

REVISION DU P.L.U. DE DE TRIZAY



**Réunion des Personnes Publiques Associées (PPA)
du 9 Juillet 2025
Diagnostic et PADD**



Les objectifs qui ont motivé la procédure de révision du PLU par délibération du 12/07/2023

La révision du document d'urbanisme devra permettre un projet de développement portant principalement sur les objectifs définis comme suit, au vu du premier état des lieux, en termes d'aménagement de l'espace, de déplacements, de développement des activités et des équipements en adéquation avec l'identité de la commune et la qualité de vie :

- ✓ La nécessité de **mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT** exécutoire depuis le 6 août 2017 ;
- ✓ La mise en **adéquation de l'urbanisation avec les capacités des équipements, services, installations et réseaux** de la Commune ;
- ✓ Le besoin de **repenser les zones ouvertes à l'urbanisation** dans l'anticipation de leur desserte en assainissement collectif et des frais d'aménagement globaux des opérations souhaitées ;
- ✓ Le besoin de **repenser les espaces pour le développement** de la Commune en harmonie avec son environnement ;
- ✓ Le souhait de **protéger et de valoriser le patrimoine bâti, naturel et paysager** de la Commune ;
- ✓ La **révision du zonage d'assainissement collectif** ;
- ✓ **L'évolution des équipements publics**, de service public et d'intérêt collectif ;
- ✓ Rendre plus visible et **développer les circuits vélo et piétons** pour inciter à les utiliser ;
- ✓ La **pérennisation et le développement des activités commerciales, artisanales, agricoles sportives et touristiques** (accueil des touristes et mise en valeur du patrimoine).



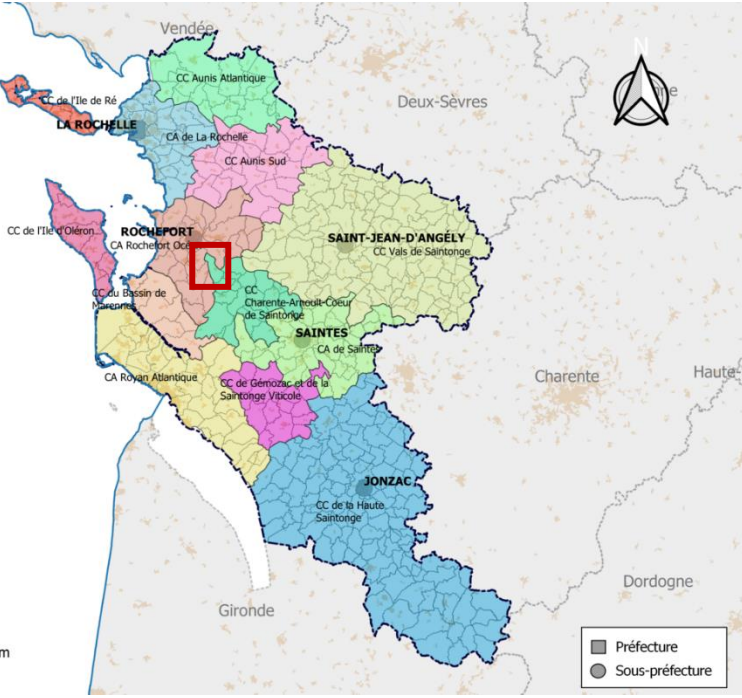
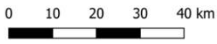
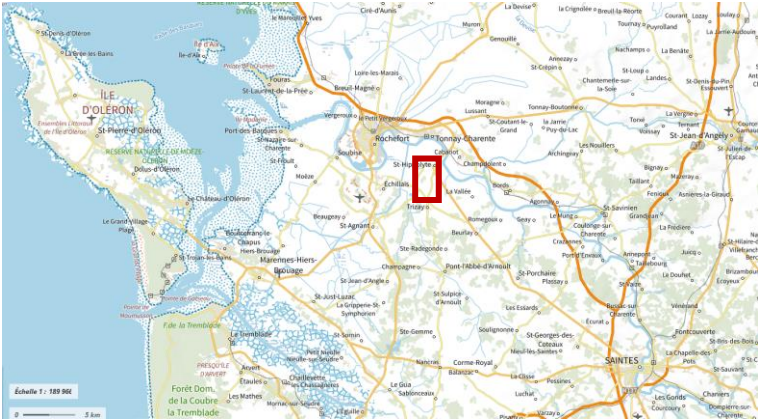
Situation géographique, organisation spatiale de la commune

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.

La commune, positionnée dans la ceinture rurale proche de l'agglomération, est très attractive pour accueillir des logements des actifs de la CARO.

Une grande partie de ses habitants travaillent, font leurs courses et fréquentent des équipements et services de l'agglomération rochefortaise.



Le projet communal et les orientations du SCOT doivent prendre en compte cette situation géographique, l'influence du pôle rochefortais, en considérant le potentiel d'attractivité de la commune en matière de logements et les enjeux en termes de déplacements.

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

Ce petit village implanté le long de la RD238 bénéficie de la proximité de la CARO (emplois, équipements, commerces...) mais ne comporte aucun service ou commerce et reste éloigné du bourg principal (écoles, mairie, terrains de sports,...). Les ménages qui s'y installent se trouvent « à distance » du bourg et de la vie locale.

La commune doit veiller à rééquilibrer son organisation territoriale pour éviter de devenir une commune « dortoir ». Pour cela le projet communal doit conforter prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans le bourg, pôle principal d'animation et d'équipement de la commune et contenir l'urbanisation de Monthéroult et des hameaux.

