TRIZAY

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE CONCERTATION

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 12 Juillet 2023 prescrivant la révision du PLU,

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

La révision du PLU a été lancée en juillet 2024, la concertation avec le public se déroule depuis le début des études.

1 - La tenue d'un registre d'observations du public en mairie dès l'été 2024, avec documents et supports d'études annexés :
Durant toute la concertation, les données ont été actualisées tout au long de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU par mise à disposition de documents en Mairie, à côté du registre.

En mairie et sur le site internet de la commune : https://www.trizay.com/plu-mairie-trizay.php :

- La délibération prescrivant la révision du PLU du 12/07/2023
- Le Porter à Connaissance Préfet (PAC), lettre du Préfet, liste des servitudes (03 et 04/2025)
- Le support de présentation de la concertation agricole du 13/11/2024
- La carte agricole (décembre 2024, actualisée mi 2025 puis janvier 2026)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 19/12/2024 et PV du débat (01/2025)
- Le support de présentation de la réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) du 9 Juillet 2025 : diagnostic et PADD
- Le pré-diagnostic territorial (11/07/2025)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 07/05/2026 et PV du débat (05/2026)
- Le support et compte rendu de la réunion publique n°1 du 18/09/2025 (09/2025)
- Le support et compte rendu de la réunion publique n°2 du 23/06/2026 (06/2026)

Sont également disponibles en mairie à l'accueil :

- L'ensemble des documents mentionnés ci-dessus, au format papier, consultables sur place
- Le PLU complet en vigueur
- Le Registre de concertation (07/2024), qui permet de recueillir observations, propositions, contributions
- Les compte-rendus des 3 réunions de concertation :
  - Réunion agricole du 13/11/2024
  - réunion publique n°1 (09/2025)
  - réunion publique n°2 (06/2026)

2 – Le 13/11/2024 : une réunion de concertation agricole (exploitants agricoles)

3 – La réunion publique de concertation n°1 du 18/09/2025 (diagnostic actualisé, enjeux, PADD)

Mise à disposition du support de la présentation de réunion publique n°1 en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la mairie : https://www.trizay.com/plu-mairie-trizay.php

4 – <u>La mise à disposition des différentes versions du PADD débattus en conseil municipal</u>

- ***PADD débattu en en conseil municipal du 19/12/2024***
- ***PADD débattu en conseil municipal du 07/05/2026***

5 – <u>La réunion publique de concertation n°2 du 23/06/2026</u> (projet d'arrêt du PLU, zonage, OAP)

Mise à disposition du support de la présentation de réunion publique n°2 en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la mairie : https://www.trizay.com/plu-mairie-trizay.php

6- <u>Affiches annonçant la tenue des réunions publiques</u>

- *affichage en mairie et lieux publics*
- avis des réunions publiques sur le site internet, *https://www.trizay.com/plu-mairie-trizay.php*

A - Registre de concertation ouvert en juillet 2024

Aucune observation relevant de la concertation et de la révision du PLU n'a été relevée sur le registre de concertation.

B – Bilan de la concertation agricole

Réunion du 13/11/2024, échanges complémentaires 12/2024 à 04/2026

Les questions portent principalement :

- sur des projets de constructions et installations agricoles
- sur des départs en retraite avec ou sans reprise
- sur les circulations agricoles
- sur les installations photovoltaïques, agrivoltaïques
- sur la réglementation du captage eau potable

Les réponses apportées par les exploitants et les élus en réunion de concertation et tout le long des études, ont permis à la commune de mettre à jour les données relatives aux activités agricoles implantées sur le territoire dans le cadre notamment du diagnostic communal et d'appréhender les projets de chacun des acteurs afin de les intégrer au mieux dans le règlement d'urbanisme.

Ces éléments ont été mis à jour avec la commune, élus et exploitants mi 2025, début 2026 (réunions techniques élus, relance des exploitants, prise en compte des derniers projets …).

<u>BILAN</u>

Points forts :

- La rencontre et les échanges réguliers avec les exploitants a permis la mise en perspectives de grands enjeux agricoles : évolution des exploitations, reprises et mutations, gestion des interfaces agricoles, prise en compte des sièges d'exploitation, projets divers, protection des usages agricoles et maîtrise du développement urbain et du « mitage » en secteurs ruraux, aux abords de hameaux agricoles
- Une collaboration : un diagnostic territorial enrichi par des acteurs experts de leur territoire.

