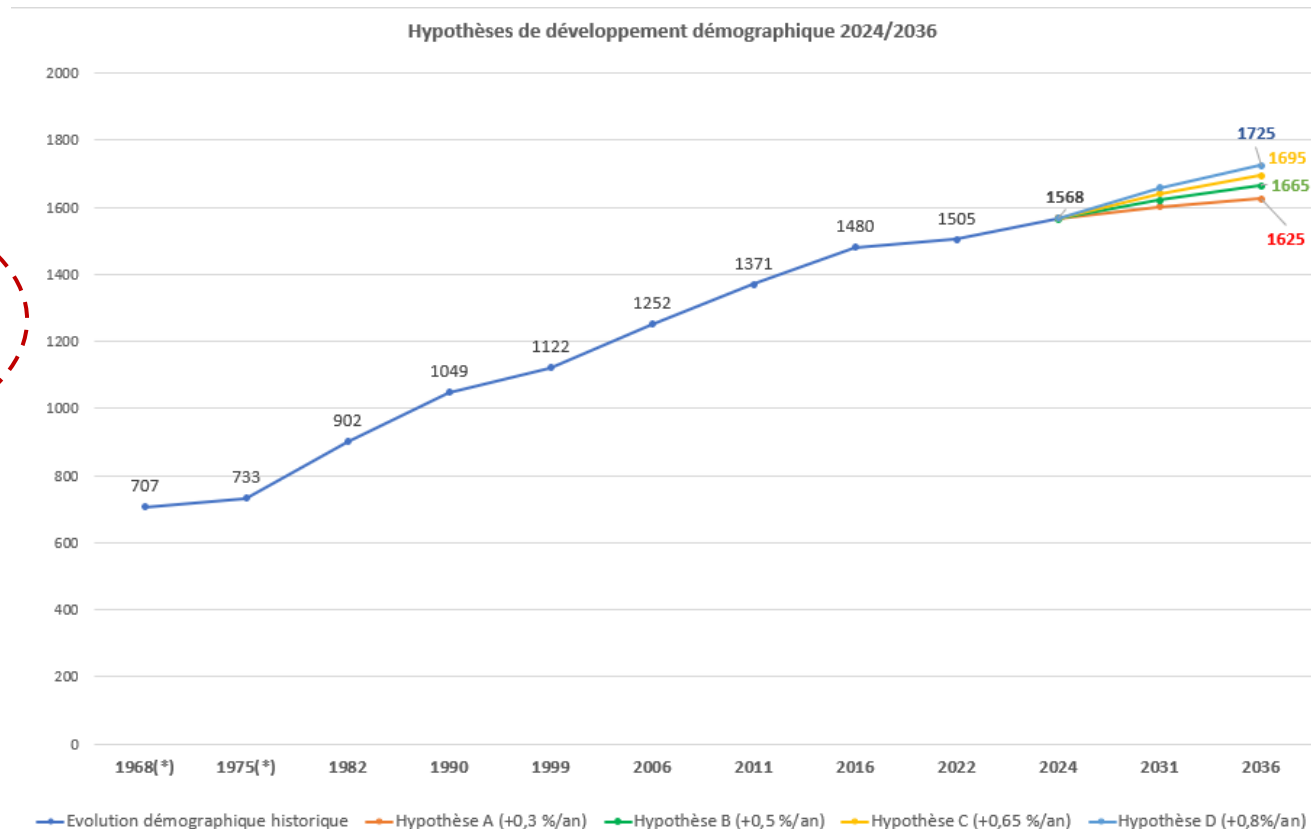
+ 97 habitants sur 2024/2036
Population 2036 : 1665 habitants

Hypothèse C : 0,65 %/an

+ 127 habitants sur 2024/2036
Population 2036 : 1695 habitants

Hypothèse D : 0,8 %/an

+ 157 habitants sur 2024/2036
Population 2036 : 1725 habitants



Synthèse et hypothèse de croissance et besoins en logement sur la période 2024-2036

	Hypothèse B
	0,5%/an
Population Estimation INSEE 2024	1568
Estimation 2036	1665
Variation de population d'ici 2036	+97
Taille moyenne des ménages	2,28
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	42
Besoins en logement lié au desserrement des ménages	+20
Prise en compte des logements déjà réalisés et occupés entre 2024 et 2025 (à soustraire)	-13
Prise en compte de la part des résidences secondaires <i>+5 logements à produire</i>	+ 5
Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements <i>-5 logements à construire</i>	- 5
Prise en compte des changements de destination	0
SOUS TOTAL 1 – BESOIN EN LOGEMENTS TOTAL	49 <i>5 PC/an</i>
Déduction du projet de lotissement communal de 15 lots	-15
SOUS TOTAL 2 BESOIN EN LOGEMENTS EN SUS DU LOTISSEMENT PROGRAMME	34
Déduction potentiel constructibles dans les espaces résiduel, dents creuses, mutations (avec taux de dureté foncière 25 % appliqué)	-25
SOUS-TOTAL 3 Besoins en logements hors enveloppes urbaines	9

➡ Le taux retenu de + 0,50%/an qui permet une croissance maîtrisée (<1700 habitants d'ici 10 ans)

➡ 1665 habitants en 2036 (estimation)

➡ 42 logements pour accueillir les 97 habitants supplémentaires

➡ 20 logements pour loger les résidents du « point mort »

➡ Moins 13 logements déjà réalisés en 2024 et 2025

➡ + 5 résidences secondaires
- 5 logements vacants reconquis (ne seront pas à construire)

➡ **BESOIN BRUT 49 LOGEMENTS**

Déduction 15 logements du lotissement programmé

Encore un « besoin » estimé de 34 LOGEMENTS

Dont 25 pourront se faire dans les dents creuses des enveloppes urbaines (opérations individuelles)

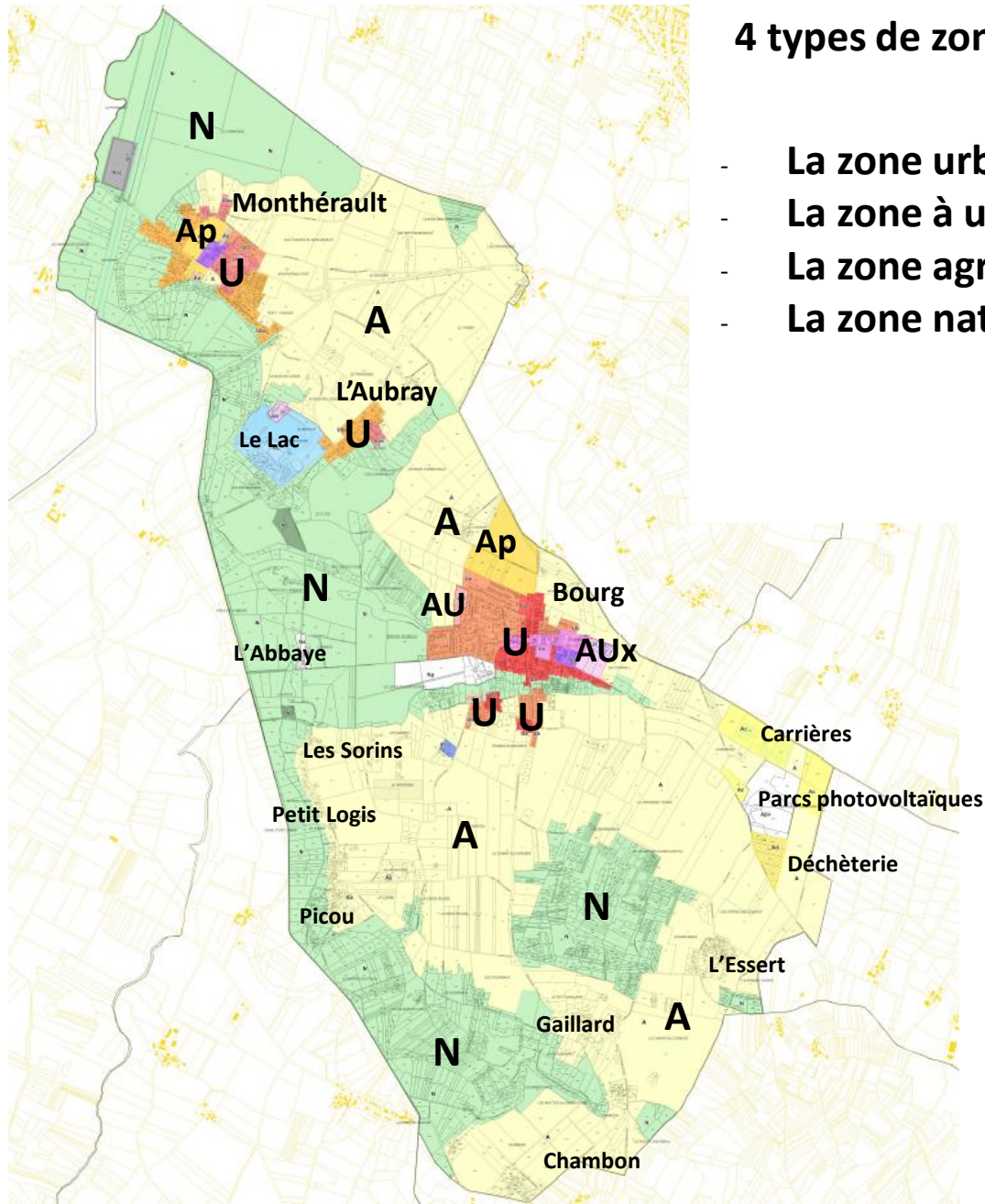
BESOIN HORS ENVELOPPES URBAINES : 9 logements = justification du maintien d'une petite zone AU pour opération d'ensemble résidentielle

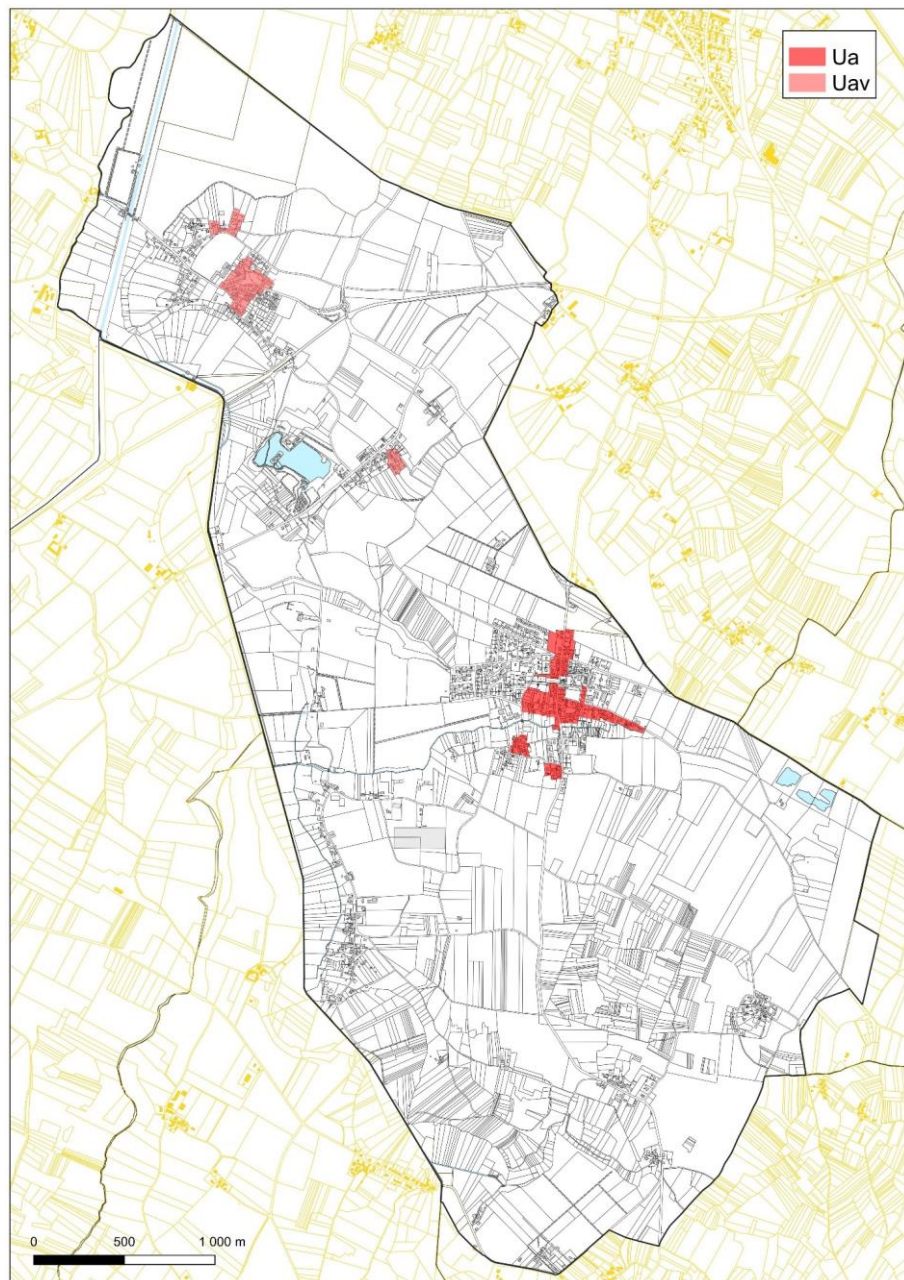
Règlement projet

LES ZONAGES DU PLU – AVANT PROJET

4 types de zones :

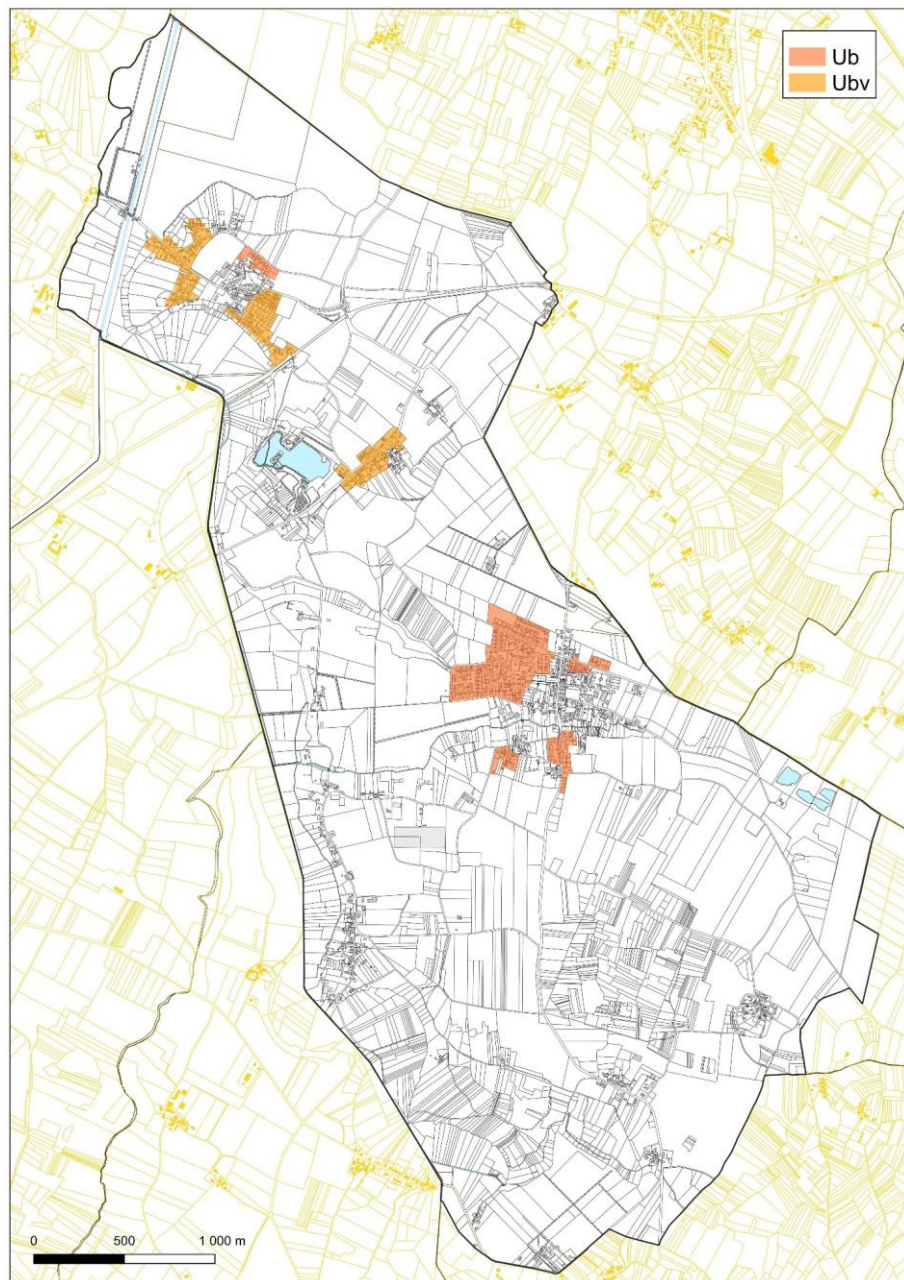
- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »



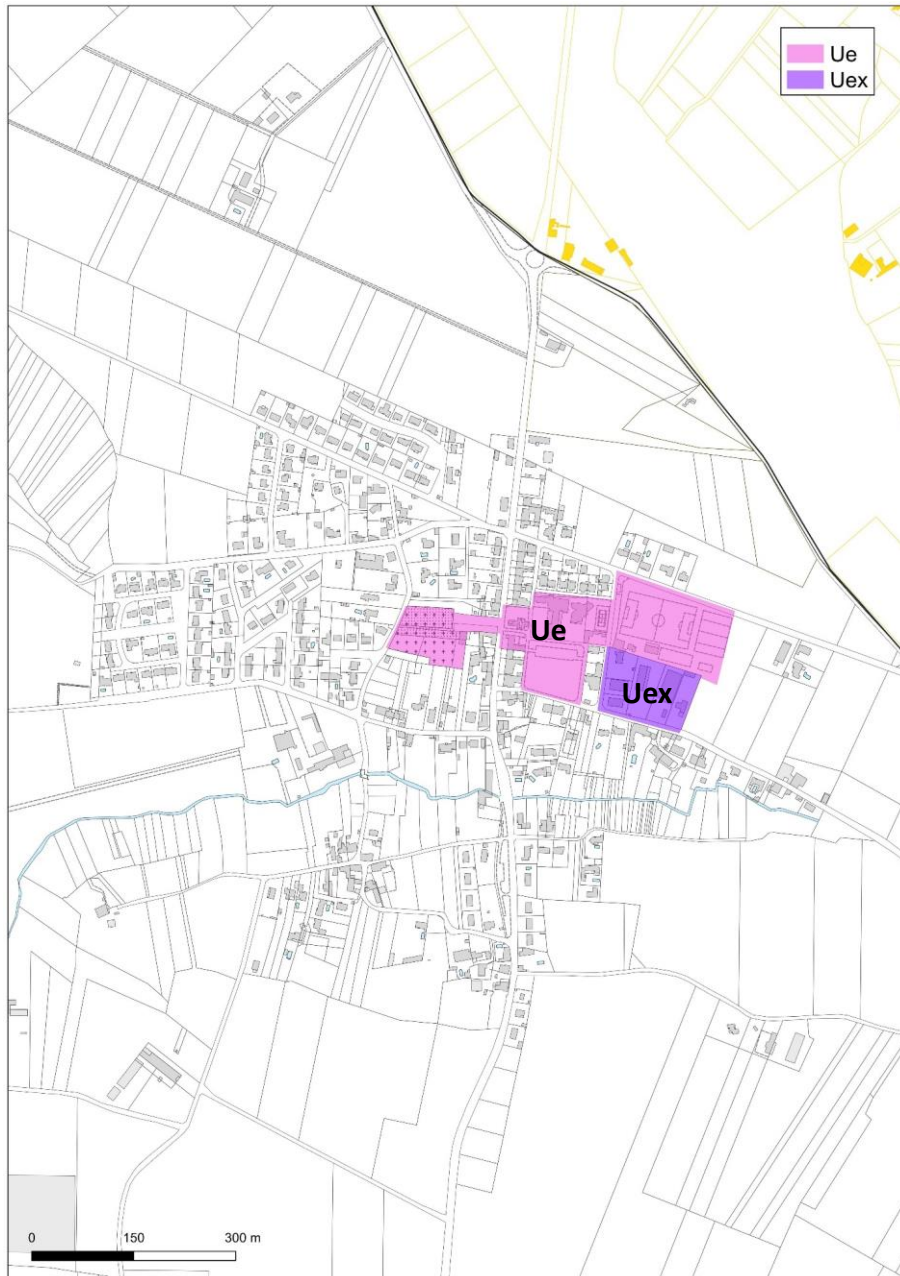


La zone Ua correspond au centre bourg de Trizay.