Organisation spatiale de la commune



Une organisation territoriale qui s'articule entre plusieurs polarités :

- un centre bourg, ses équipements, ses extensions résidentielles, économiques (ZA),
- des villages ou « gros hameaux »
- des quartiers « linéaires » urbanisés le long des voies
- quelques écarts
- des sites d'intérêt et support d'attraction touristiques/de loisirs

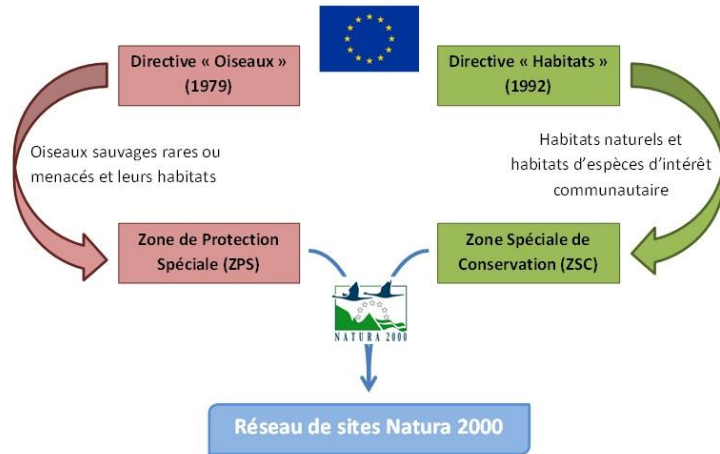
...développés autour de 3 axes de desserte principaux traversant les quartiers bâtis RD217, RD238, RD123