Enjeux :

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

- Protéger et « reconnaître » le foncier agricole, prévoir les potentiels futurs projets agricoles :
- Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole
- Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation
- Prendre en compte les évolutions des activités ou de bâtiments agricoles localisés aux abords du bourg et de Monthérault et veiller à ne pas développer les constructions résidentielles à proximité de sites agricoles
- Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ **PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS ET DES PROJETS- ZONAGE A**
- ➔ **PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET DECLARES PAC**
- ➔ **ZONAGES A ELARGIS, REDUCTION DES ZONAGES AU et U**
- ➔ **SECTEUR Np SUR SIEGE AGRICOLE CHATEAU DE BUFFETISON**

C – Observations effectuées dans le cadre des réunions publiques de concertation

Les observations relevées dans le cadre des 2 réunions publiques concernent les questions et problématiques suivantes :

C1 - Questions relatives aux besoins en logements et l'accueil des nouveaux ménages

Questions :

1. Trizay a-t-elle l'obligation de produire du logement social ?
2. Si le PLU ne l'impose pas réglementairement, comment peut-on atteindre cet objectif de mixité de l'habitat (et des populations) ?
3. Quelles solutions le PLU peut-il apporter pour attirer les jeunes ménages ?
4.Quand est ce que le lotissement des Passeroses / Coudraies va-t-il démarrer ? Quand sera-t-il mis en vente ?
5. Où est envisagé l'éventuel secteur d'extension après le lotissement des Passeroses/Coudraies ?
6. A quoi correspondent les parcelles ou groupes de parcelles située rue de l'espérance au niveau de l'ancienne menuiserie sur la carte de densification ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

La loi SRU et le taux de 20 % de logements sociaux/aidés ne s'appliquent pas sur la commune.
Toutefois le parc de logements est peu diversifié et il serait intéressant d'avoir plus de logement locatif ou logements spécialisés type logements seniors.
La commune ne prévoit pas d'imposer réglementairement une mixité de logements mais rien n'empêchera de le faire.

La commune étudie la possibilité de logements accessibles sur le projet de lotissement : produits de type accession à la propriété sur un foncier communal au prix maîtrisé.

Les bailleurs ne se manifestent pas sur la commune (peu de transports en commune, pas de tissu commerçant…)

Cette question sera aussi examinée avec le pays Saintonge Romane qui étudie la question de la diversité de l'habitat à l'échelle du SCOT (en cours de révision).

Le permis d'aménager (PA) pour le projet de 15 logements a été établi en 2025, déposé et validé au printemps 2026. A suivre mi 2026, la consultation des entreprises, pour un début de travaux fin 2026. La mise en vente est envisagée au printemps ou mi 2027.

Une zone à urbaniser (AU) est également maintenue au PLU à l'ouest du bourg entre les rues des Coudraies et la rue de l'Espérance pour une quinzaine de logements sur des terrains communaux. La maitrise du foncier permet à la commune de maîtriser le cout des terrains, de réfléchir à un programme de logements mixes, voire sociaux, phasé selon les besoins et la capacité en réseaux, équipements, services dans le bourg. Ce programme ne serait engagé qu'après 2030/2032, après la finalisation du 1er lotissement de 15 lots au nord.

La commune réfléchit aussi à un projet résidentiel sur le secteur de l'ancienne menuiserie rue de l'Espérance, en cœur de bourg.
Un périmètre d'attente (et de réflexion) 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…).

Dispositions retenues au PLU :

- ajustement des zonages constructibles pour répondre aux besoins réels de la commune et à ses capacités en matière de réseaux, services, équipements, transports
- maintien d'un zonage AU à l'ouest du bourg sur des terrains communaux (maîtrise de l'opération, du phasage, des prix de vente, facilitateur en cas de négociation avec un bailleur social…)
- zonages constructibles pour nouveaux logements dans le cœur de bourg (dents creuses, mutation potentielle de l'ex menuiserie) et en extension directe (secteur nord-ouest du bourg, les Coudraies)
- possibilité de quelques constructions sur les dents creuses des villages de Monthérault et de l'Aubray
- périmètre d'attente d'un projet global (PAPAG), de réflexion pour un projet résidentiel avec aides financières types « fond friche » sur le secteur de l'ex menuiserie préemption commune)

C2 – Question relative aux problématiques de réseaux et capacité des stations d'épuration

Question :

1. ***Les 2 stations STEP pourront elles absorber les arrivées de populations ?***

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

La question a été posée au gestionnaire Eau 17. Sur les 2 stations (STEP) les capacités sont satisfaisantes, pour le bourg et pour Monthérault.