Le secteur Uav correspond aux noyaux anciens des villages de Monthérault et de l'Aubray



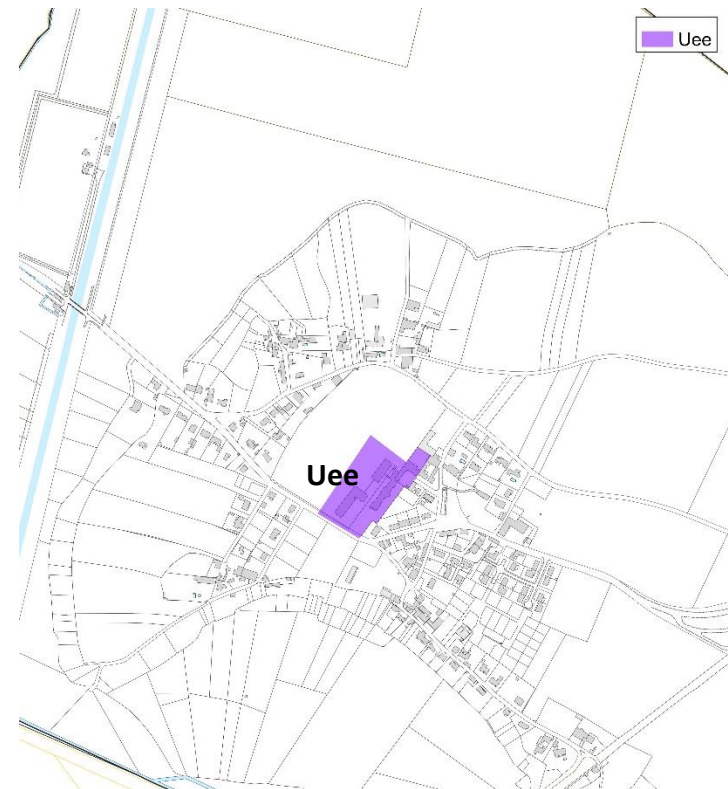
La zone Ub et **secteurs Ubv** correspondent aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension du bourg principal (Ub) et des cœurs de villages de Monthérault et de l'Aubray (Ubv).



La zone **Ue** correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif du bourg de Trizay.

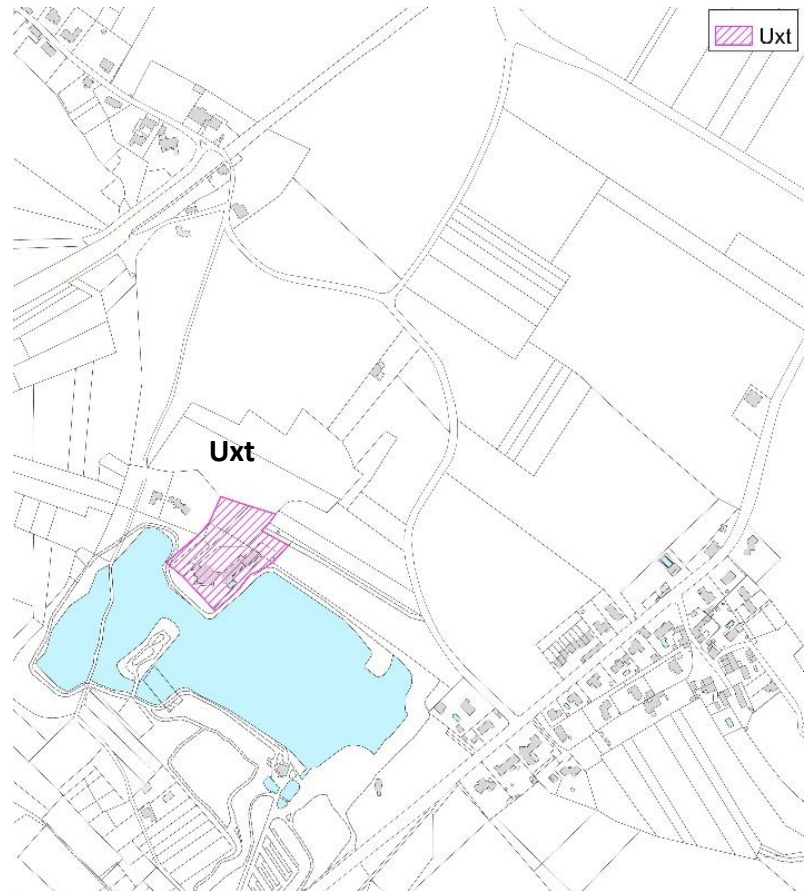
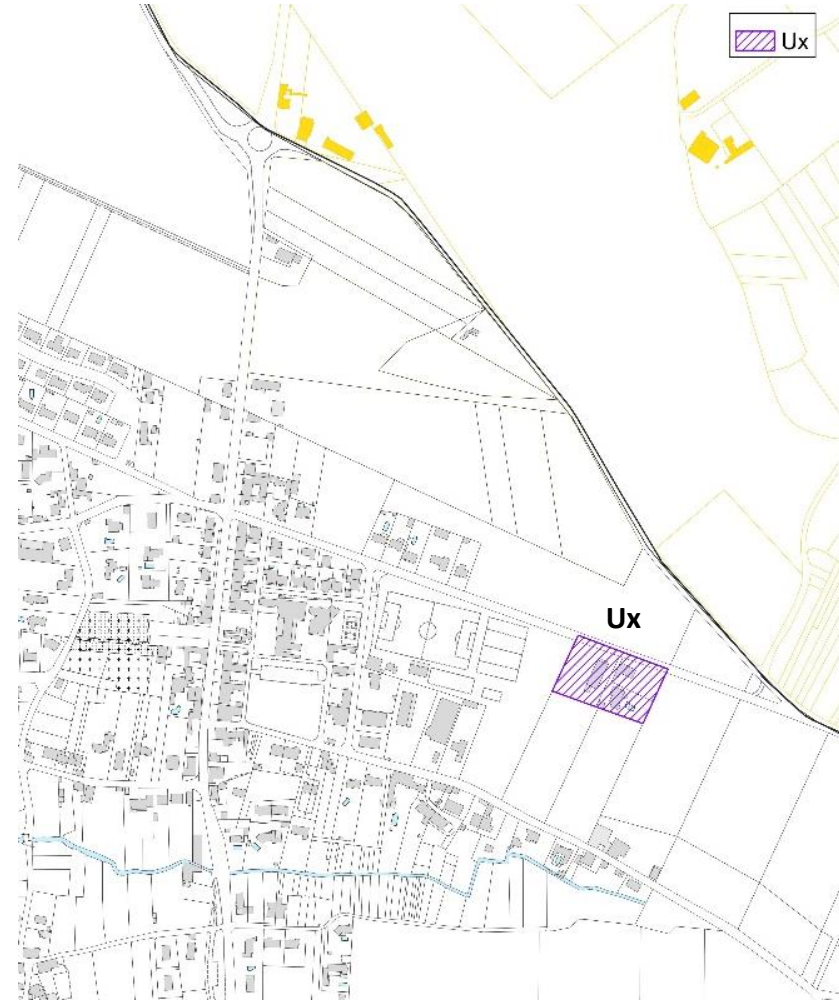
Elle comporte des secteurs :

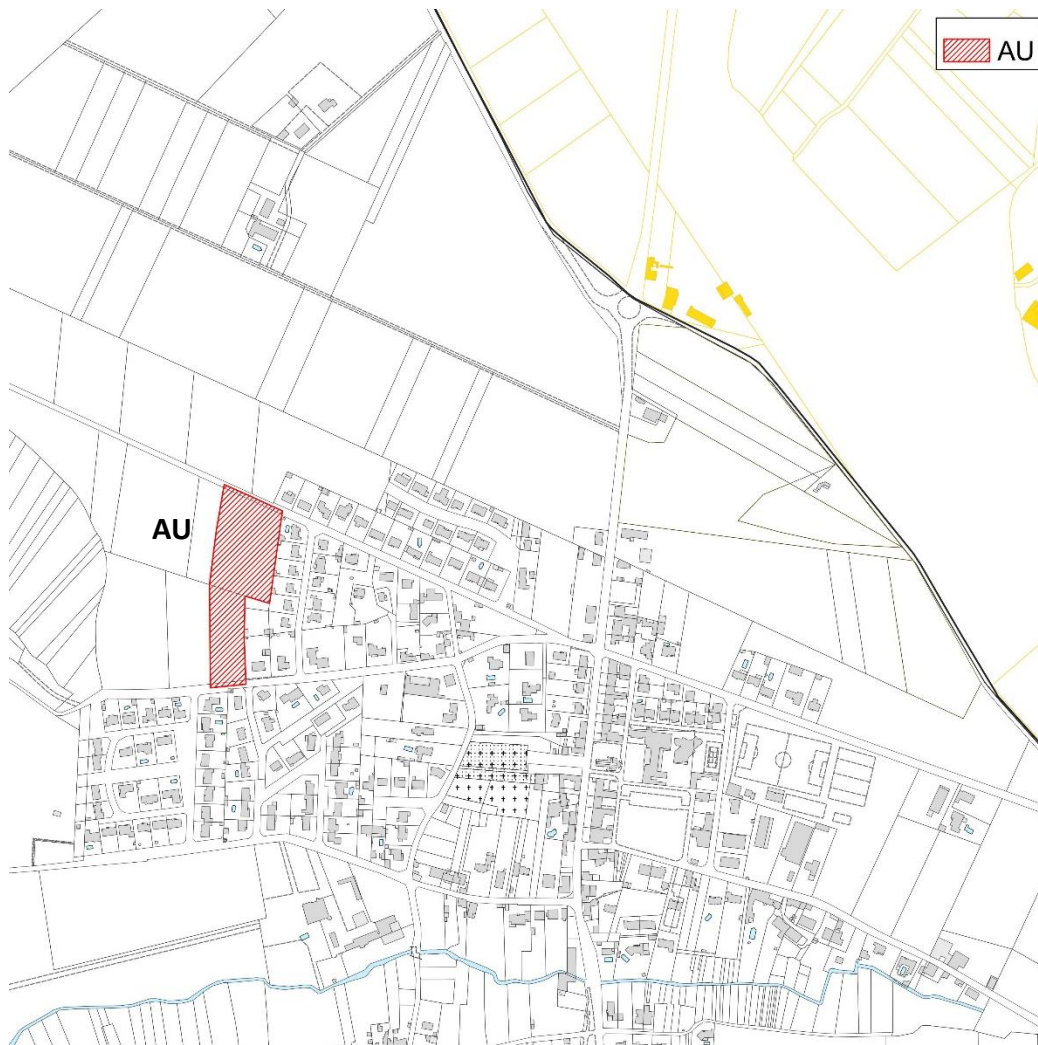
- **Uee** : secteur de l'Ehpad à Monthérault
- **Uex** : secteur mixte d'équipements, d'activités économiques et de structures associatives à l'est du bourg



La **zone Ux** correspond à la zone d'activités économiques à l'est du bourg.

Le **secteur Uxt** correspond au secteur touristique et de loisirs aux abords du lac du Bois Fleuri (hôtel - restaurant)

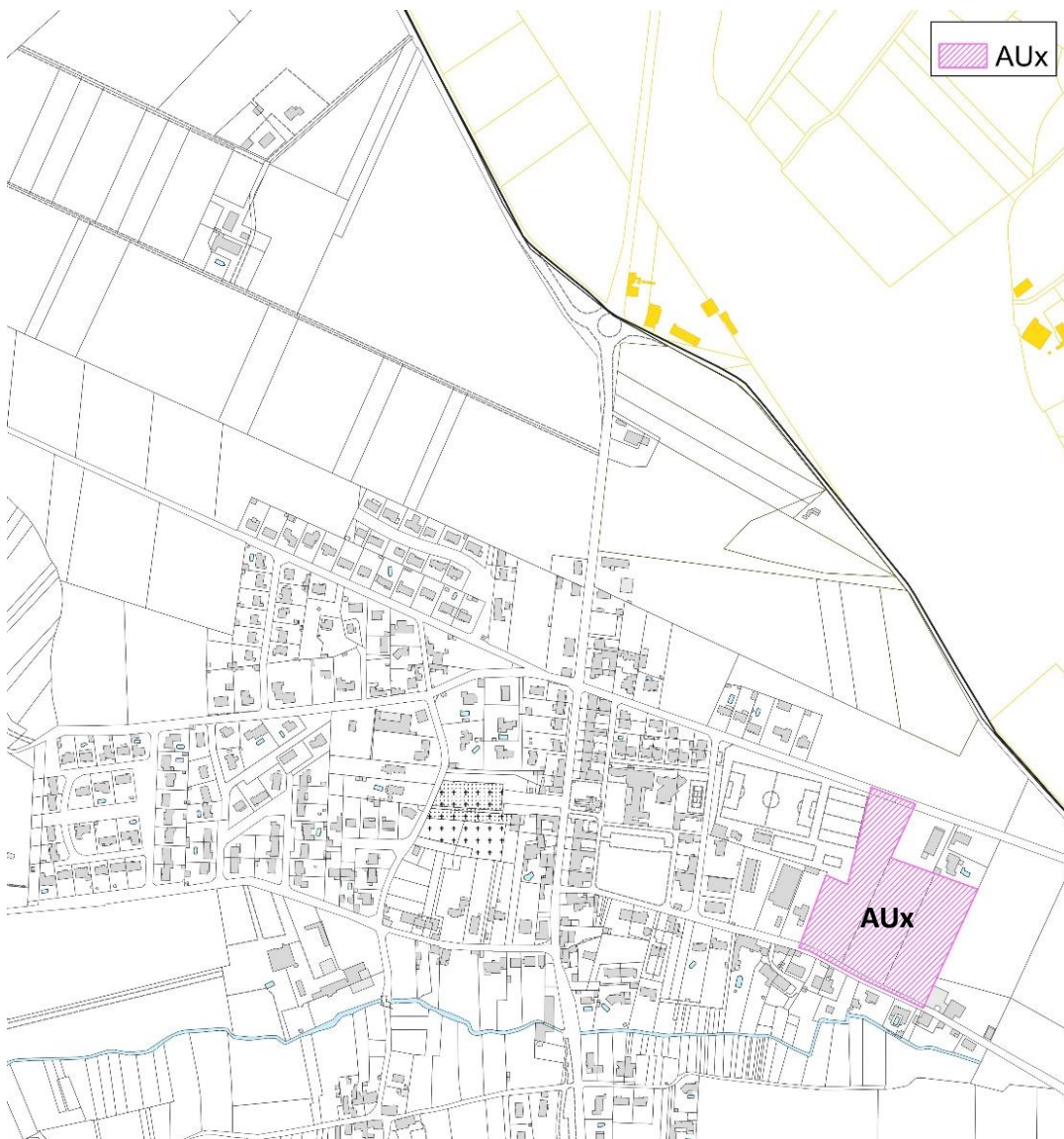




La zone AU correspond à la zone à urbaniser résidentielle du bourg.

= accueil de nouvelles habitations (15 env) sous la forme **d'opération groupée, d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, à moyen terme**

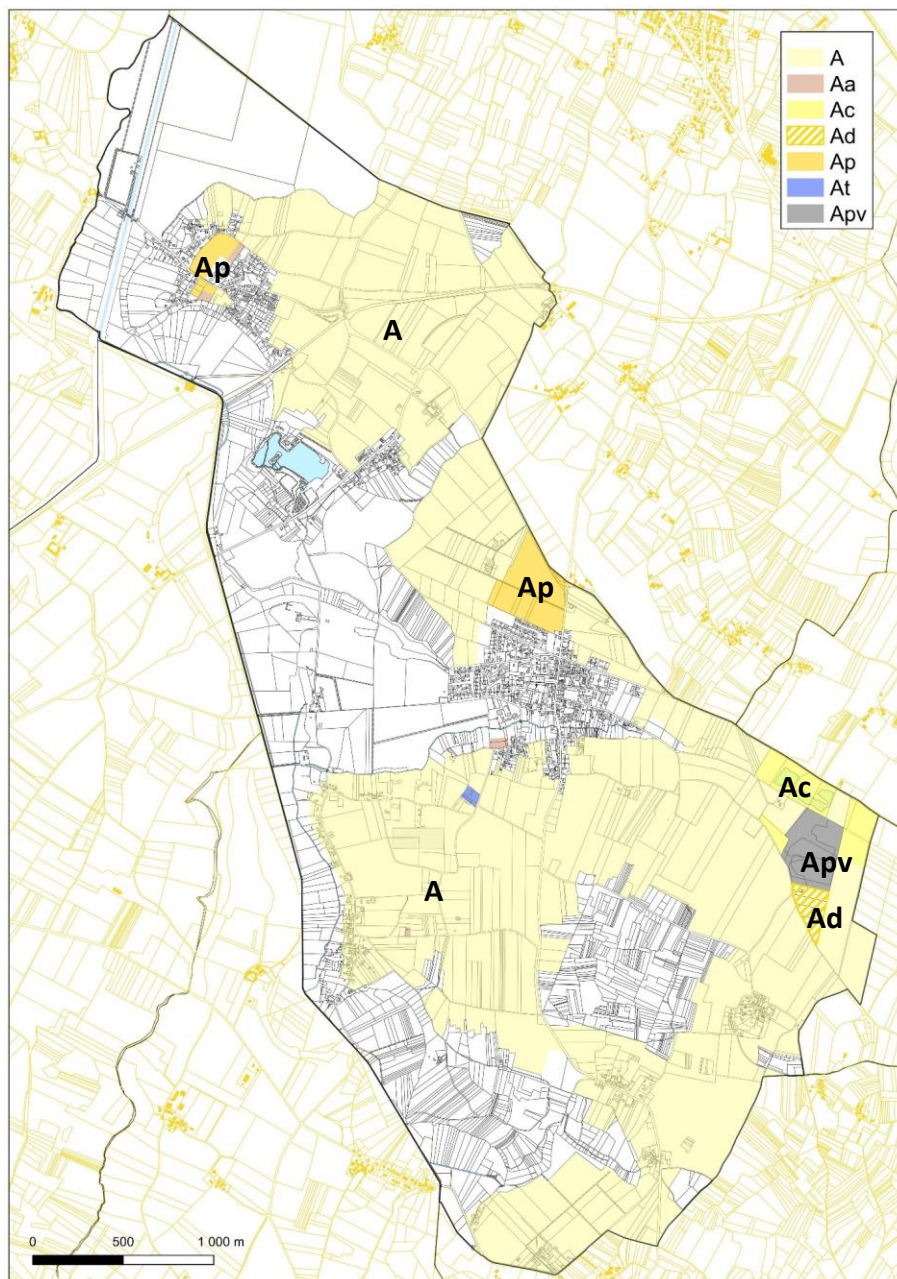
Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) définies au PLU.