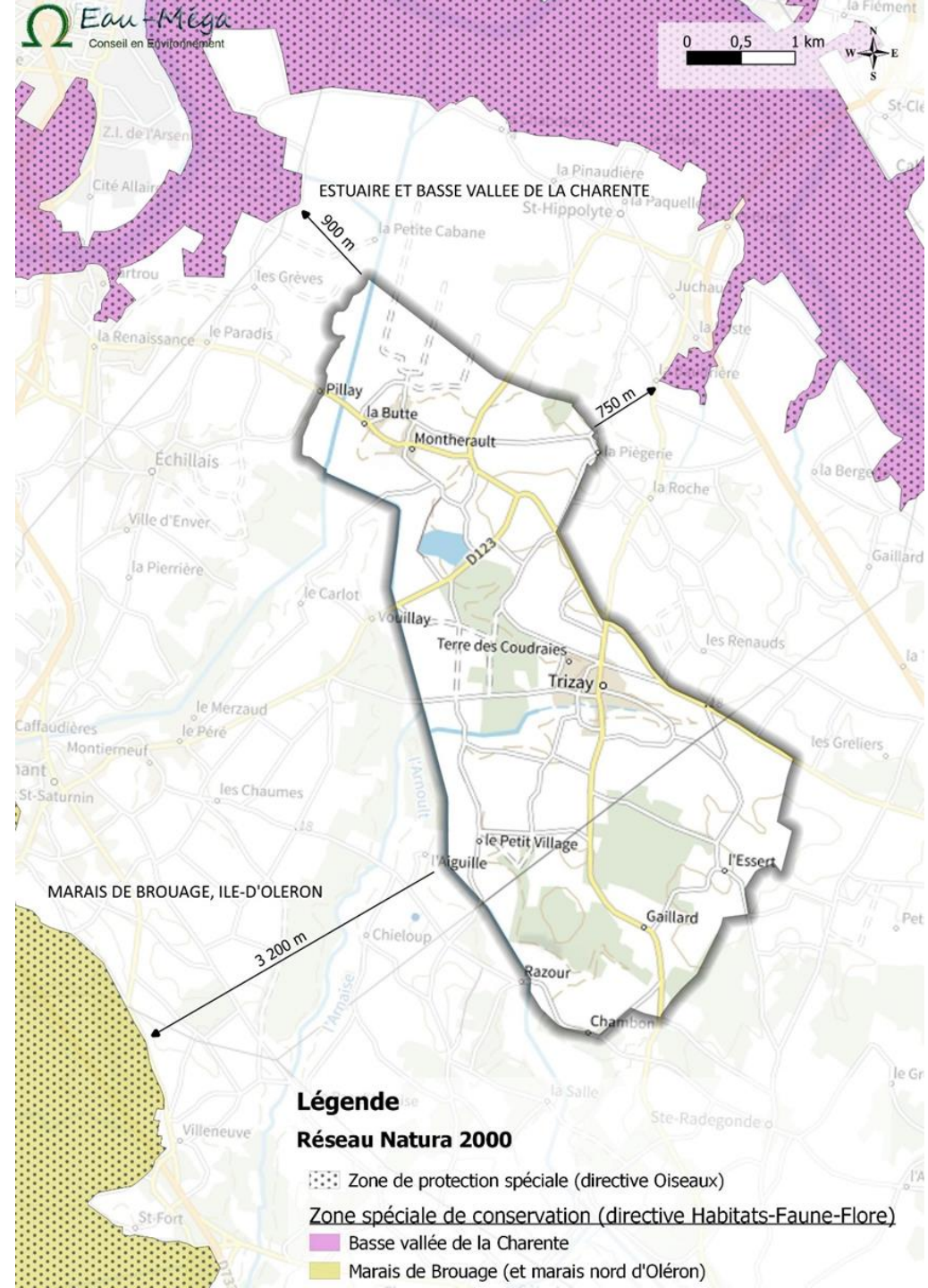
L'état initial de l'environnement

MILIEU NATUREL

RESEAU NATURA 2000

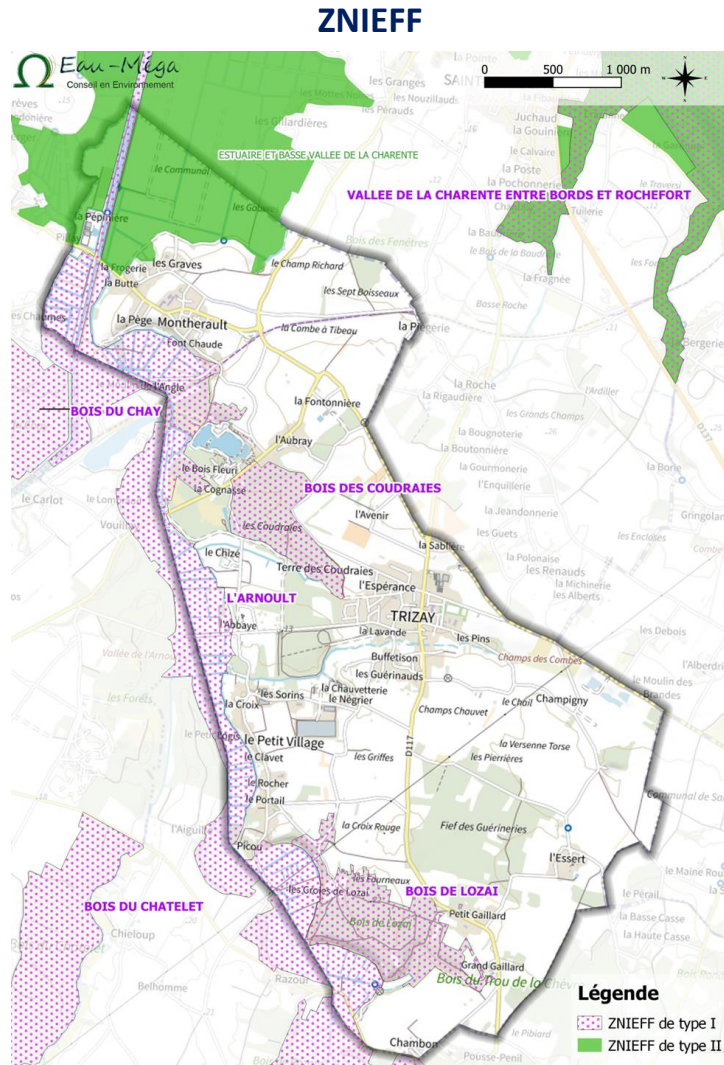


- Aucun site Natura 2000 sur la commune
- Toutefois, vigilance sur impacts indirects éventuels
- Prise en compte dans l'analyse des continuités écologiques



MILIEU NATUREL

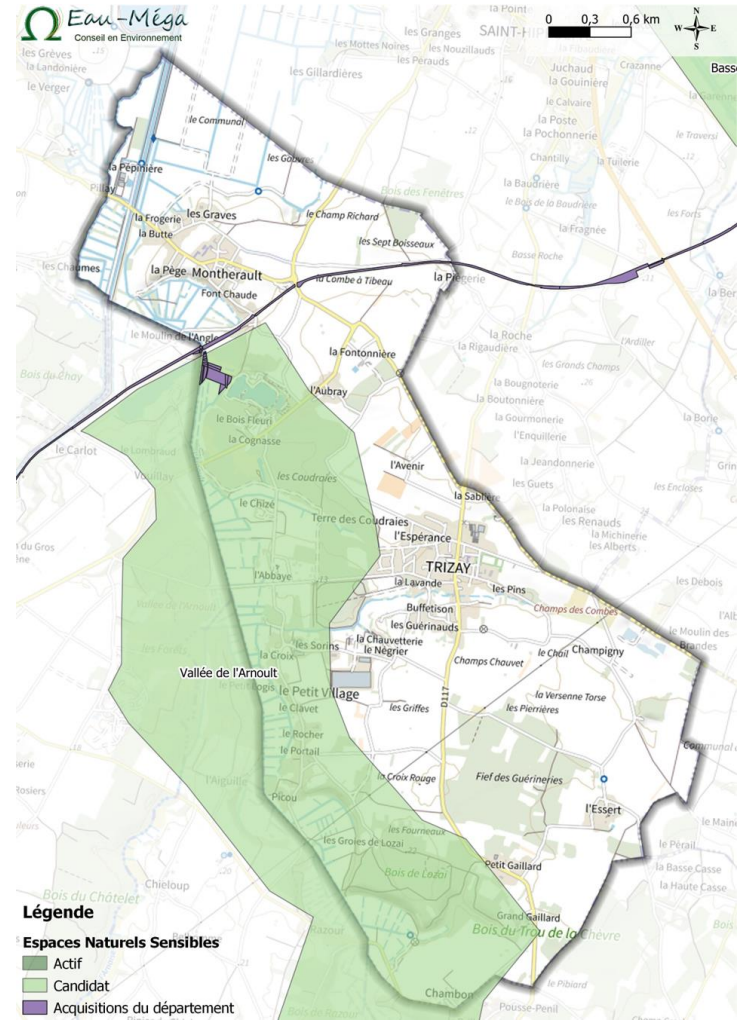
AUTRES ESPACES NATURELS D'INTERET REMARQUABLE



25 % du territoire est couvert par des ZNIEFF

- 3 ZNIEFF type I
- 1 ZNIEFF type II

ENS



1 site candidat : Vallée de l'Arnoult (455 ha sur la commune, soit 15 % de l'ENS)

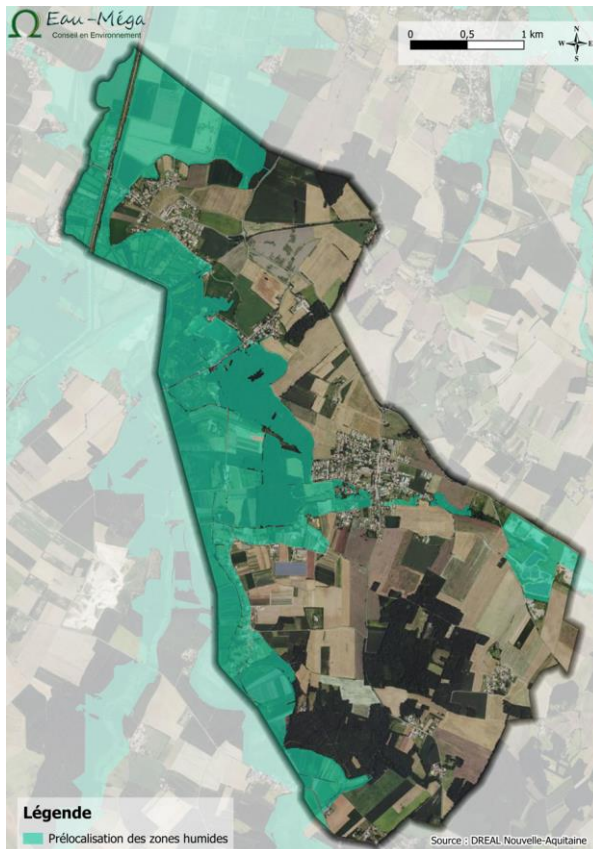
Acquisitions du département 17 :