Dispositions retenues au PLU :

- ajustement et réduction des zonages constructibles
- suppression des zonages constructibles sur les écarts et hameaux, pour maîtriser le mitage et les dispositifs d'assainissement autonome
- zonage dédié Ae sur les 2 stations, pour mises aux normes et travaux utiles

C3 - Question relatives à la densité des opérations d'habitat et taille des parcelles

Question :

1. ***Le PLU va-t-il réglementer un minimum parcellaire ?***

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Cet article du règlement n'existe plus depuis plusieurs années.
Cela s'explique par l'enjeu de réduction de la consommation foncière, les textes vont dans le sens de la densification plutôt que de « grandes parcelles » minimales.
Toutefois sur certains secteurs sensibles, sous-bois, en franges agricoles et naturelles, d'autres règles permettent d'éviter de sur-densifier (emprise au sol, zones « tampons » en jardins le long des zones agricoles, …), recul par rapport à la route, protection de parcs et jardins qualitatifs…

Dispositions retenues au PLU :

- Règles d'emprise au sol maximale, distance par rapport aux limites séparatives, zonages agricoles A et Naturels N
- Protection de fonds de jardins en limites agricoles ou naturelles, abords du Buffetison
- Protection de parcs et jardins (bourg)

C4 - Question relative aux possibilité »s de nouveaux logements dans les petits hameaux

Question :

1. ***Les hameaux constructibles au PLU actuels vont-ils devenir inconstructibles ?***
   Les seules « dents creuses » considérées sont-elles bien concentrées uniquement sur le bourg, Monthérault, l'Aubray ?
   Aucune urbanisation possible sur l'Essert ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

L'étude de densification a permis d'identifier le potentiel en logements sur le bourg et les 2 « gros » villages.
La commune doit inscrire le PLU dans les objectifs de réduction de consommation ET répondre aux besoins « réels » en logements.
Le PLU doit aussi garantir la bonne prise en compte des activités agricoles pour éviter les problématiques de voisinage entre usages des exploitants (cultures, circulations…) et résidents. Sur les hameaux et écarts rue des Sorins, Petit Village, Picou, Petit Gailard les activés agricoles sont à protéger.

Le PLU doit respecter les orientations du PADD et prioriser l'accueil d'habitants dans le bourg près des équipements, services, commerces, transports en commun : les hameaux Petit et Grand Gailard et l'Essert sont éloignés du bourg principal.

Le hameau de l'Essert est classé en zone Ub au PLU en vigueur, mais l'urbanisation ne s'y développera plus, l'enveloppe urbaine s'est remplie complètement, il n'y a plus d'espaces en dents creuses. De plus, l'environnement du secteur reste très agricole (terres environnantes, 1 apiculteur sur le hameau) et il est très éloigné du centre-bourg.

L'objectif de la commune est également de maîtriser le coûts liés aux réseaux, entretien des voiries et fossés,

défense incendie, services (collecte des déchets, transports scolaires…), qui augmentent quand on disperse l'habitat.

L'urbanisation n'est pas totalement interdite : les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous conditions, dans toutes les zones agricoles A et naturelles N.

Dispositions retenues au PLU :

Le projet de PLU concentre l'accueil des logements dans les enveloppes bâties du centre bourg (dents creuses, ex menuiserie) et ponctuellement dans les villages de Monthérault et de l'Aubray.
Il prévoit une extension du bourg (permis délivré 2026) et une potentielle future extension à proximité (entre rue des coudraies et de l'espérance), à phaser, selon les besoins.

Les deux zones Ub des Coudraies/Passeroses et AU des Coudraies, ainsi que le périmètre de projet global sur le secteur de l'ex menuiserie doivent permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes éventuellement (locatif, social…) dans le bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces projetés.

Le PLU révisé supprime ou contient l'urbanisation dans les enveloppes urbaines des hameaux.

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg et des dents creuses des 2 villages permettront d'accueillir des logements « libres ».