La zone AUx correspond à la zone à urbaniser pour l'extension de la zone d'activités.

= sous la forme d'opération groupée, d'ensemble, en une ou plusieurs tranches, à court-moyen terme

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies au PLU.



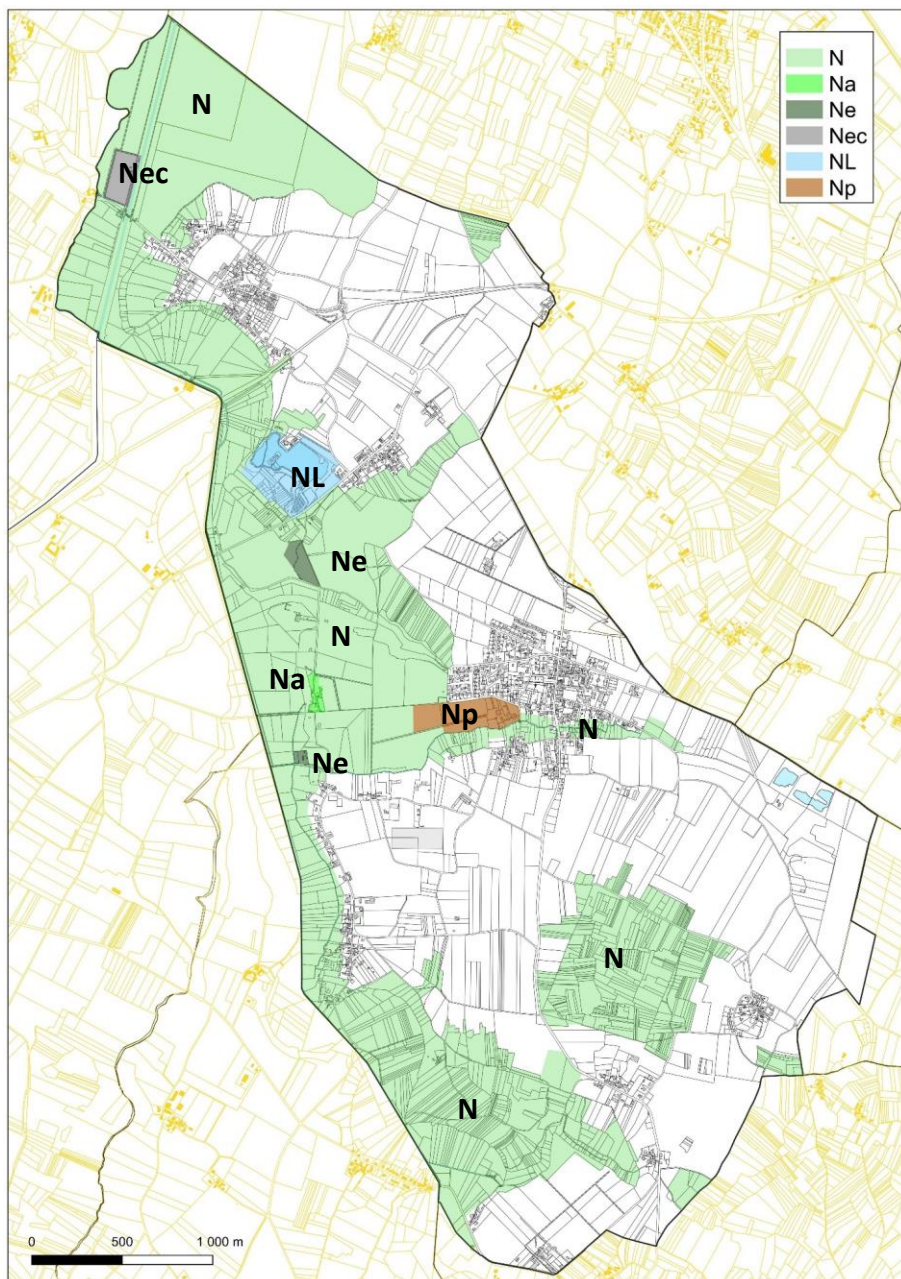
La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

Elle comprend :

- **un secteur Ap**, secteur agricole paysager, inconstructible, en entrée de bourg nord et traverse de Montherault
- **un secteur Ac**, secteurs d'exploitation de carrières en activité
- **un secteur Ad**, secteur de la déchèterie
- **un secteur Apv**, secteur de parcs photovoltaïques

La zone A comprend des STECAL :

- **5 STECAL Aa**, secteurs dédiés à l'implantation d'abris à animaux (chevaux)
-
- **1 STECAL At**, secteur d'hébergement touristique (Le Négrier)



La zone N correspond à la zone naturelle, comportant notamment des espaces boisés, les abords de l'Arnoult et du Buffetison.

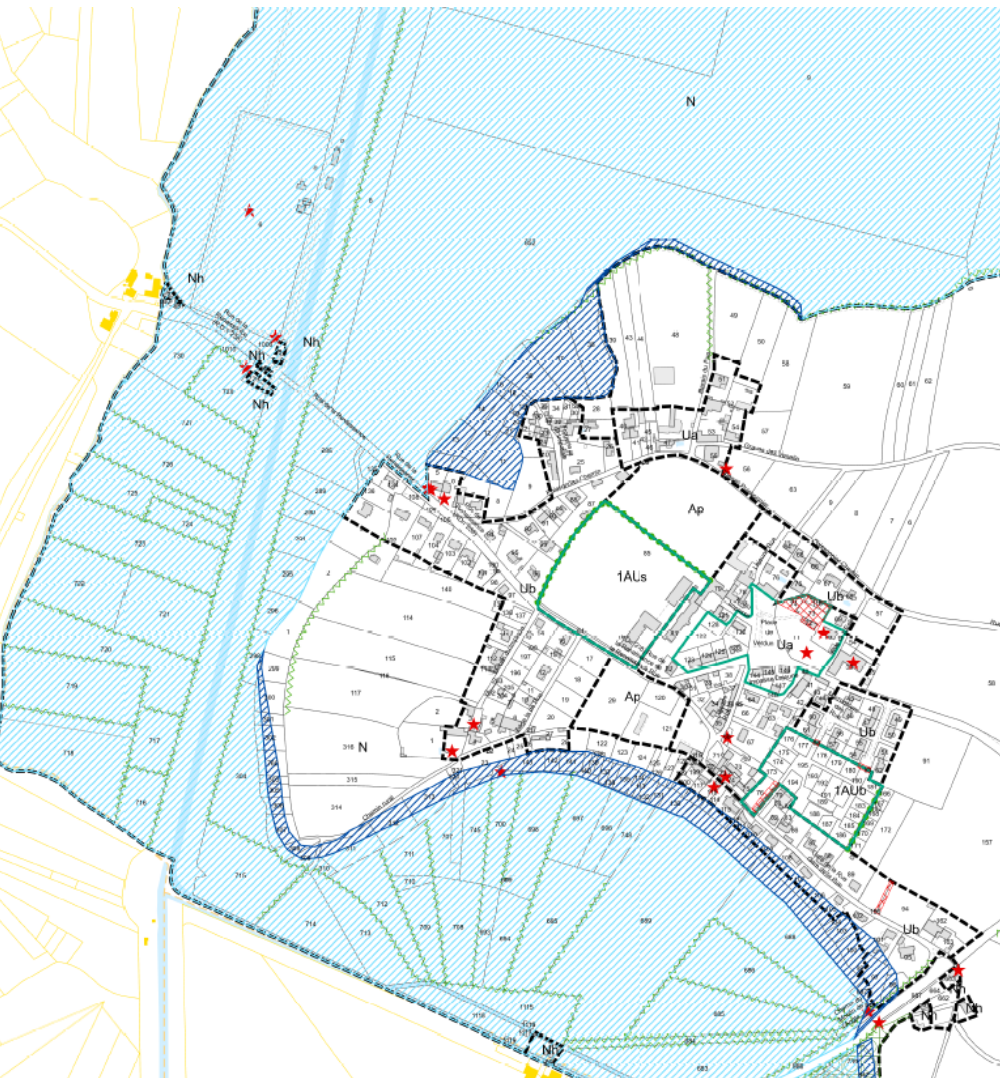
Elle comporte plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ne**, sur les 2 stations d'épuration
- **Le secteur NL**, secteur d'équipements de loisirs
- **Le secteur Np**, secteur du château de Buffetison

La zone N comporte plusieurs STECAL :

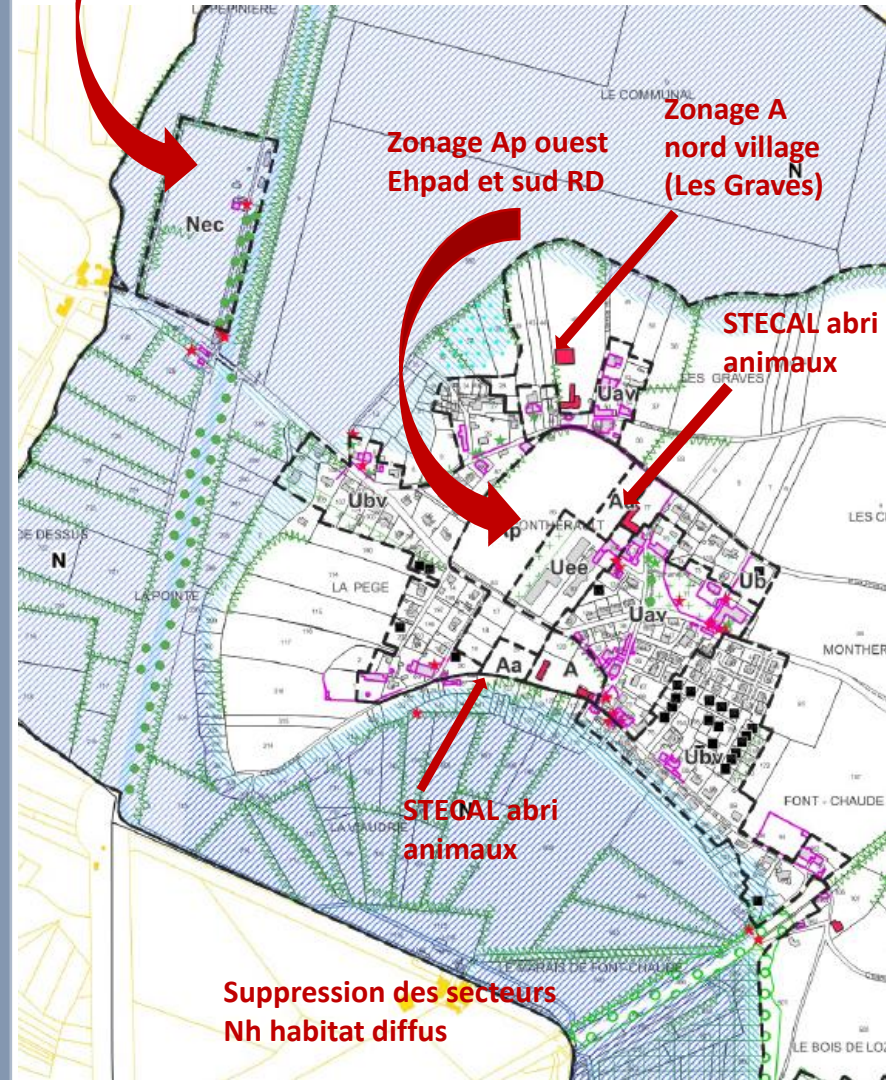
- **STECAL Na de l'abbaye** (secteur touristique et culturel patrimonial)
- **STECAL Nec**, site d'exploitation du conseil départemental

TRIZAY MONTHERAULT



PLU en vigueur

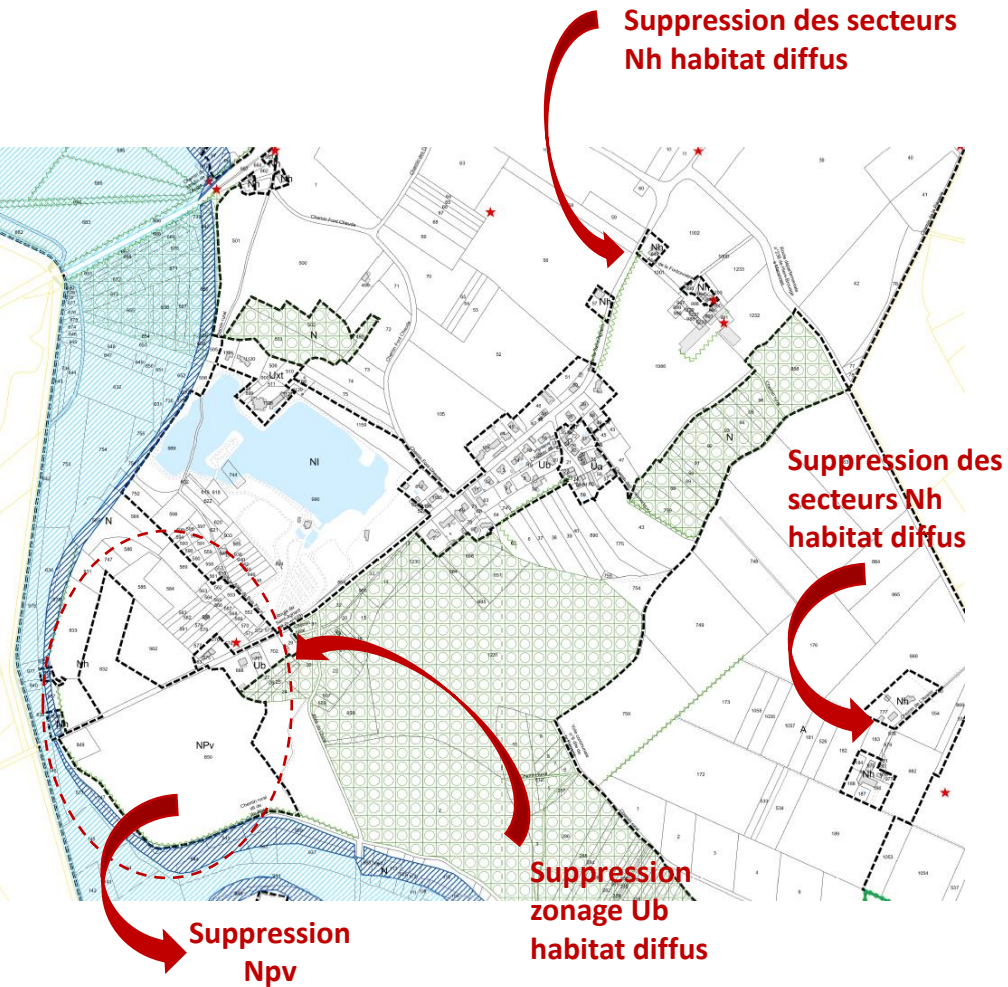
Sous secteur STECAL Nec
pour les locaux et
installation du CD17