- emprise de la voie verte (itinéraire cyclable)
- quelques parcelles dans le secteur du lac

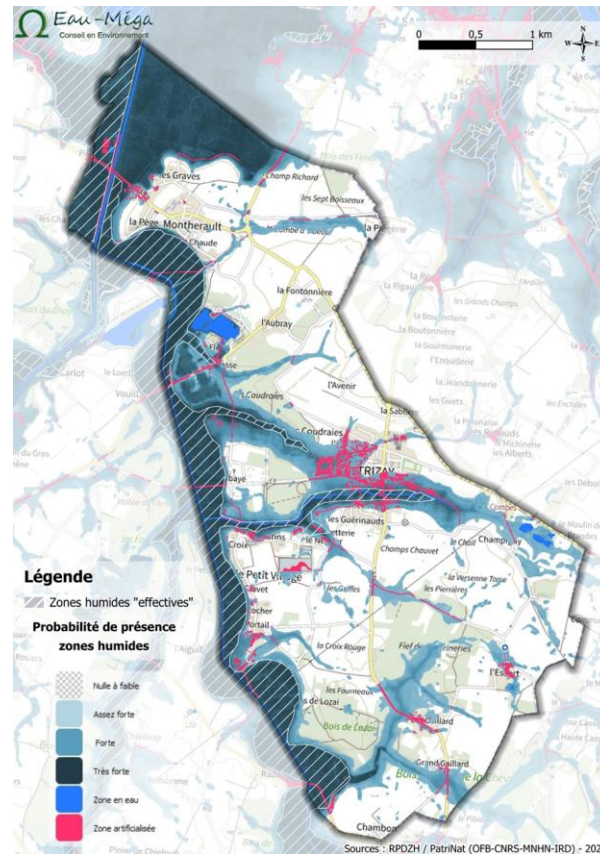
MILIEU NATUREL

ZONES HUMIDES

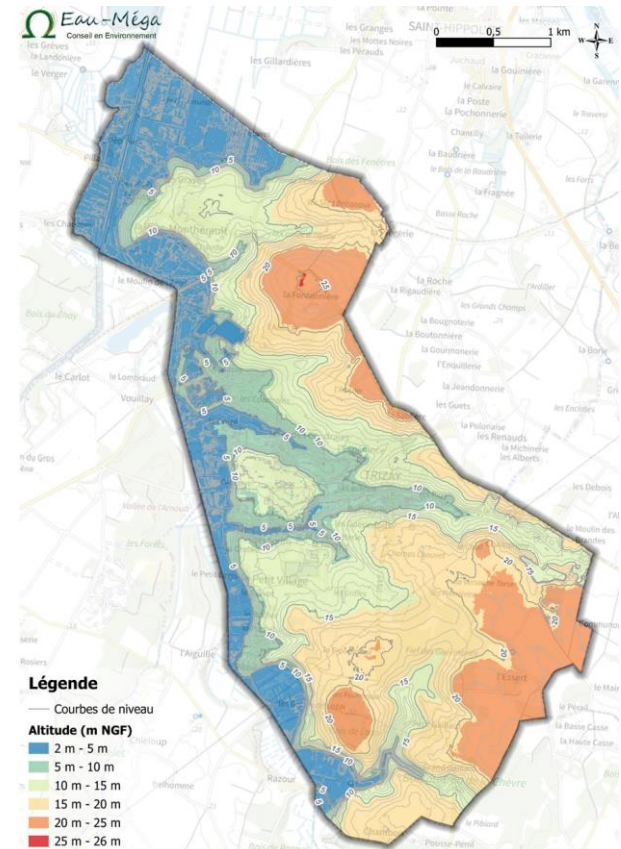
- Aucune zone humide à protéger identifiée dans le SAGE Charente sur la commune
- Des données de pré-localisation existantes
- Une première approche qui montre un potentiel important de zones humides sur la commune
- Prélocalisation des zones humides potentielles \neq inventaire des zones humides effectives
- Lancement étude intercommunale en 2025