- **Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé (2017) et sont compatibles avec la loi Climat et Résilience.**
- **Elles permettent de répondre aux besoins estimés en logements**
- **La réduction du droit à construire dans les hameaux permet**
  - **de mieux préserver les activités agricoles,**
  - **de stopper l'effet « commue dortoir »**
  - **de privilégier l'animation et le confortement du bourg**
  - **de réduire les déplacements « tout voiture »**
  - **de maîtriser les coûts d'aménagement et d'entretien des voiries et réseaux dans les écarts et hameaux agricoles**

C5 - Question relative aux dispositions relatives aux dispositifs de production et d'économies d'énergie sur le bâti ancien protégé

Question :

1. ***Le PLU va règlementer l'évolution du bâti ancien, traditionnel ; il faut toutefois veiller à ne pas bloquer ou interdire les aménagements visant à améliorer l'isolation de ces constructions anciennes, pour se protéger du froid et de la chaleur. On doit intégrer l'enjeu du changement climatique, les sites protégés sont souvent trop contraints***

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le règlement du PLU distingue déjà les règles applicables au bâti ancien, traditionnel et au bâti récent ou neuf ; mais sans identifier au plan ce qui relève du bâti ancien, protégé (ou de manière très ponctuelle et partielle).
L'objectif est de préciser ce qui relève du bâti « ancien, protégé » et de valoriser et préserver ce bâti ancien, immeubles, murs.
Des moyens et modes de faire sont prévus au règlement, en cas de modification, restauration, extension du bâti.

Le PLU peut aussi réglementer les dispositifs propres à l'économie de déperditions d'énergie et production d'énergie, isolation…
Il impose de veiller à la bonne insertion des dispositifs et interdit l'isolation par l'extérieur sur les façades ancienne, en pierre, en façades sur rue.

Dispositions retenues au PLU :

- **Identification de éléments de patrimoine protégés au PLU révisé : immeubles, murs, petit patrimoine**
- **Adaptation et évolution du règlement pour mieux prendre en compte les dispositifs de production et d'économie d'énergie et les principes bioclimatiques, en veillant à leur bonne insertion dans le site et au respect de la structure et de la qualité du bâti traditionnel**

C6 - Observation relative au projet de parc photovoltaïque et d'espèce protégés (ancienne carrière proche Lac)

Question :

1. **Le projet de centrale photovoltaïque sur le secteur proche du lac (friche, ancienne carrière) est abandonné à cause d'espèces protégées**
   Ce projet avait été étudié il y a plusieurs années, il est regrettable de bloquer ce projet,

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Un porteur de projet avait en effet déposé un permis.

Pour pouvoir obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation d'un parc photovoltaïque, le porteur de projet a l'obligation de réaliser les études environnementales et les dossiers réglementaires exigés par la loi (Code de l'environnement).
La plante méditerranéenne protégée a proliféré sur cette ancienne carrière non entretenue.
Les milieux délaissés des activités humaines, tels que les anciennes carrières, sont favorables à la reconquête d'habitats naturels. Le milieu sec formé par l'ancienne carrière a permis le développement d'un écosystème qui se démarque nettement des milieux que l'on retrouve habituellement sur Trizay ou ses communes voisines. Une plante méditerranéenne y a notamment proliféré, mais on y trouve également une faune protégée (oiseaux, insectes, reptiles…).

Ces espèces sont protégées par la réglementation française, à travers des listes dressées à l'échelle nationale et régionale. Cela implique de réaliser des dossiers réglementaires très encadrés : étude d'impact, dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées et/ou leur habitat…
Ces dossiers s'accompagnent de la nécessité de compenser. La compensation est elle aussi très encadrée réglementairement et complexe à mettre en place.

L'Etat a exigé une compensation sur la commune ou ailleurs, sur une surface de 2,5 à 3 fois la surface du projet.
Par ailleurs, d'autres espaces favorables au développement des énergies renouvelables existent sur Trizay et sont plus facilement valorisables à court/moyen terme.

En raison de l'absence de projet intégrant une solution compensatoire et en présence d'alternatives, il est proposé au PLU révisé, de classer en N ces terrains communaux pressentis pour un parc photovoltaïque.
En l'absence de projet d'étude d'impact avec compensation, on est en incapacité de produire une évaluation environnementale sur ce projet/zonage.

Le PADD prévoit les parcs sur des friches, l'actuel secteur Npv est la friche d'une ancienne carrière.