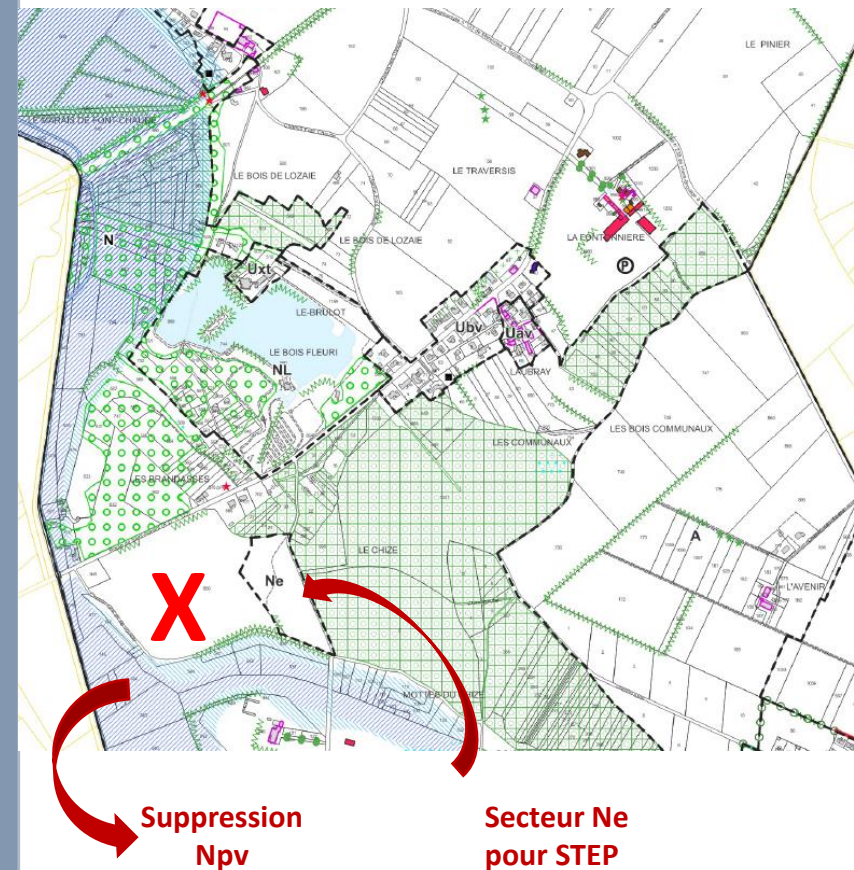
PLU révisé - projet

TRIZAY

LE LAC – L'AUBRAY

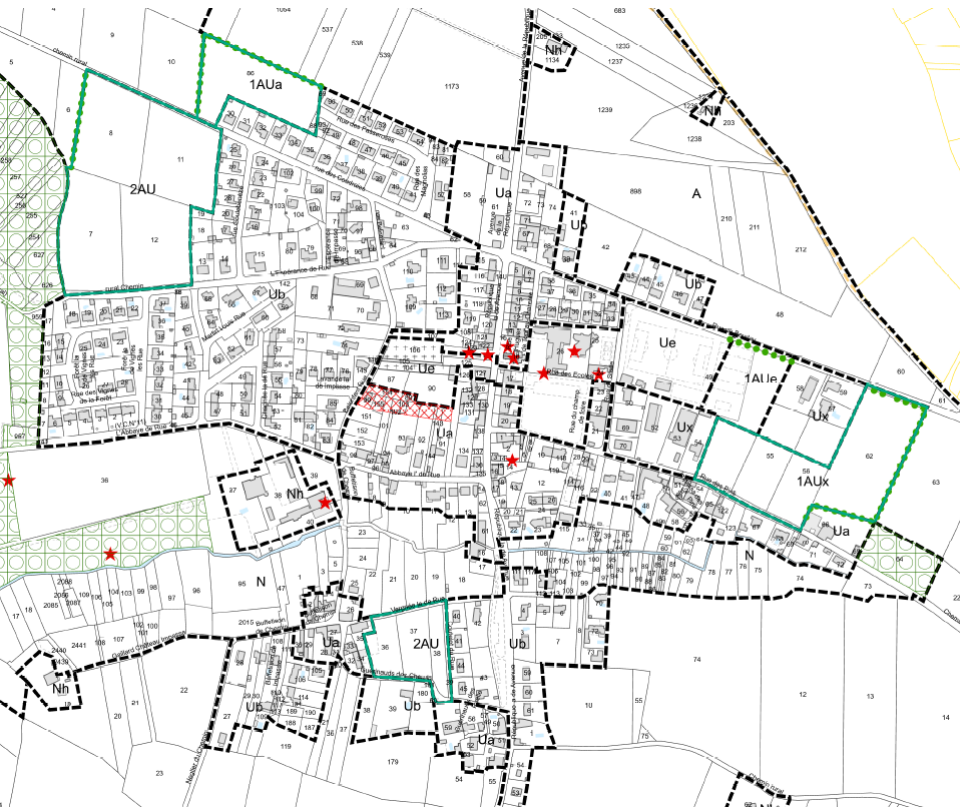


PLU en vigueur

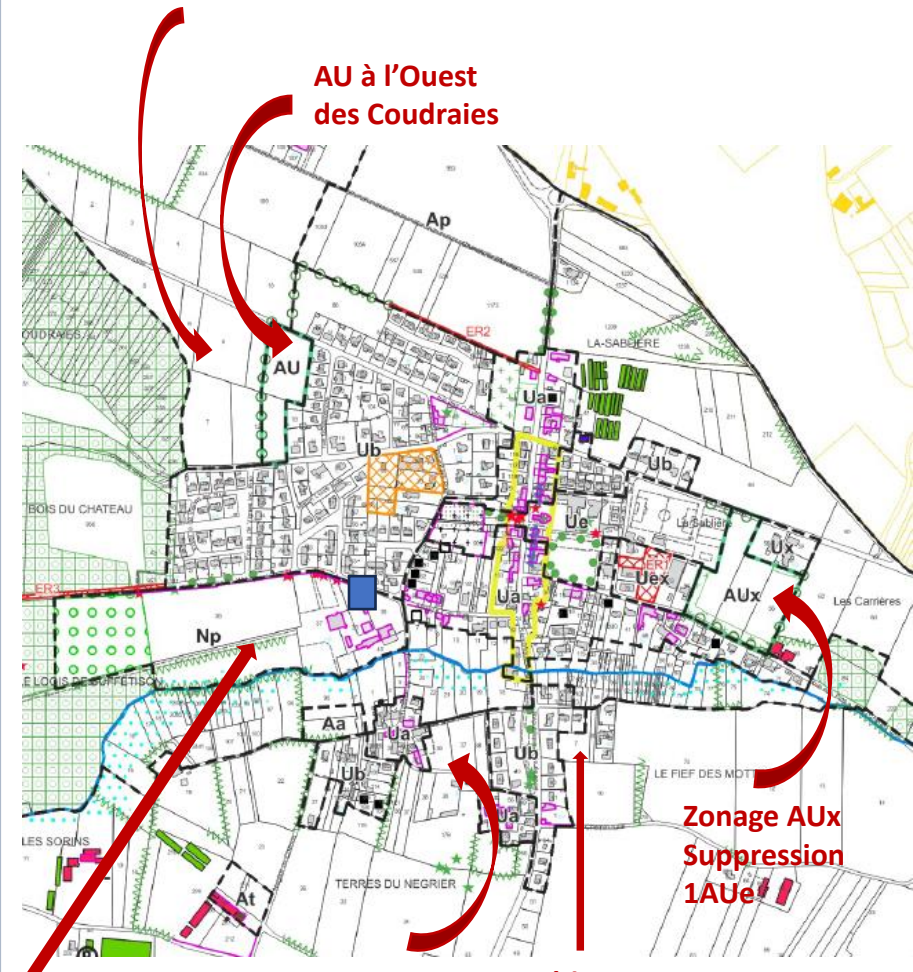


PLU révisé - projet

TRIZAY
CENTRE BOURG



PLU en vigueur



**Secteur Np sur le
château et parc +
activité équestre
(agricole)**

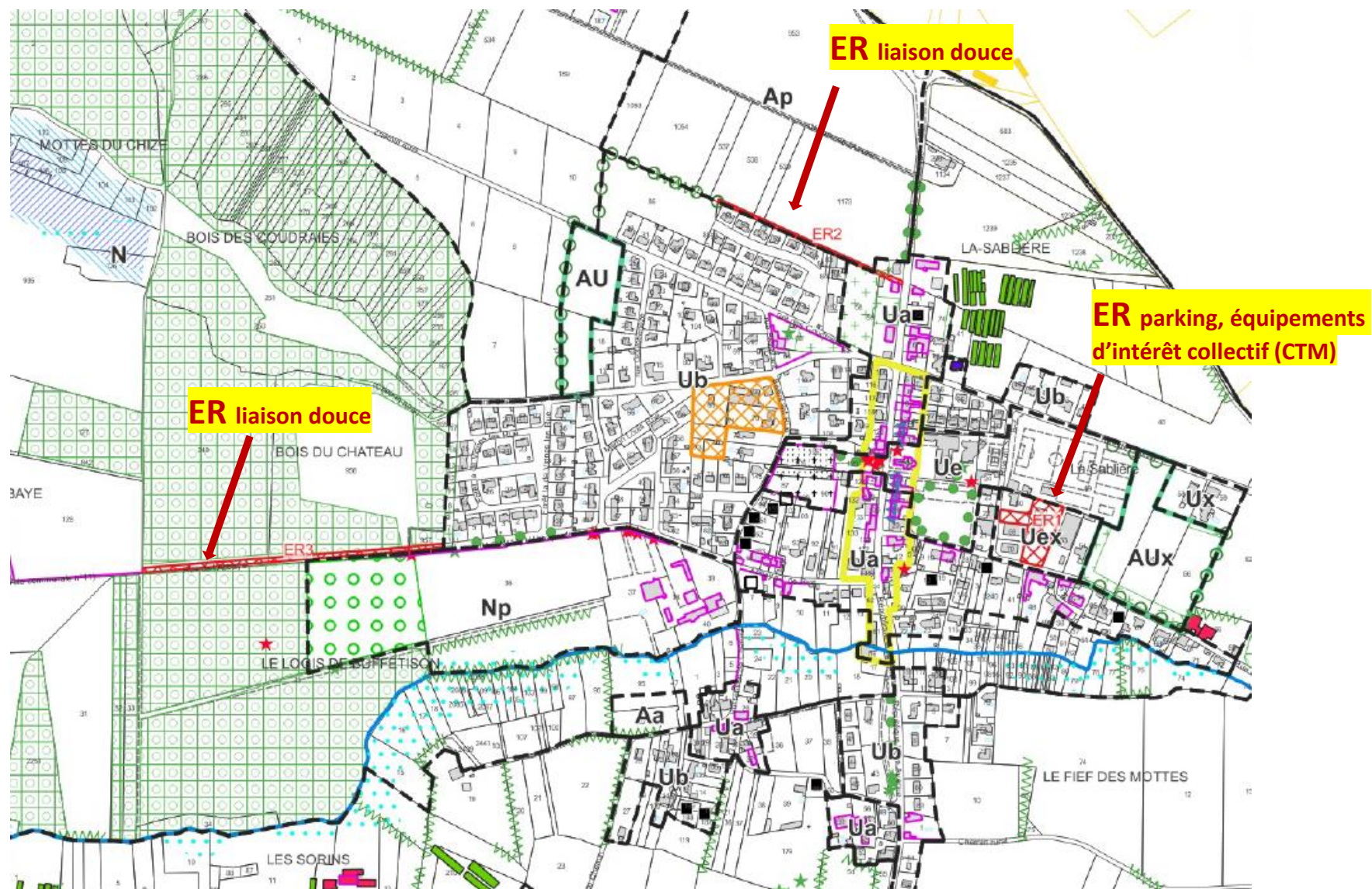
**Suppression
zonage 2AU
sud bourg**

Réduction zone Ub

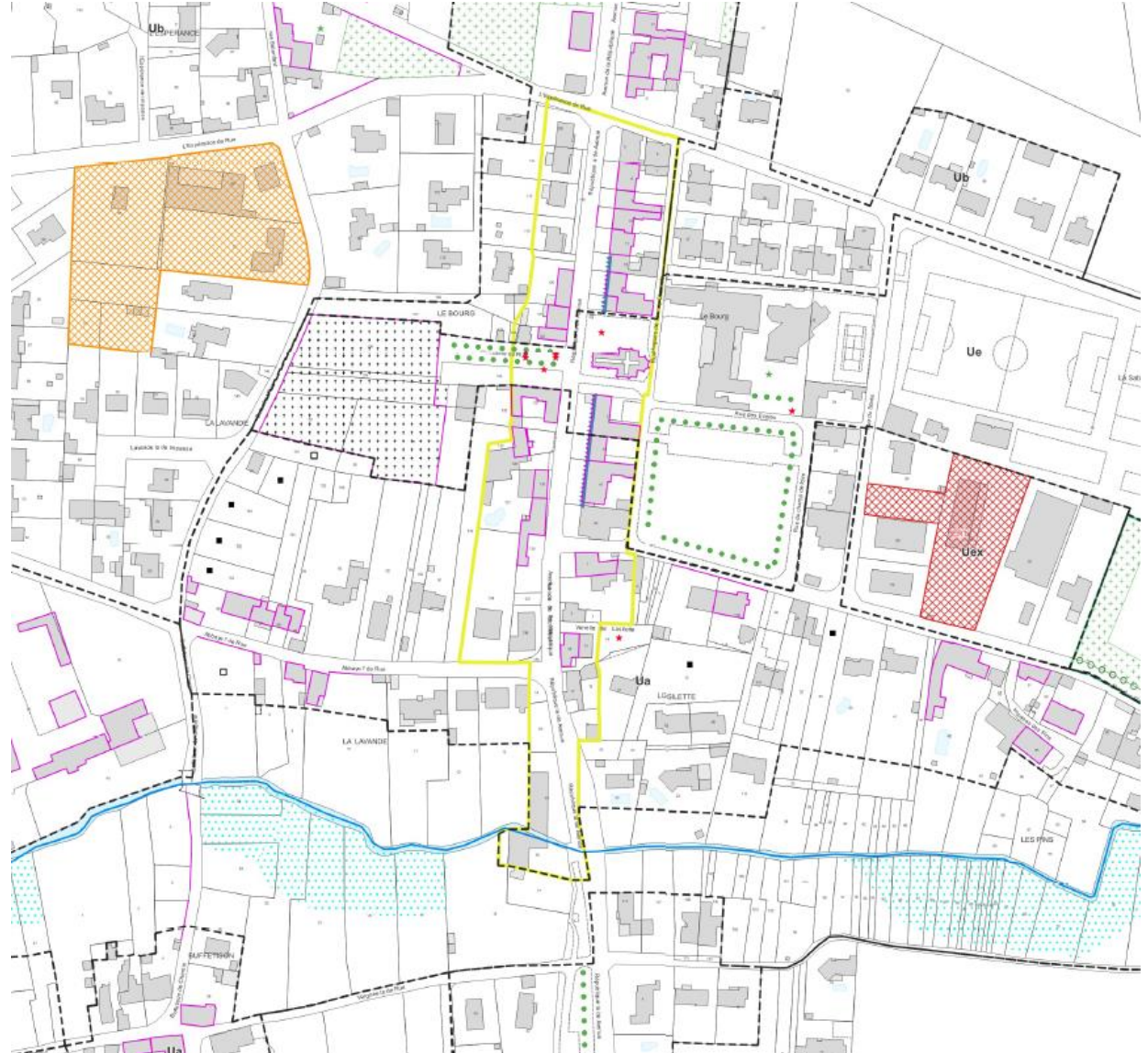
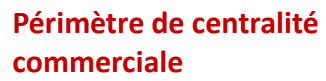
PLU révisé - projet