PRELOCALISATIONS DREAL



PRELOCALISATIONS RPDZH



RELIEF

MILIEU NATUREL

TRAME VERTE ET BLEUE

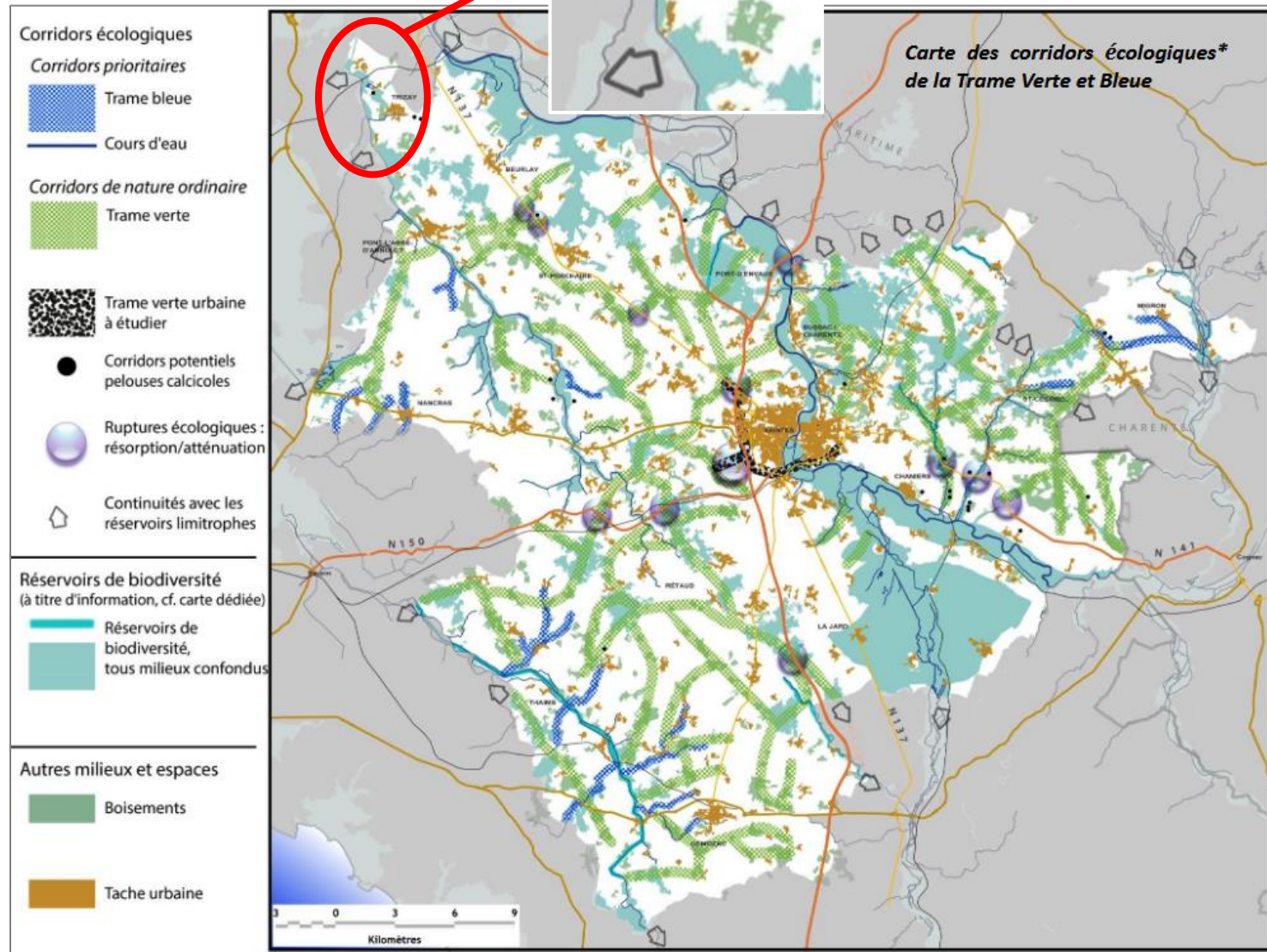
> ECHELLE SCOT DU PAYS DE SAINTONGE ROMANE

SCoT en cours de révision

DOO du SCoT en vigueur :

- Les corridors prioritaires : porter une vigilance particulière à la trame bleue
- Les corridors de nature ordinaire
- La résorption / atténuation des ruptures écologiques
- **Les corridors écologiques à évaluer**

→ Identifier et protéger les continuités écologiques de la trame verte et bleue







MILIEU NATUREL

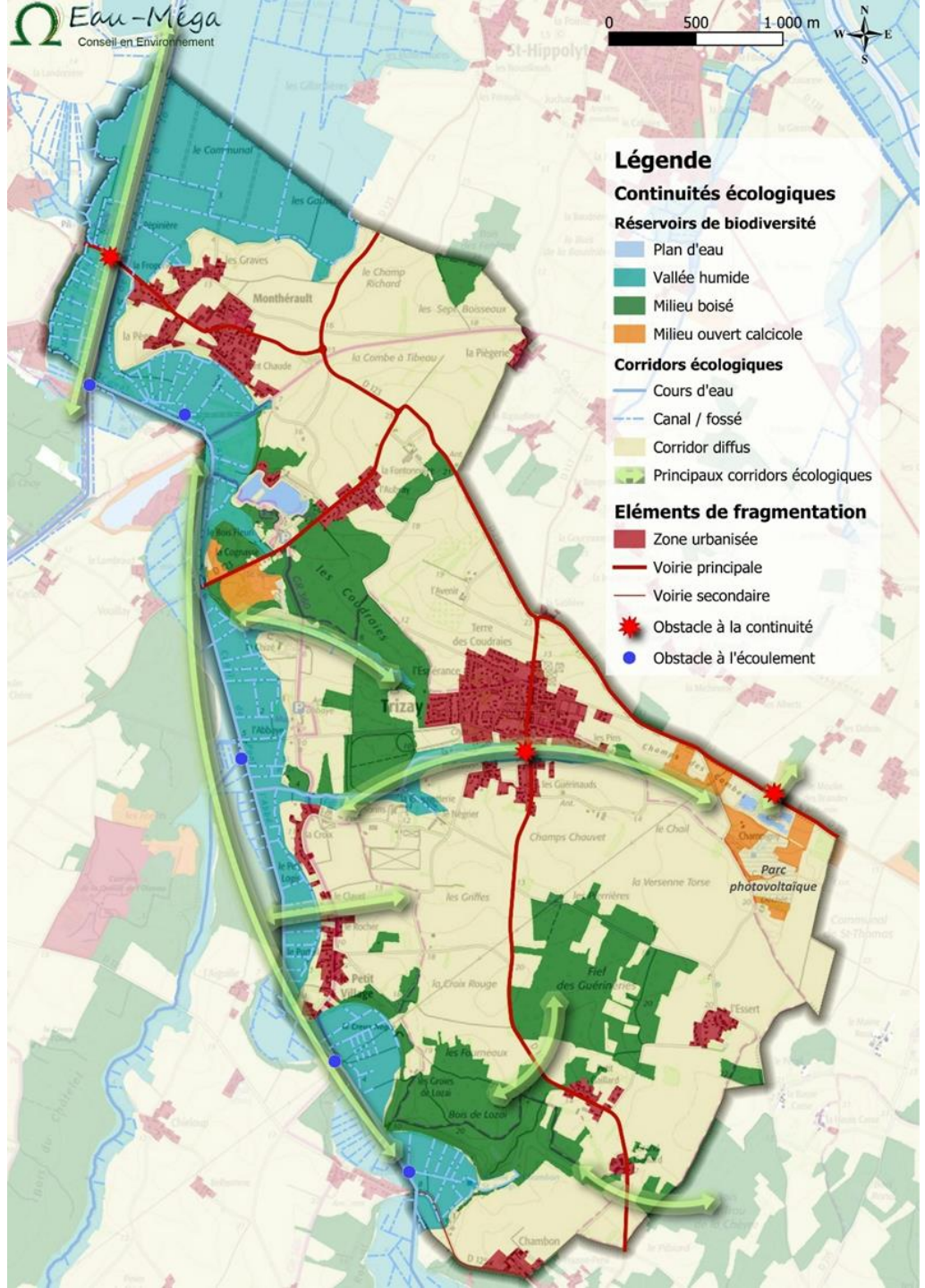
TRAME VERTE ET BLEUE

> ECHELLE COMMUNALE (ANALYSE EAU-MEGA)