D'autres secteurs potentiels sont prioritaires : friches de carrières dès la fin de leur exploitation (classées Ac) et future ex-déchèterie (classée Ad) à l'est de la commune. Ces secteurs sont encore en activité, pas de repérage au plan de zonage.

Dispositions retenues au PLU :

- **suppression du secteur dédié au projet de parc photovoltaïque**
- **possibilité de parc photovoltaïque sur les actuelles carrières, la déchèterie (si elle était déplacée) dès la fin de leur activité, après études de faisabilité et environnementales**

C7 - Observation relative aux arbres protégés

Question/observation :

1.Certains arbres protégés, pourtant morts, ne peuvent pas être abattus, et cela gêne l'exploitation agricole

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le PLU identifie au zonage des arbres isolés ou alignés, à protéger.
Dans le cadre de la concertation agricole les exploitants n'ont pas signalé de problématiques spécifiques liées aux arbres et haies protégés.

Pour les haies le règlement prévoit la possibilité d'abattages partiel, pour accès notamment.

Dispositions retenues au PLU :

- **actualisation des haies alignements d'arbres, arbres isolés protégés au PLU**
- **adaptation du règlement pour leur maintien tout en prenant en compte leur état sanitaire et possibilité de suppression partielle des haies, sous conditions**

C8 - Observation relative à l'examen des demandes particulières

Question/observation :

1.Comment seront traitées les demandes particulières ?

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

La concertation n'est pas une enquête publique, on ne règlera pas de cas particuliers par l'intermédiaire de la concertation.

Chaque pétitionnaire devra vérifier au moment de l'enquête publique si sa demande a été prise en compte au PLU révisé.

Il existe aussi un registre en mairie, dédié à ce type de demandes, distinct du registre de concertation.

L'enquête publique dure 1 mois, elle peut être prolongée à la demande du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, le dossier d'arrêt (conseil municipal du 08/07/2026) sera consultable en mairie dès cet été et cela peut permettre aux habitants de préparer leurs requêtes en amont de l'enquête publique.

Mais il importe que les demandes soient bien datées pendant la période d'enquête sinon on ne peut pas les examiner et apporter une réponse.

Les réponses apportées en réunions publiques ont permis d'expliquer les choix retenus ET les modalités d'intégration des textes, en particulier les lois ALUR, Paysage, Grenelle (évaluation environnementale, trame verte et bleue…), Climat et Résilience, APER, ZAN.

Le bilan de la concertation peut être considéré comme POSITIF,

- **Il intègre les activités agricoles et les projets, prend en compte les questions de cohabitation entre résidents et acteurs agricoles**
- **Il intègre les besoins en matière de logements de manière « raisonnée », en fonction des capacités d'accueil de la commune (capacité en réseaux, équipements, services, entretien des voiries)**
- **Il prévoit l'aménagement d'un quartier résidentiel au nord-ouest du bourg (rue des Coudraies), prend en compte le périmètre de réflexion engagé rue de l'Espérance (mutation de l'ex menuiserie)**
- **Il prévoit l'aménagement de liaisons douces, d'un parking supplémentaire dans le bourg, le déplacement et regroupement des ateliers municipaux**
- **Il soutient les activités économiques en matière de commerces et services dans le cœur de bourg rue de a République ainsi que l'extension de la zone d'activités à l'est du bourg (projet communautaire)**
- **Il renforce la préservation de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques (zone inondable, zones humides, haies, boisements, cours d'eau du Buffetison…)**
- **Il prend en compte les problématiques de risques naturels et de gestion de l'eau , les capacités des stations d'épuration (zone inondable, passage d'eaux, cours d'eaux, zones humides, servitude de captage…)**
- **Il maîtrise l'étalement urbain et favorise le remplissage des « dents creuses », « friches » et vides urbains dans le bourg principal, équipé, tout en préservant le cadre de vie du centre bourg « rural »**
- **Il ajuste les zonages naturels et agricoles et réduit la consommation d'espaces et l'étalement urbain, tout en intégrant les dents creuses enclavées au sein des villages de Monthérault et de l'Aubray**
- **Il renforce la préservation du patrimoine bâti et paysager (identification, règlement adapté)**

Tous les objectifs traduits au PLU révisé sont compatibles avec le SCOT Pays Saintonge Romane approuvé en 2017, ils s'inscrivent également dans les orientations de la modification et de la révision du SCOT (en cours).