TRIZAY

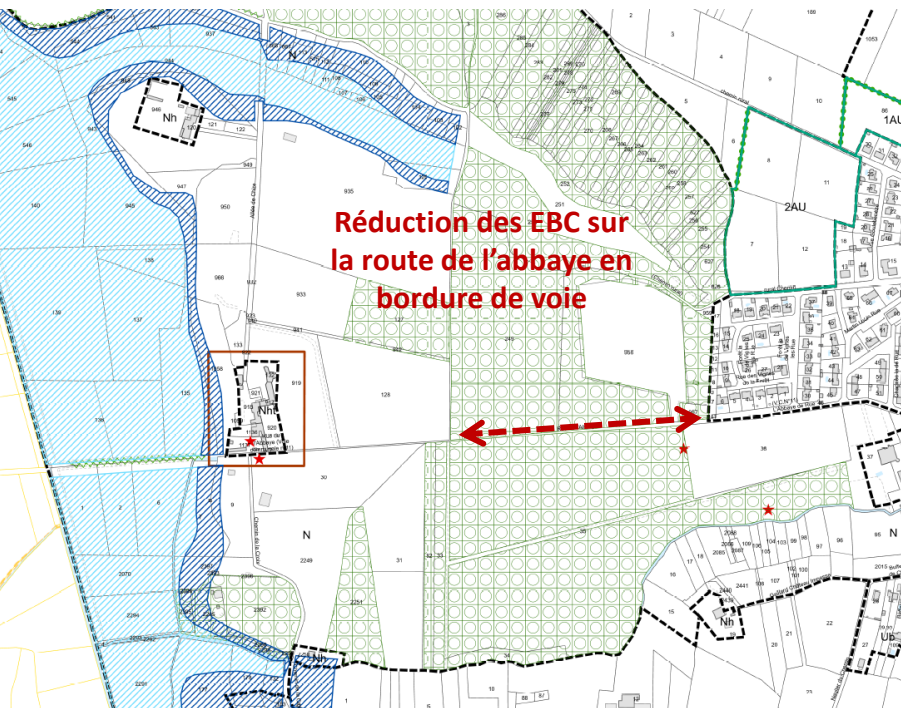
CENTRE BOURG



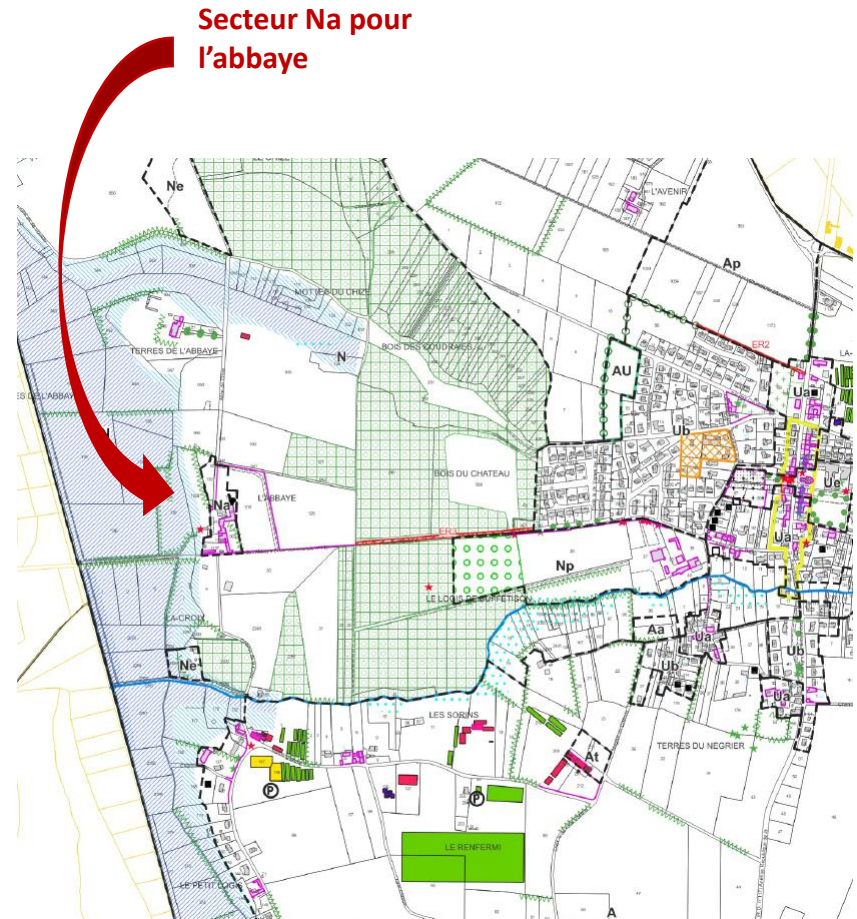
TRIZAY
CENTRE BOURG



TRIZAY L'ABBAYE



PLU en vigueur



+ suppression des
secteurs Nh habitat diffus

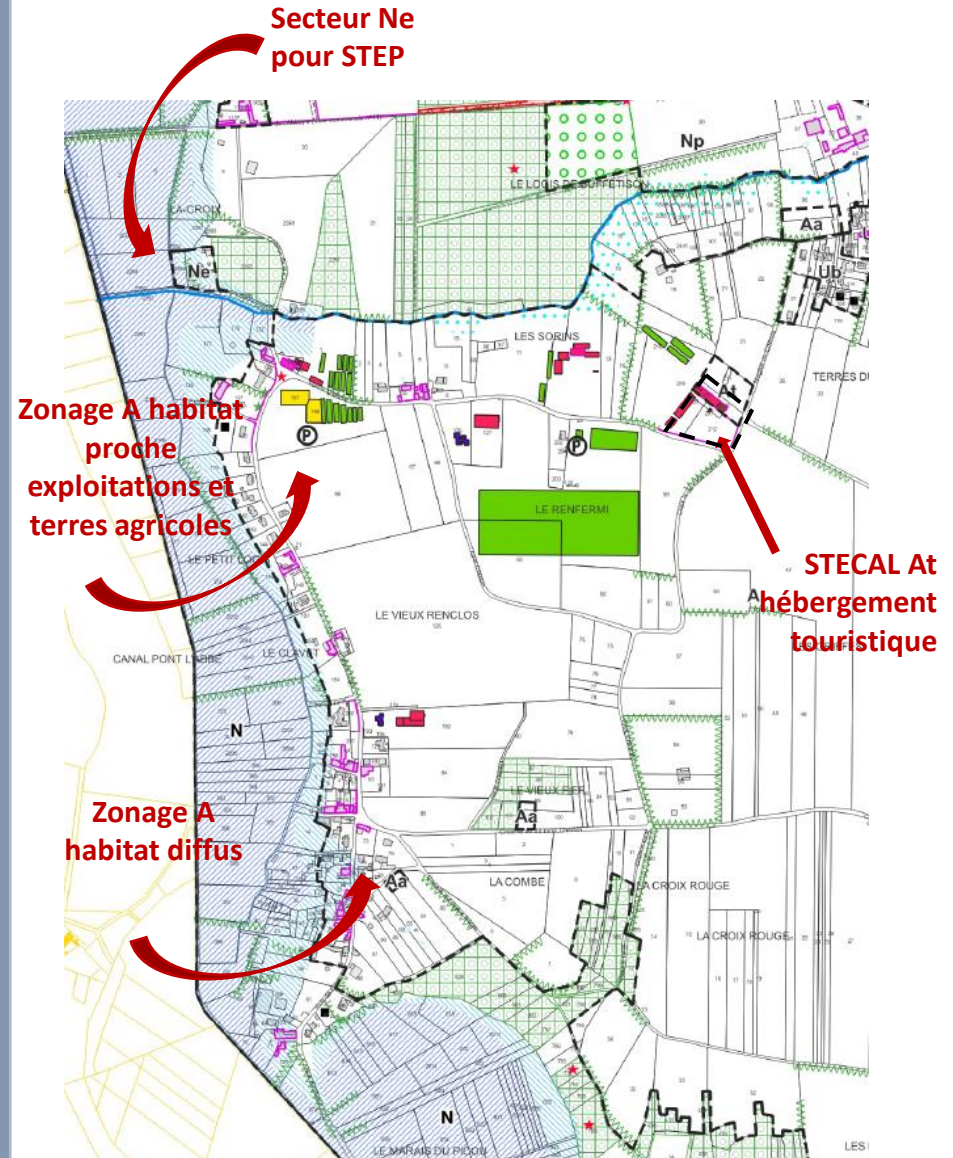
PLU révisé - projet

TRIZAY

RUE DES SORINS - PETIT LOGIS – PETIT VILLAGE



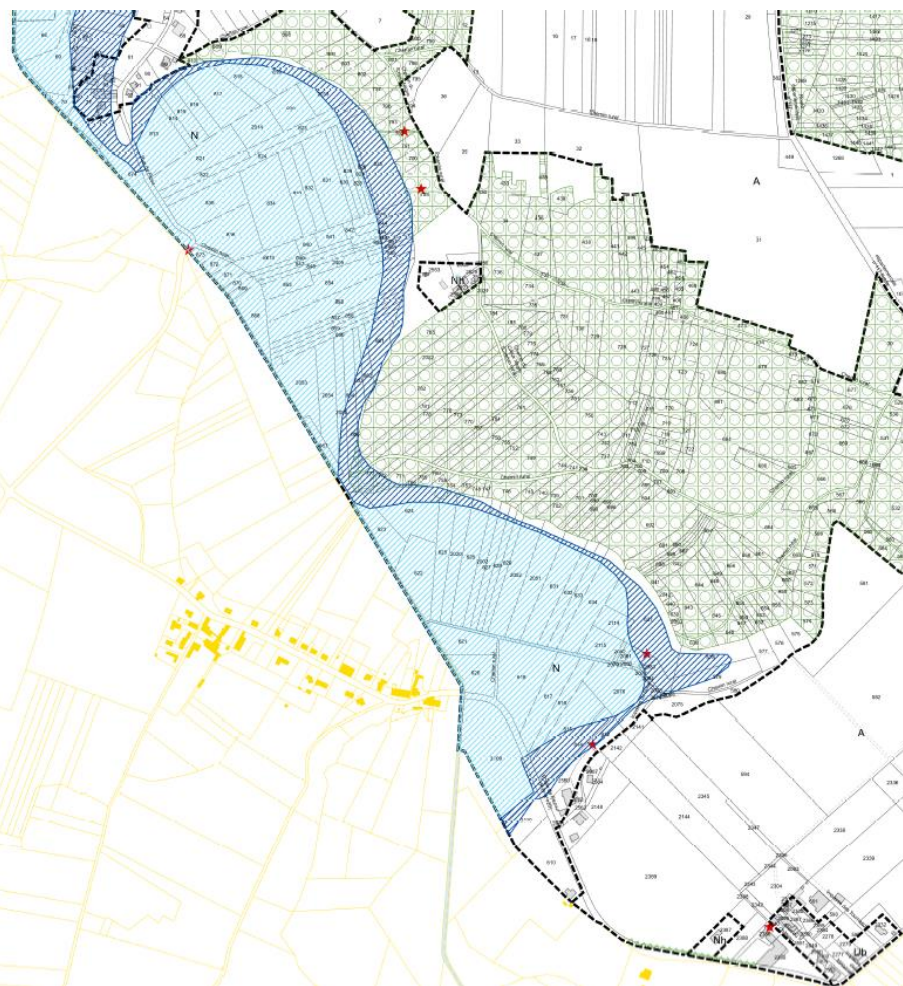
PLU en vigueur



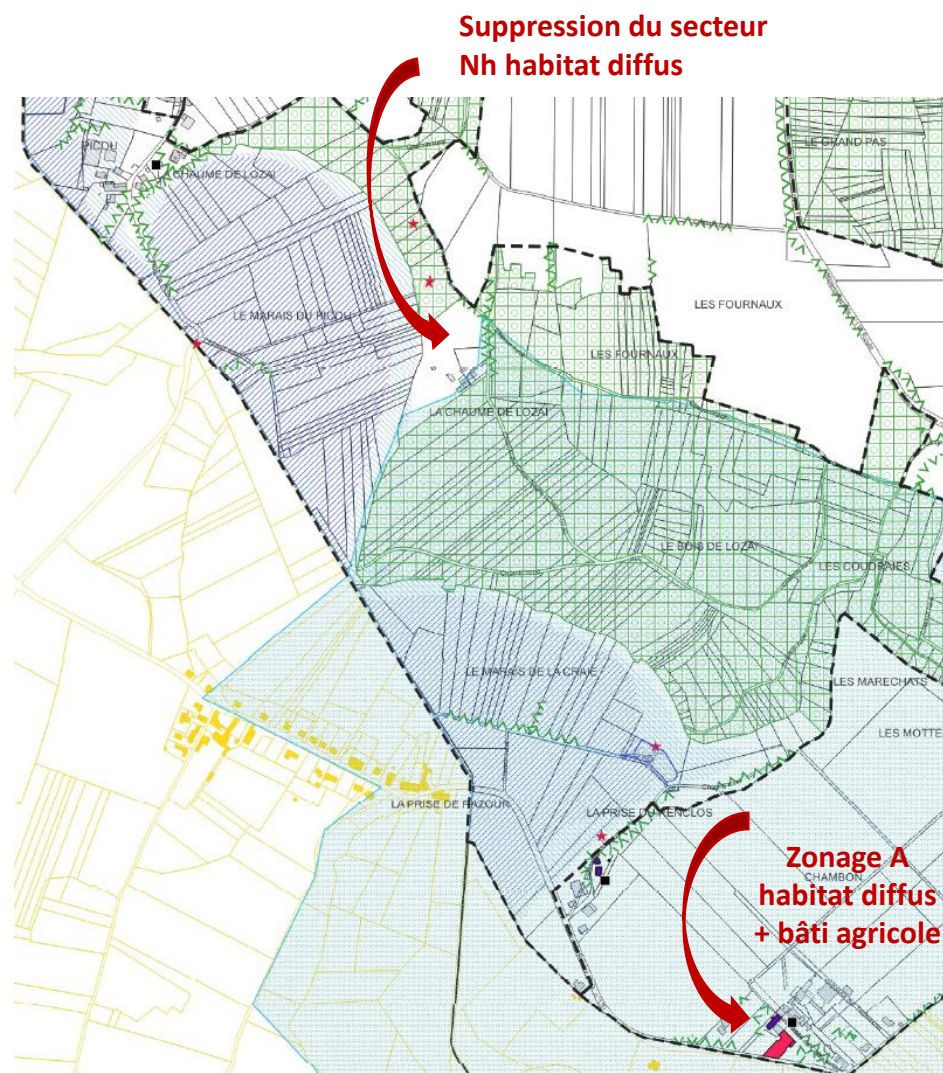
PLU révisé - projet

TRIZAY

PICOU – RAZOUR CHAMBON



PLU en vigueur

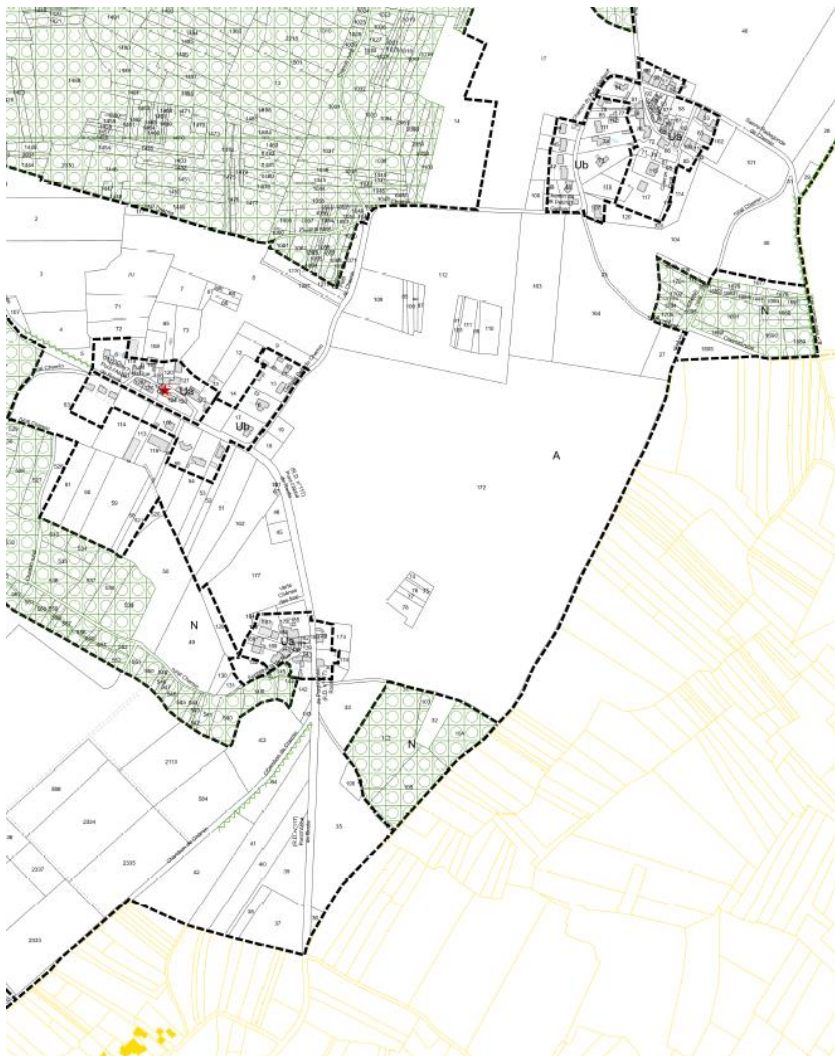


PLU révisé - projet 41

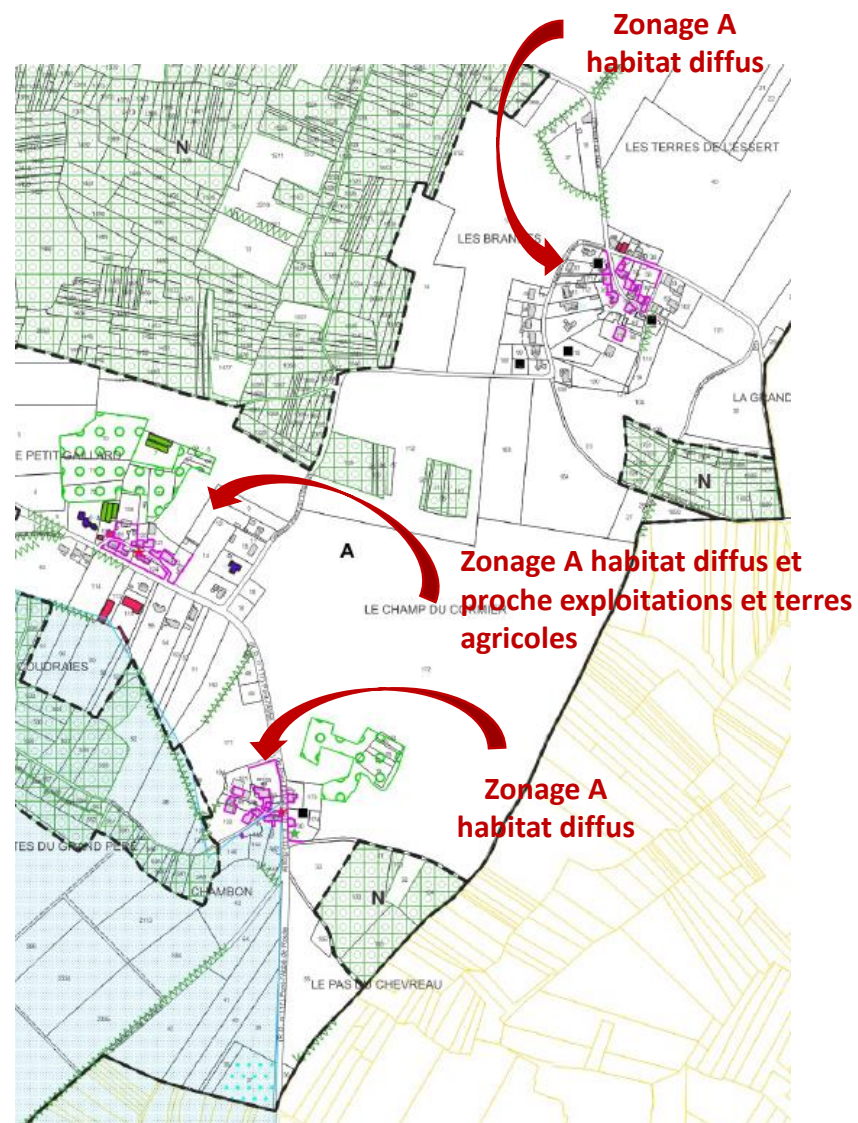
TRIZAY

PETIT GAILLARD – GRAND GAILLARD

– L'ESSERT

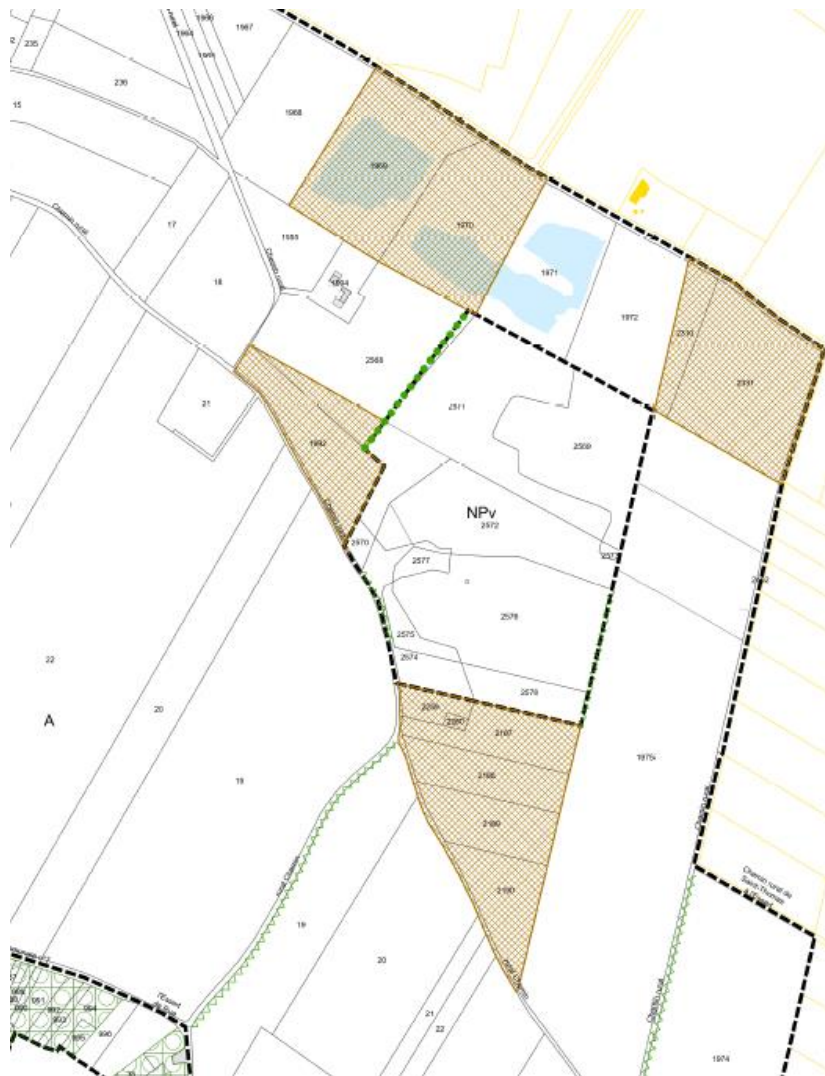


PLU en vigueur

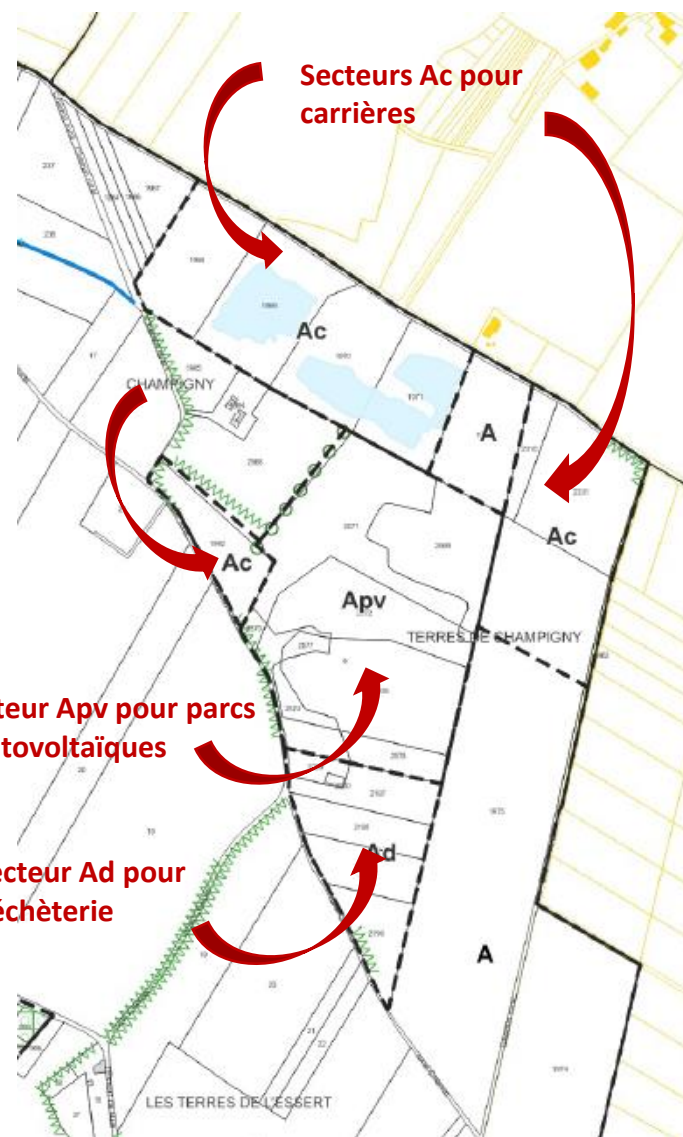


PLU révisé - projet

TRIZAY CHAMPIGNY



PLU en vigueur



PLU révisé - projet

LES STECAL

STECAL Aa

STECAL Aa

Justification et objectifs des STECAL

Ont été identifiés sur la commune, 5 sites qui accueillent des abris pour animaux (chevaux), hors élevage agricole professionnel.