-  Tache urbaine
-  Boisements
-  Réservoirs de biodiversité, tous milieux confondus
-  Corridors potentiels pelouses calcicoles

Eléments du SCoT



MILIEU NATUREL

TRAME VERTE ET BLEUE

EXEMPLES PHOTOGRAPHIQUES ILLUSTRANT LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES



Plan d'eau : Lac du Bois Fleuri



Vallée humide : Grandes cultures en bordure de l'Arnoult



Boisement : Bois des Coudraies



Boisement : Lisière du bois de Lozai à Grand Gaillard



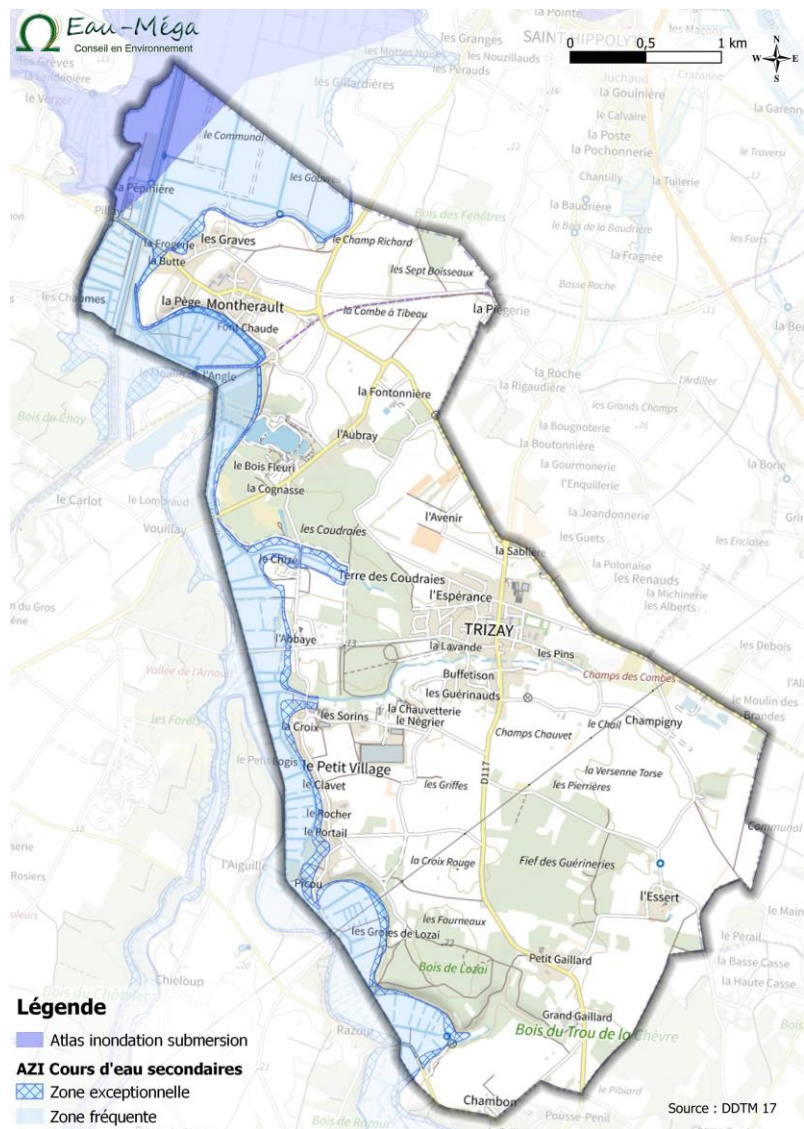
Milieu calcicole : Ancienne carrière au lieu-dit la Cognasse



Milieu calcicole et urbanisation : Parc photovoltaïque de Champigny

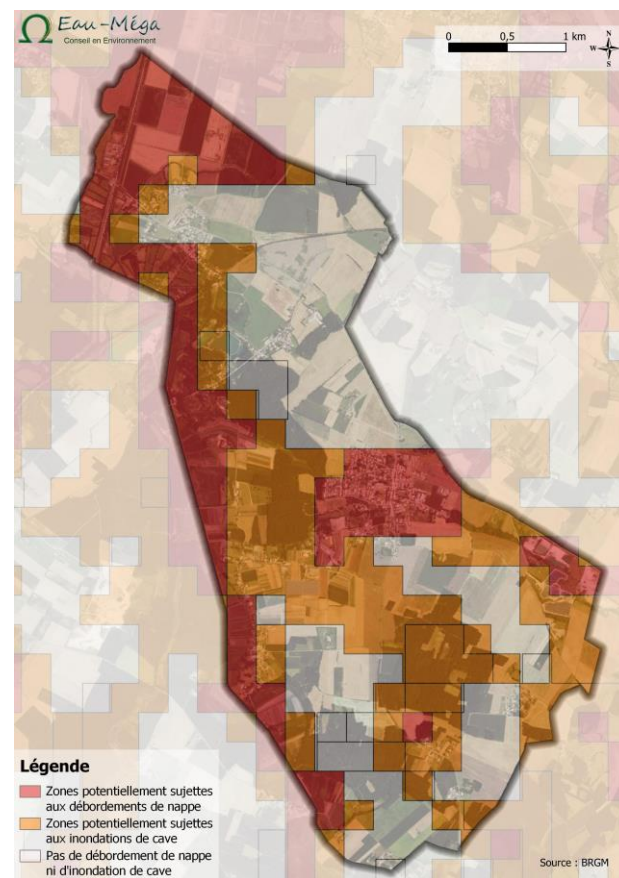
RISQUES NATURELS

RISQUE D'INONDATION



Aléa inondation par submersion

- Enjeu : prise en compte du risque inondation
- La commune ne dispose d'aucun PPRN
- Prise en compte de l'AZI des cours d'eau secondaires vis-à-vis du risque inondation



Aléa inondation par remontées de nappes

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

1/ Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir fonctionnels ou restaurer les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB) :

- Préserver la vallée de l'Arnoult, l'ensemble des cours d'eau (Arnoult, Buffétison), canaux de drainage participant à sa valorisation agricole et paysagère, fossés de fond de talweg (Sud et intérieur du Bois des Coudraies, Sud et Est du Bois de Lozai, la Chauvetterie), tout en optimisant les modalités d'accès, d'entretien, de restauration, de bonne gestion de ce réseau hydrographique (y compris les aménagements liés à la proximité de l'eau),
- Préserver l'ensemble des boisements présentant un intérêt environnemental et paysager : Bois des Coudraies, Bois de Lozai, Fief des Guérineries, le Bois Fleuri, Bois du Château,
- Préserver les habitats et espèces à forts enjeux environnementaux de l'ancienne carrière du Bois Fleuri,
- Préserver l'ensemble des milieux ouverts agricoles,
- Favoriser les échanges écologiques en conservant et en confortant le réseau de bois diffus et de haies,
- Protéger les zones humides, pour conserver leurs fonctionnalités ;

2/ Protéger et valoriser la trame verte et bleue qui « tient », qui structure l'organisation de la commune, qui donne de la lisibilité au territoire,

- en s'appuyant sur la colonne vertébrale constituée par la vallée de l'Arnoult, « fil conducteur » et élément identitaire fort de la commune
- en restant connecté au bourg via le Buffétison (y compris dans la traverse du bourg et jusqu'aux carrières à l'est)
- en se connectant, en particulier via les fonds de talweg, aux boisements, aux parcs boisés et au lac

3/ Préserver, valoriser et prendre appui sur les trames bleue et verte pour structurer le projet de territoire, notamment pour :

- renforcer et valoriser les boisement et haies associées, les réseaux hydrographique (fossé courant/Buffétison, lac, fossés...)
- contenir l'urbanisation
- renforcer/créer des cheminements/parcours de découverte en s'appuyant sur ces corridors/réservoirs

4/ Préserver le site et les abords réglementés du captage d'eau de Chambon / Bouil de Chambon

5/ Conserver des éléments de nature dans les milieux urbanisés :

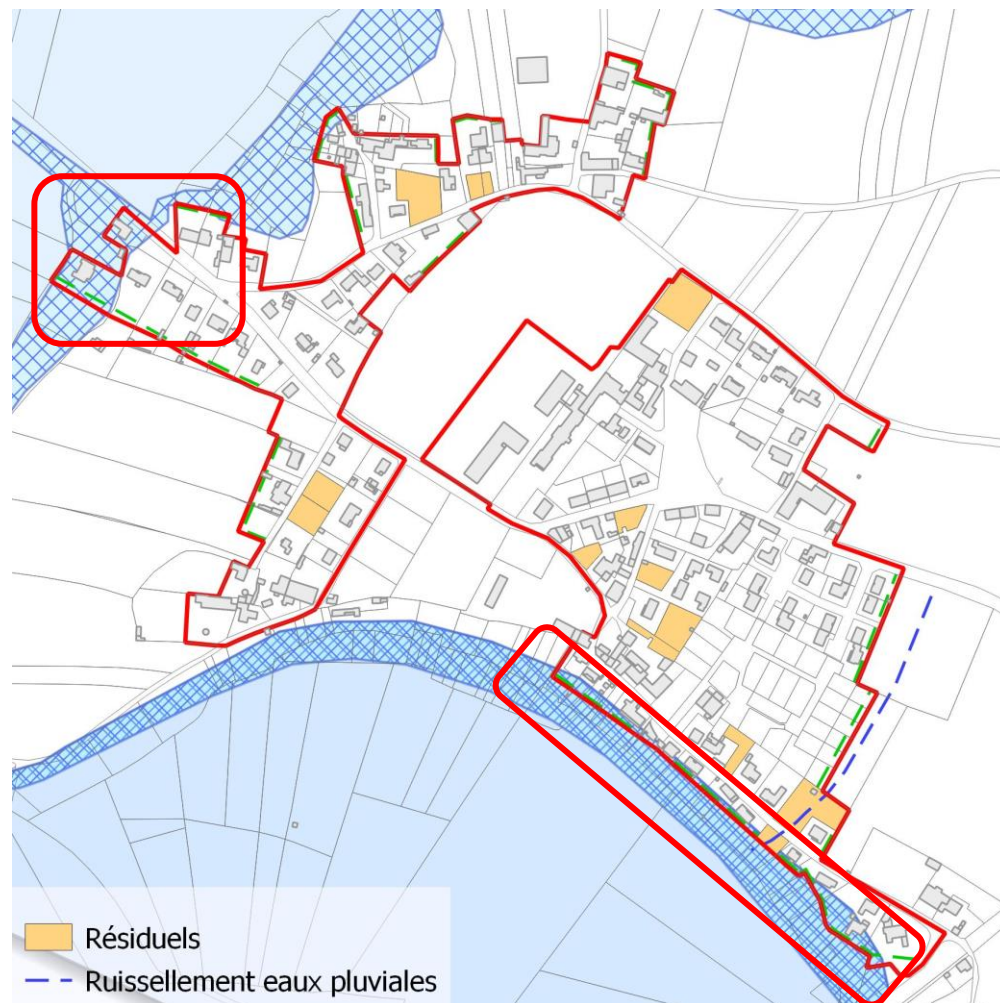
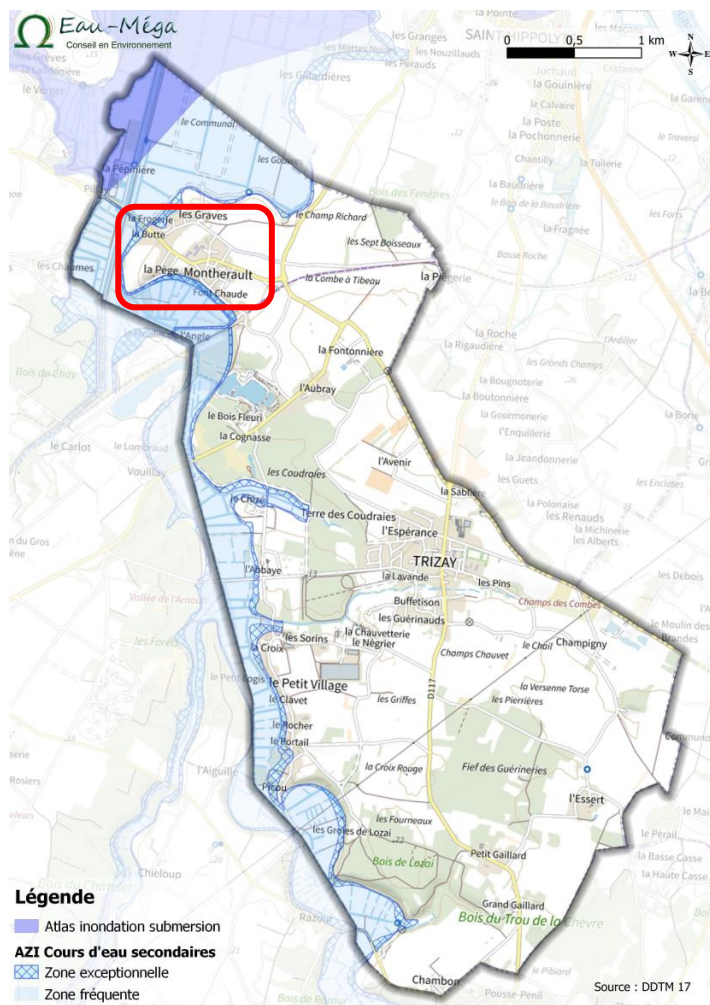
- **Permettre la dispersion de la biodiversité via les haies, les éléments arborés, les jardins, les parcs, les potagers...**
- **Valoriser le patrimoine naturel local comme moyen de maintenir des franges urbaines de qualité et d'assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements**
- **Prendre appui sur les espaces de nature pour la gestion des eaux pluviales**
- **Maintenir des espaces de respiration dans l'espace urbain, supports d'une fonction sociale (activités de loisirs, pratiques sportives...) et moyens de lutte contre le changement climatique**