Monthérault



Sud Bourg



Picou Est (sous-bois)



Picou (-sortie du hameau)



STECAL At

Justification et objectifs du STECAL

- permettre le développement d'hébergement touristique sur l'ancien relais de chevaux lieu-dit Le Négrier : STECAL At
- valoriser une élément bâti de patrimoine



Avant du bâtiment : 2 logements existants, habités



Arrière du bâtiment : anciennes écuries (stockages) : projet de changement de destination pour développer de l'hébergement touristique



STECAL Na

Justification et objectifs du STECAL

- valoriser le site de l'Abbaye (accueil, visites, animations...), (hébergement, accueil)



L'ensemble du site



Les constructions côté sud (hébergement)



L'entrée nord



La salle de réception/séminaire



Les gîtes



La boutique



STECAL Nec

Justification et objectifs des STECAL

- prendre en compte les besoins du site d'exploitation du conseil départemental (accueil, hangars de stockages, serres...)



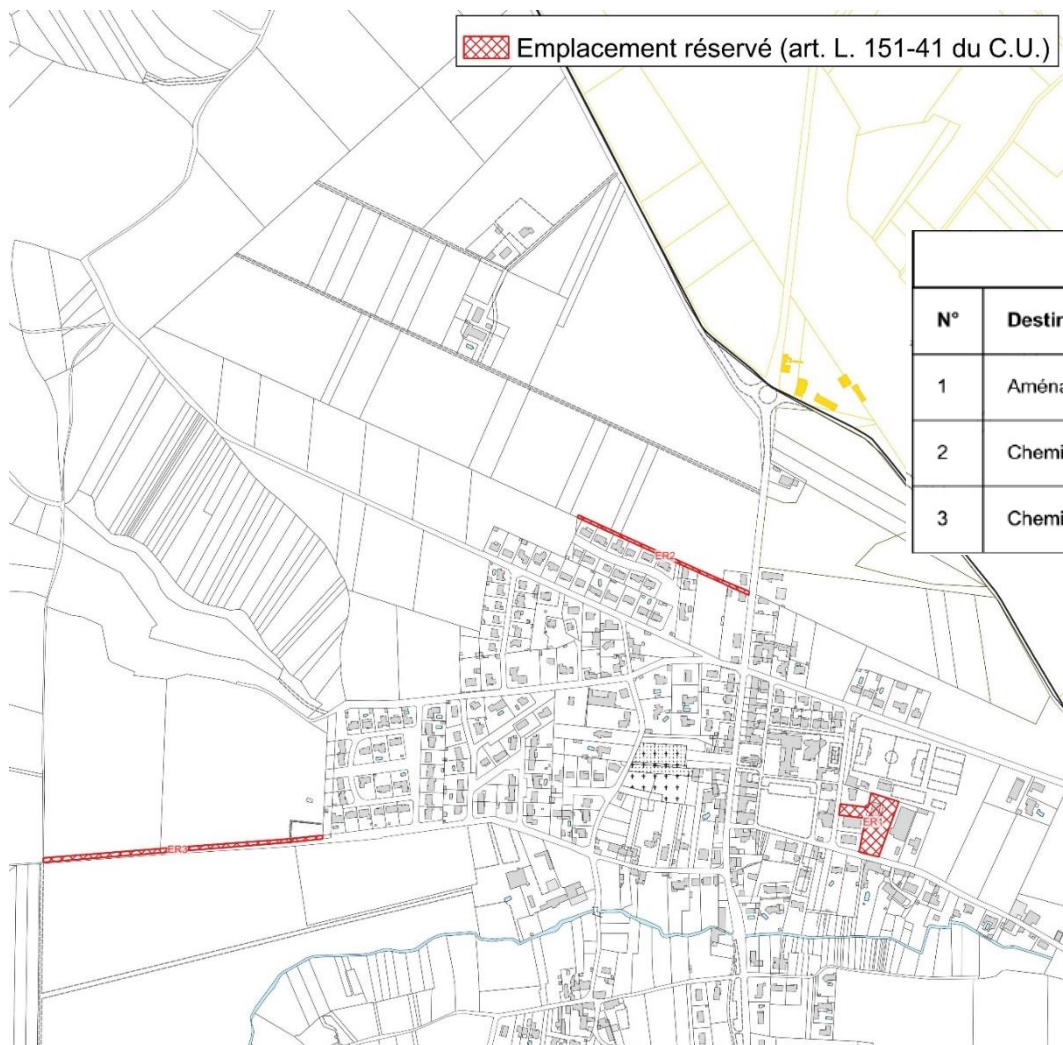
Construction principale – bureaux



Source : CD17-DEM

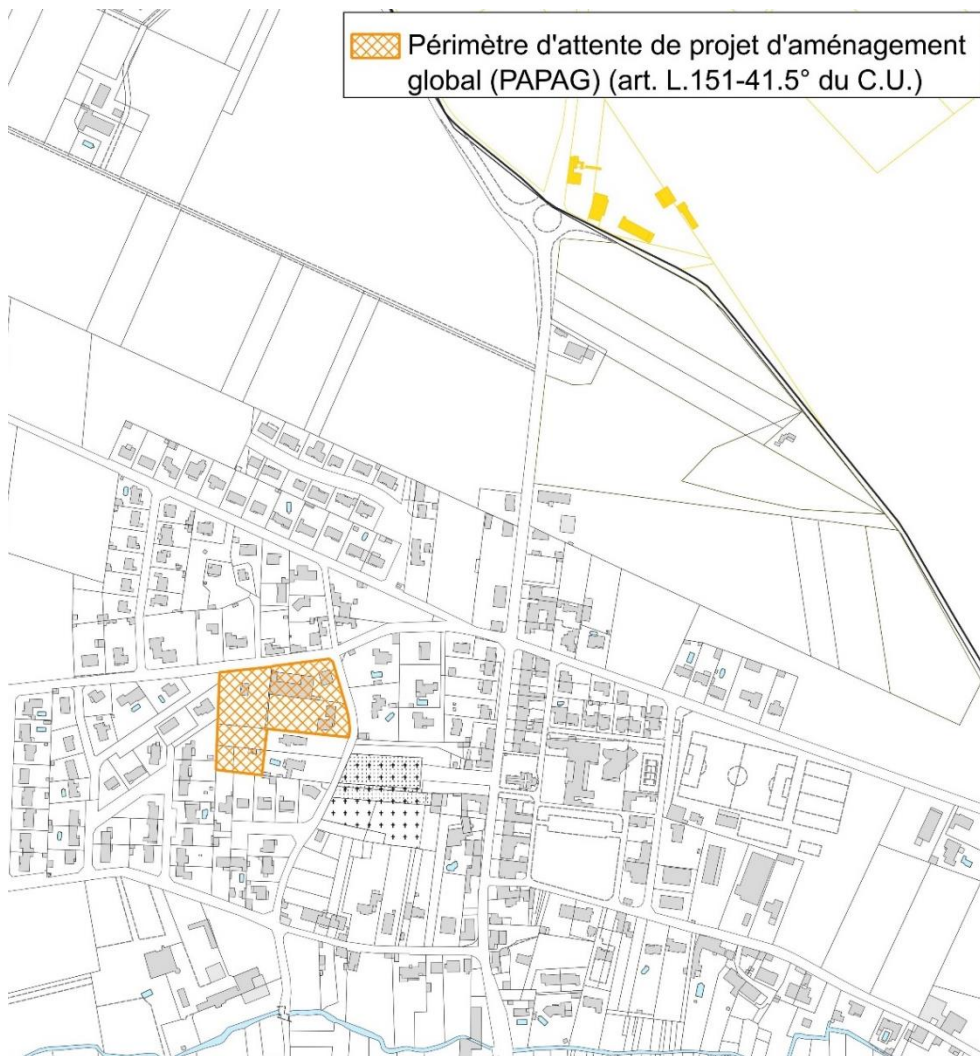
Autres dispositions réglementaires

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Aménagement des ateliers municipaux et parking	3836	Commune
2	Chemin doux piéton	1117	Commune
3	Chemin doux piéton (bourg / abbaye)	2388	Commune

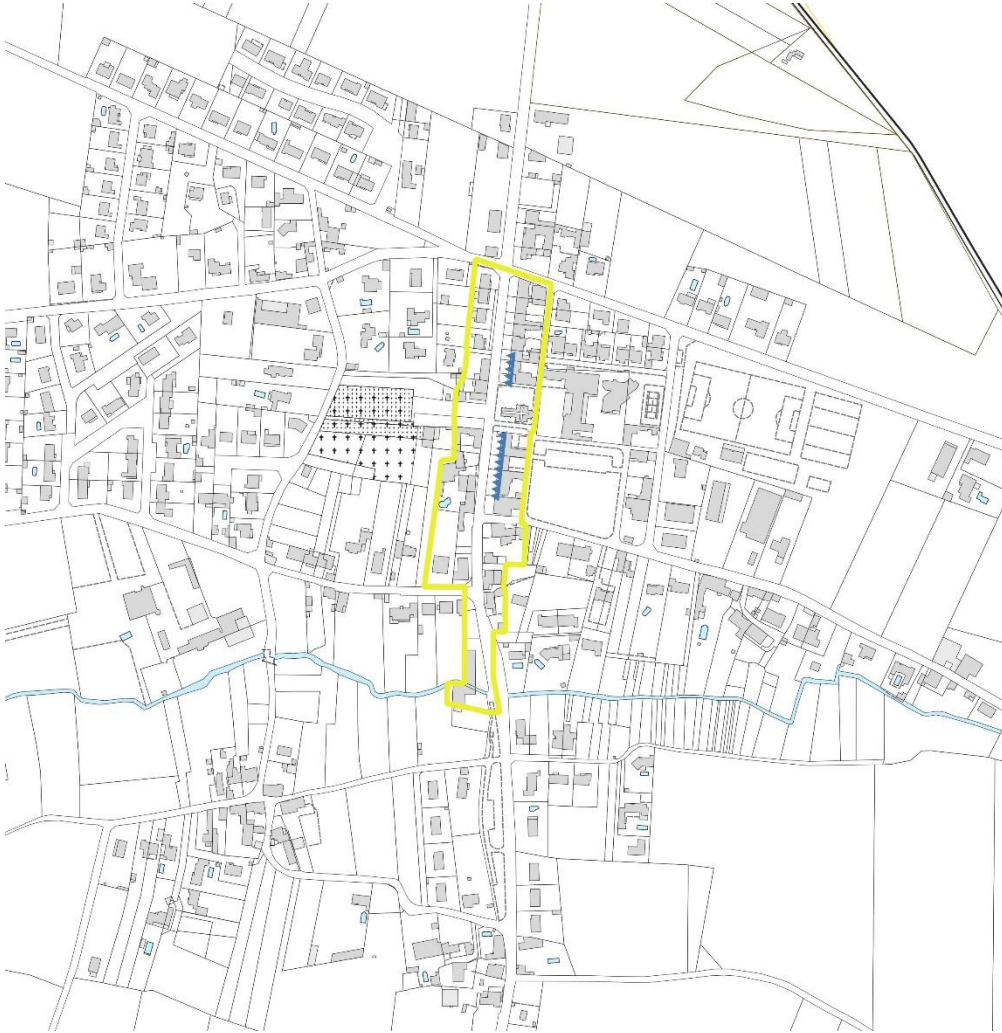
LE PAPAG (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global)



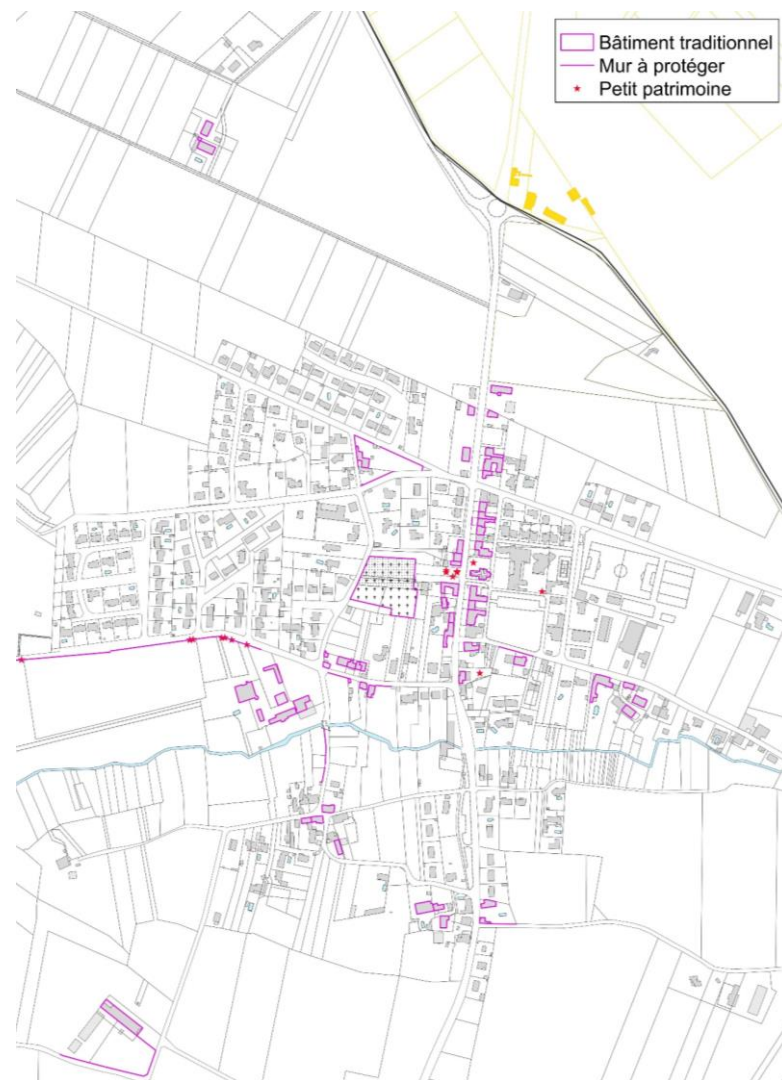
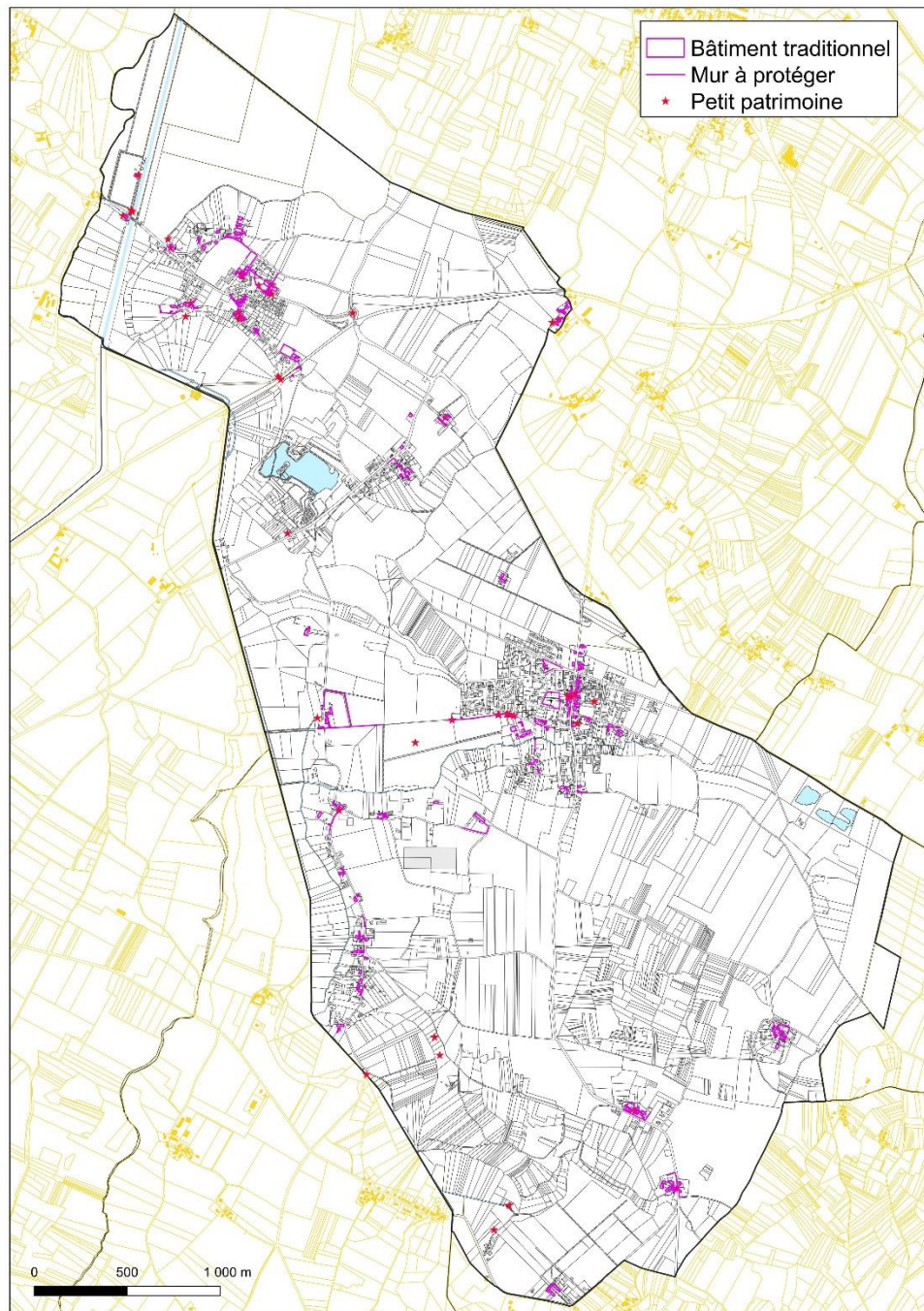
Le PAPAG est inscrit au PLU révisé sur l'emprise d'une ancienne menuiserie à dépolluer (couverture amiante,...), de la maison sur la même parcelle, plus parcelles voisines (2 habitations, fonds de jardins).

La commune a d'ores et déjà engagé des réflexions et préempté la parcelle de l'ex-menuiserie en vente, pour définir un projet d'aménagement global résidentiel (habitat mixte, logements seniors...)

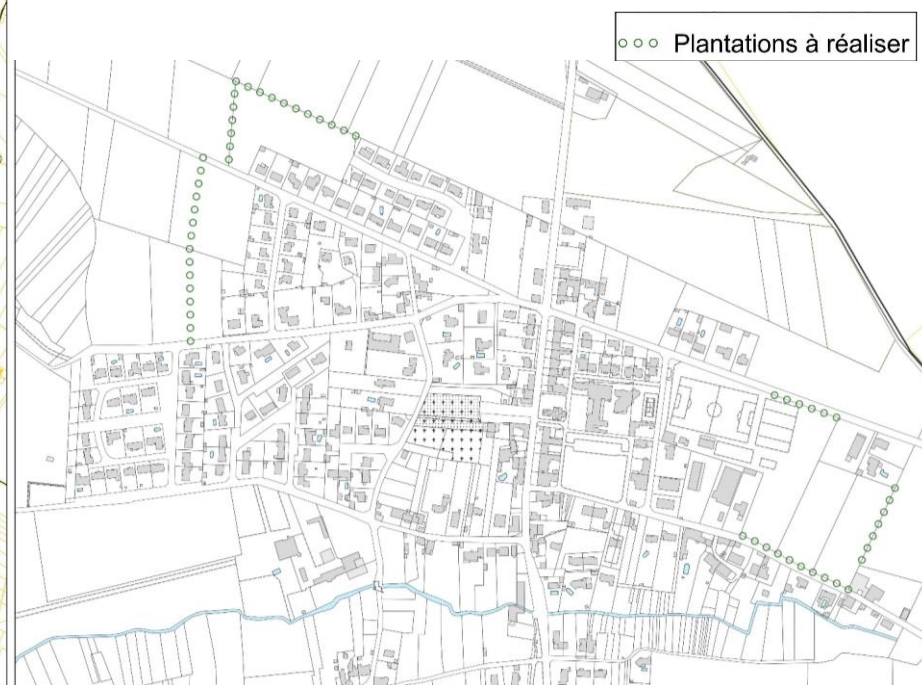
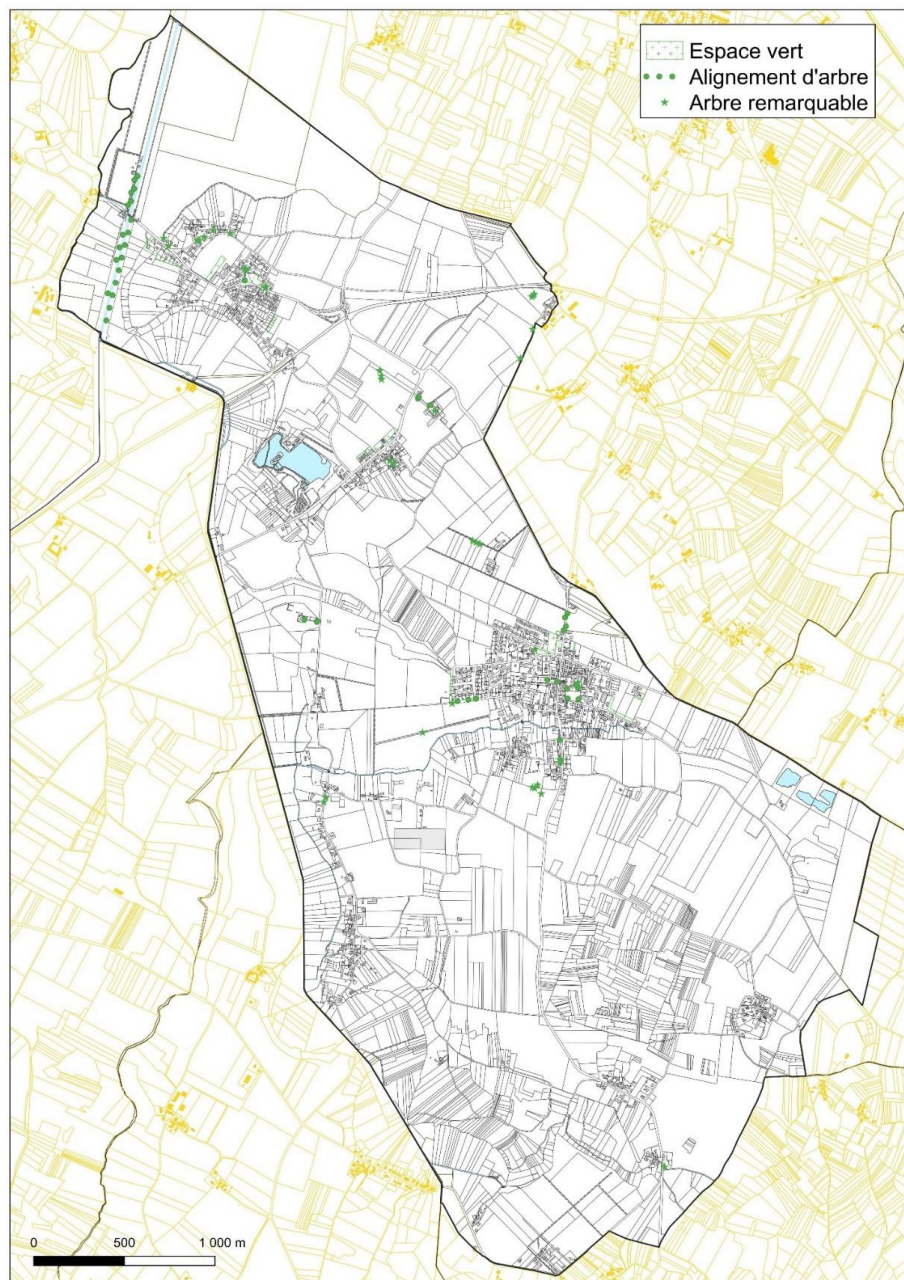
LE PERIMETRE DE CENTRALITE COMMERCIALE ET LE LINEAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU



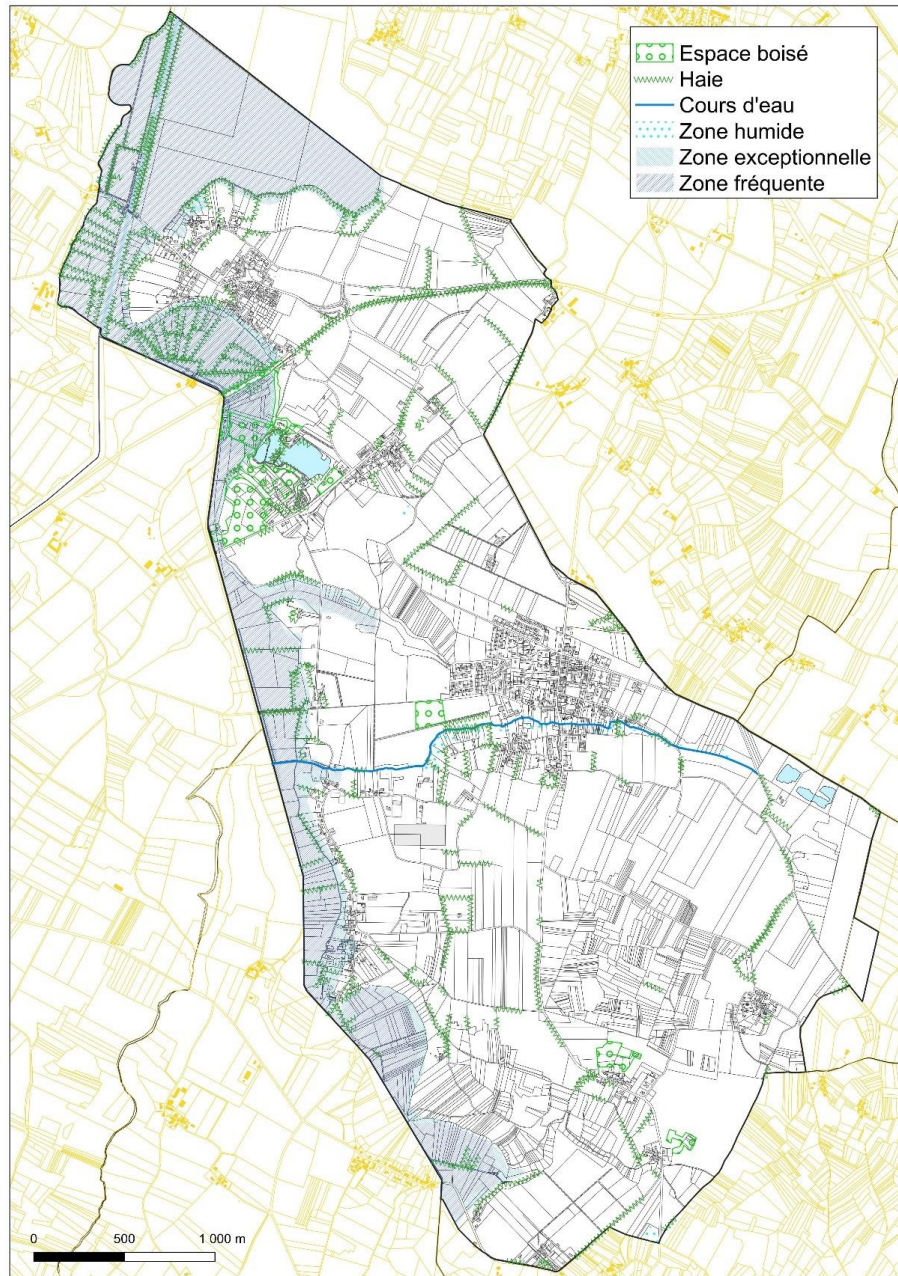
LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU



LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU



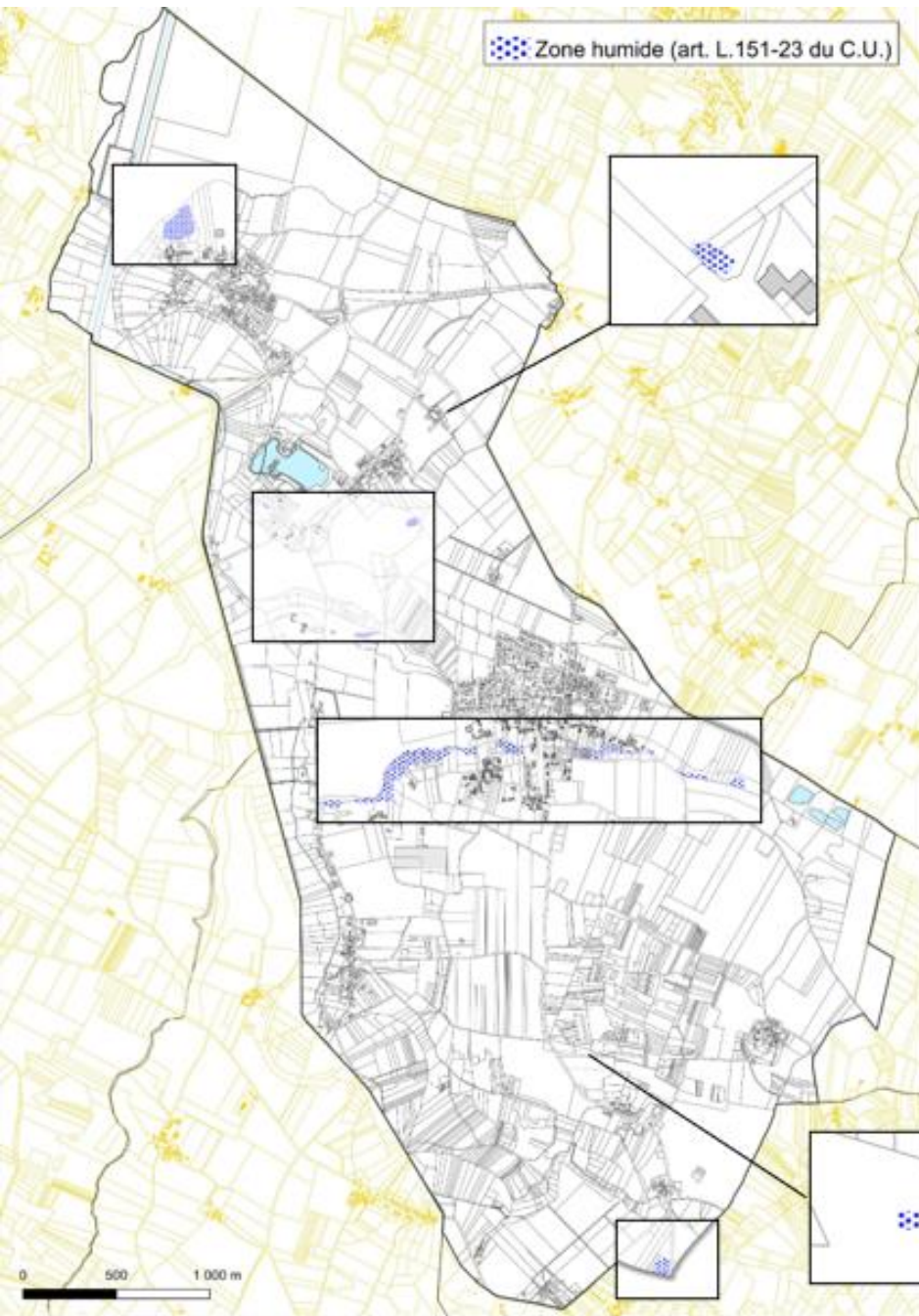
LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU



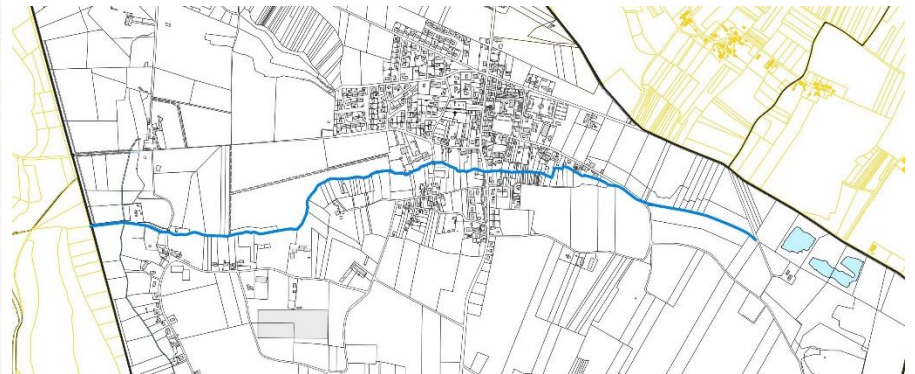
les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique :

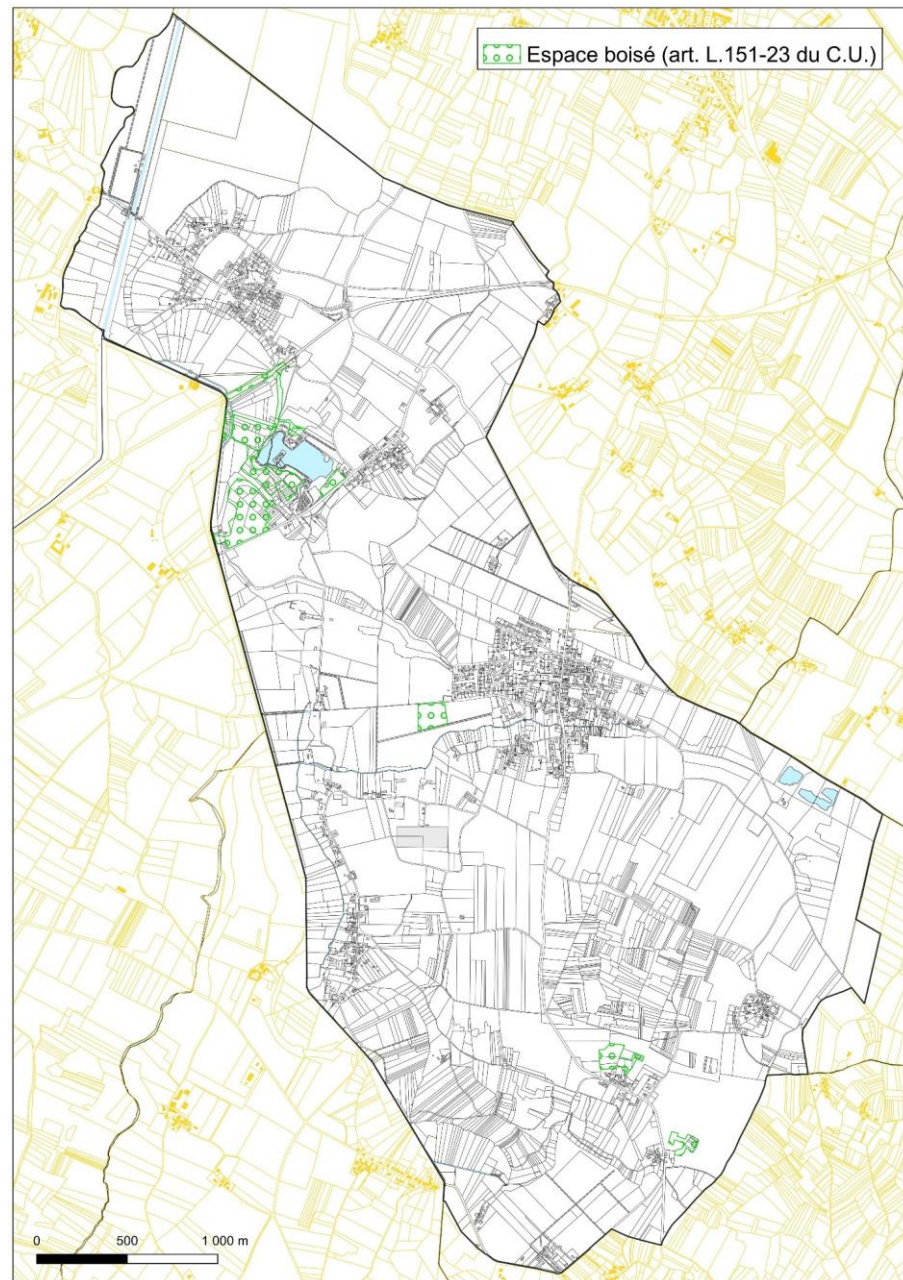
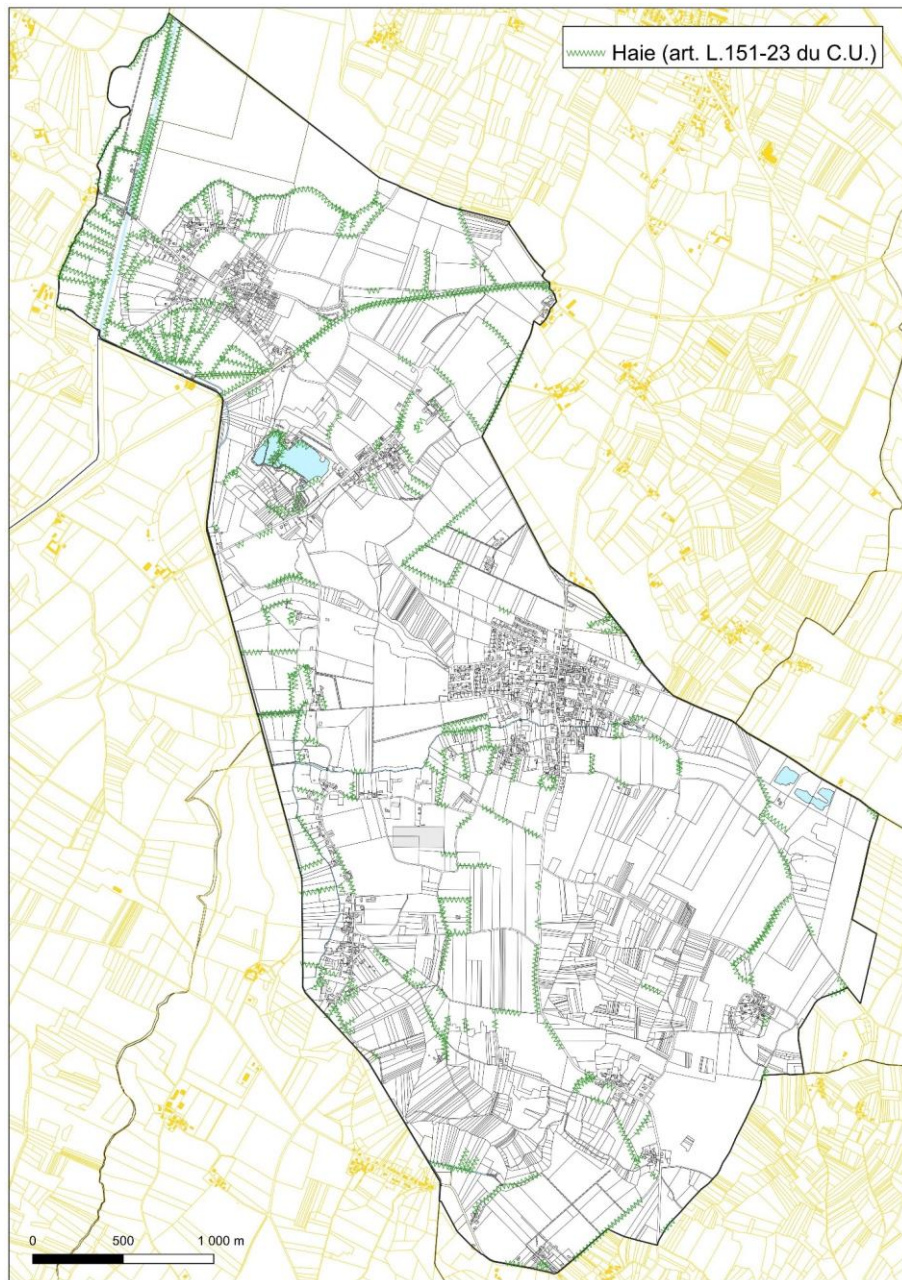
- Les zones humides
- Le cours d'eau-Buffetison
- Les haies
- Les boisements
- Suivant l'atlas risque inondation, : la zone inondable exceptionnelle, la zone inondable fréquente

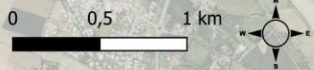
Les zones humides



LE COURS D'EAU - BUFFETISON

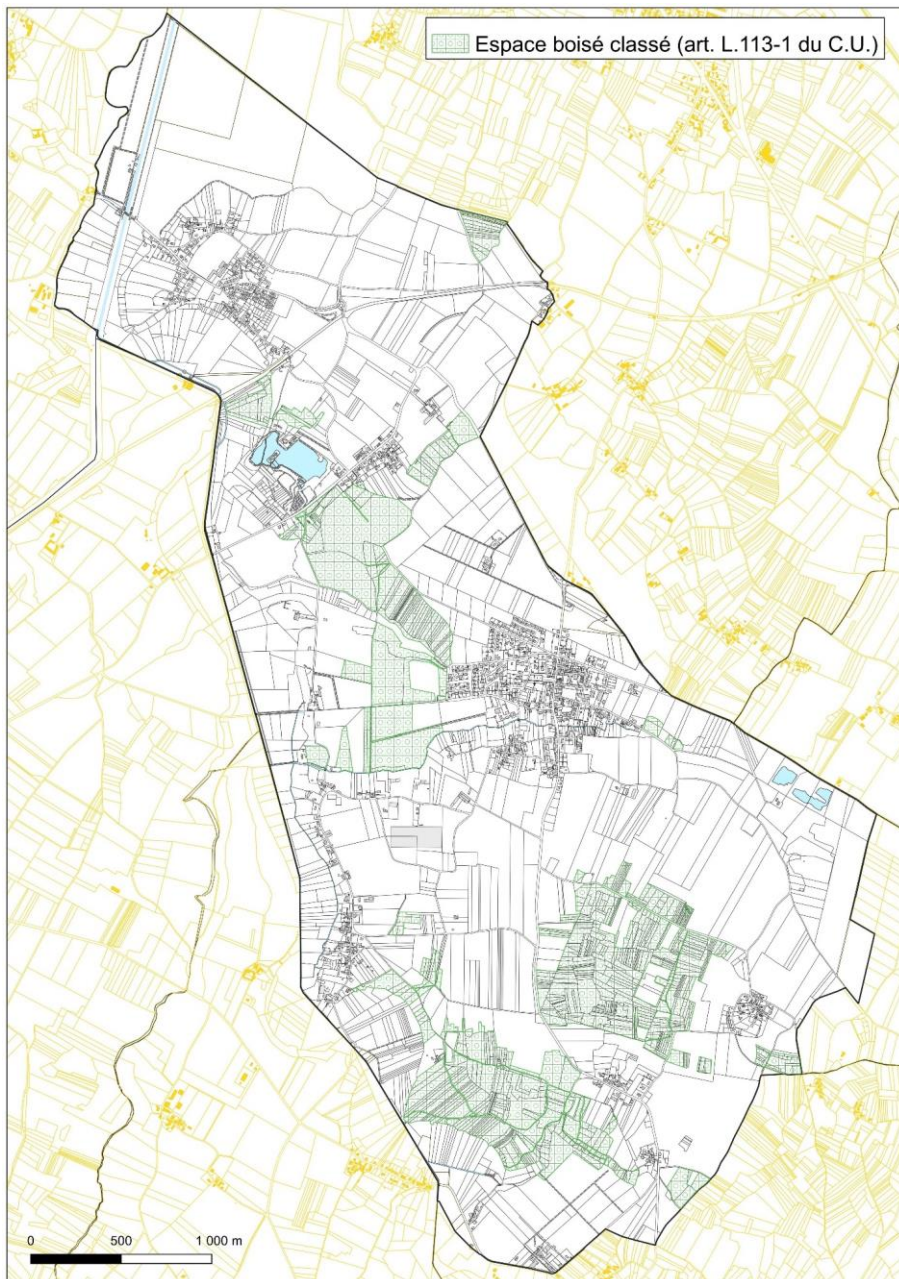






LÉGENDE

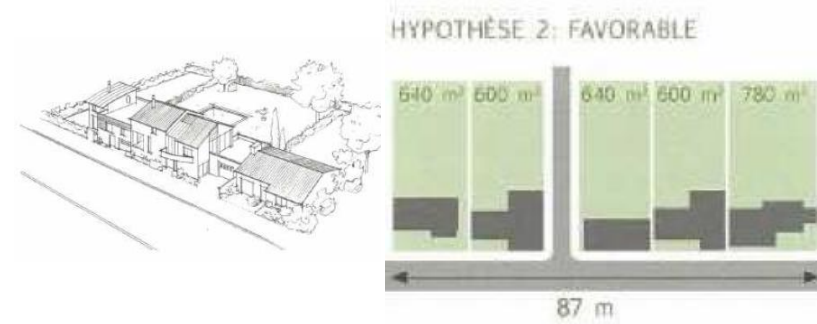
-  EBC en vigueur
-  Ajout
-  Suppression



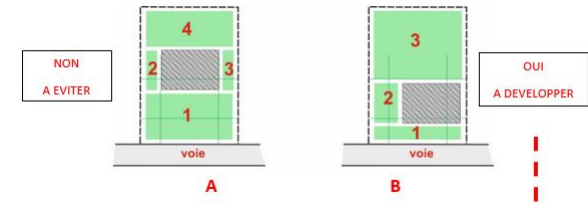
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LES 5 OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS



OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

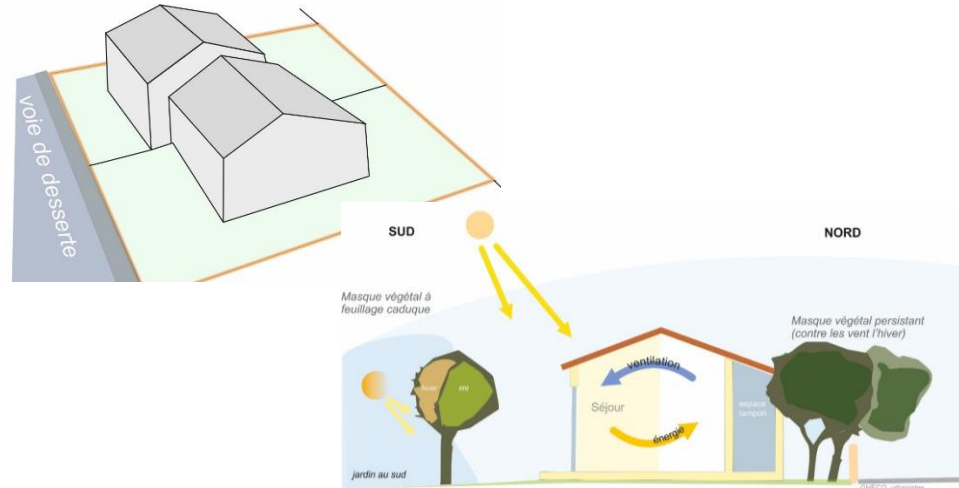


OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES



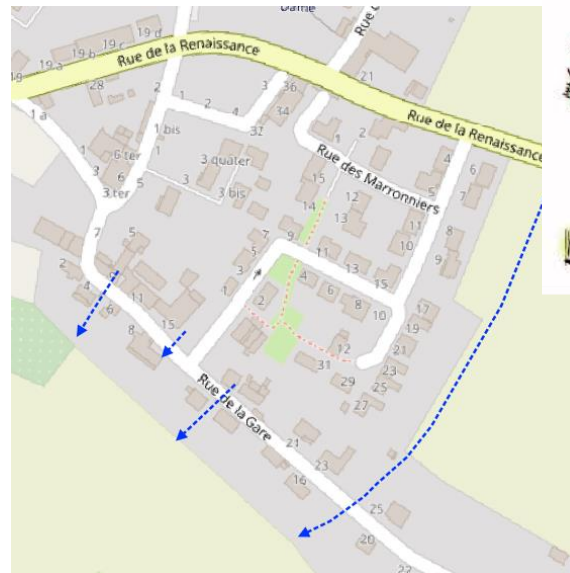
LES OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS



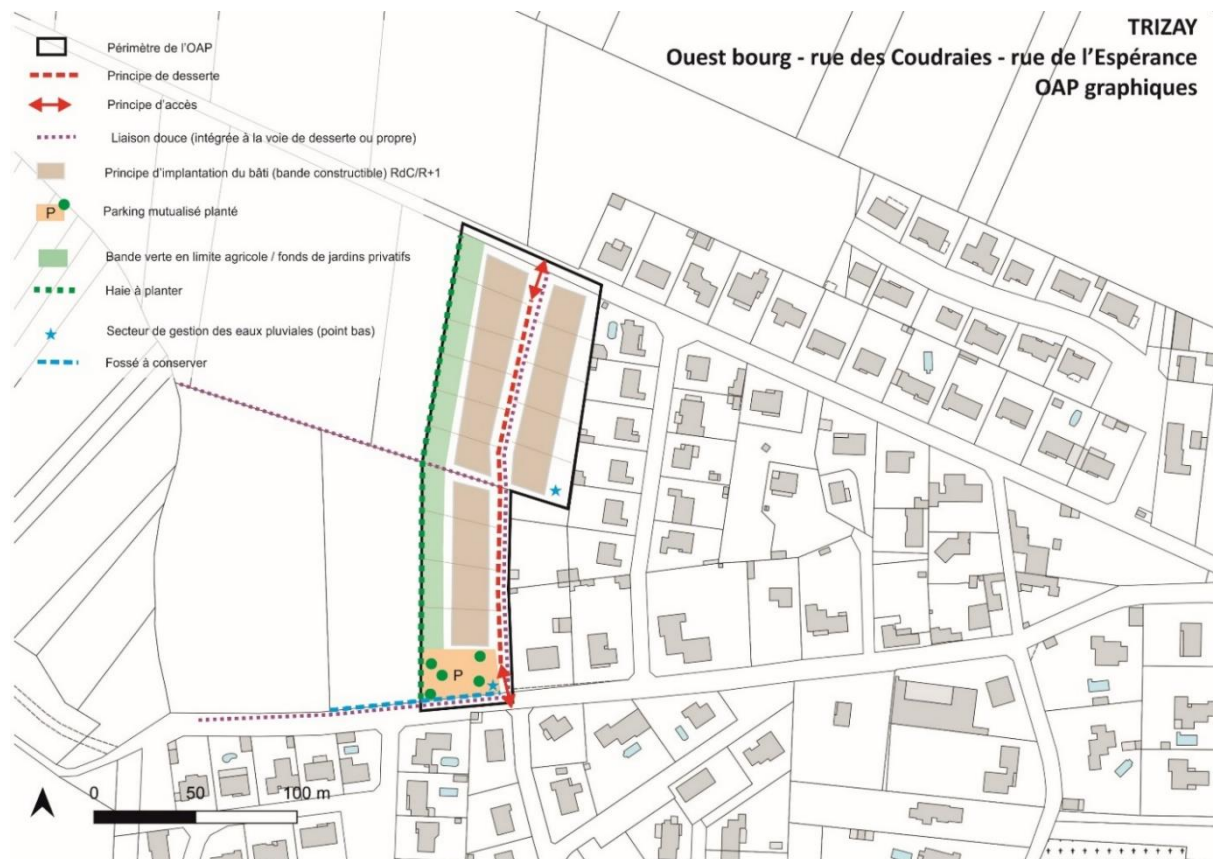
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES / GESTION DE L'EAU

- Protéger l'ensemble des boisements qui ponctue le territoire communal
- Entretenir et renforcer la trame bocagère afin de bénéficier des fonctionnalités des haies
- Prendre en compte les milieux secs sur les délaissés d'anciennes carrières
- Préserver les abords des cours d'eau (continuité écologique, risque d'inondation, gestion des eaux pluviales...)
- Préserver les passages d'eau sur le secteur de la Rue de la Gare (bourg de Monthérault)
- Utiliser les anciennes mares aujourd'hui asséchées (l'Essert) comme levier futur dans la gestion des eaux pluviales
- Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques liés au ruissellement
- Encourager la réutilisation des eaux pluviales



LES OAP SECTORIELLES

1 – OUEST BOURG – ENTRE RUE DES COUDRAIES ET RUE DE L'ESPERANCE - ZONE AU



PHASAGE OPERATIONNEL

- en deux tranches
- Après 2030/2032

DENSITE ET FORMES URBAINES

Projet d'ensemble, composition en « greffe » avec les quartiers environnants et la typologie des constructions voisines

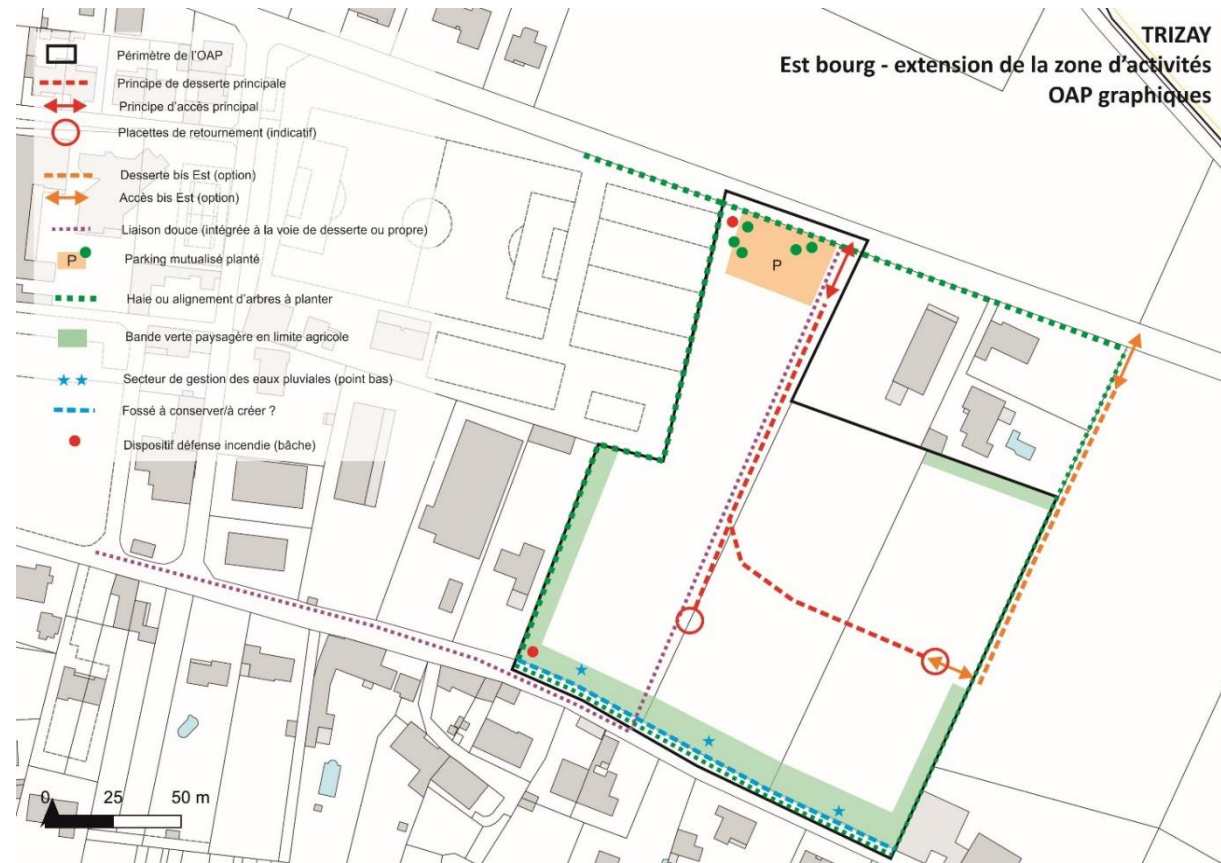
8 logts minimum

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 15 logements environ

2 – EST BOURG – EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES - ZONE AUX



PHASAGE OPERATIONNEL

- en 1 à 3 tranches
- 2028/2040

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

- Un ou deux accès depuis la rue de Beurlay uniquement (pas d'accès depuis le sud de la zone)
- Accès est en option
- Une desserte traversante, avec possibilité de voiries secondaires pour densifier la desserte (adaptable selon la taille des lots)
- Placettes de retournement

➤ Suite procédure :

arrêt du PLU en CM du 08/07/2026

consultation des PPA (3 mois) et CDPENAF (mi 07 à mi 10/2026)

enquête publique : 11/2026 (1 mois)

approbation : 01/2027