6/ Accompagner les futures opérations d'urbanisation dans et autour du bourg en s'appuyant sur le réseau végétal (haies, bois...) pour maintenir, voire améliorer les continuités écologiques

RISQUES NATURELS

RISQUE D'INONDATION

Vue rapprochée sur Monthérault

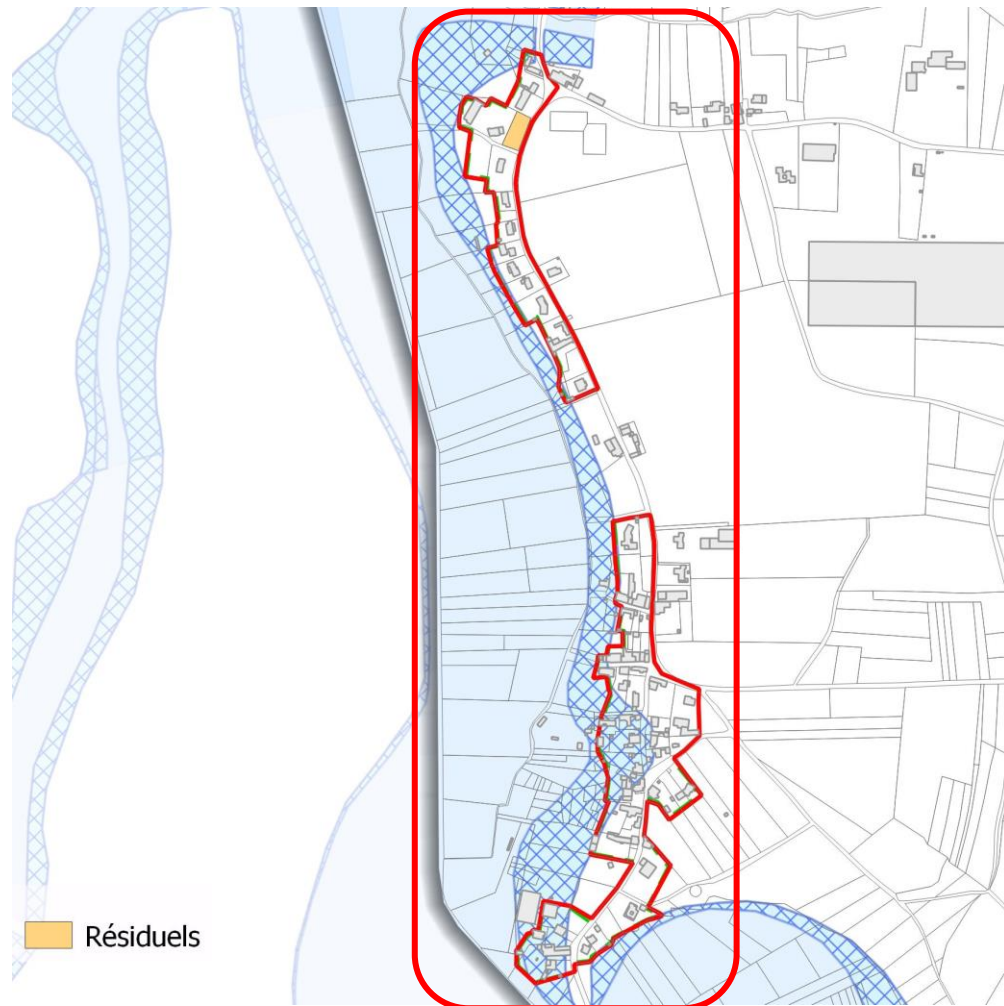
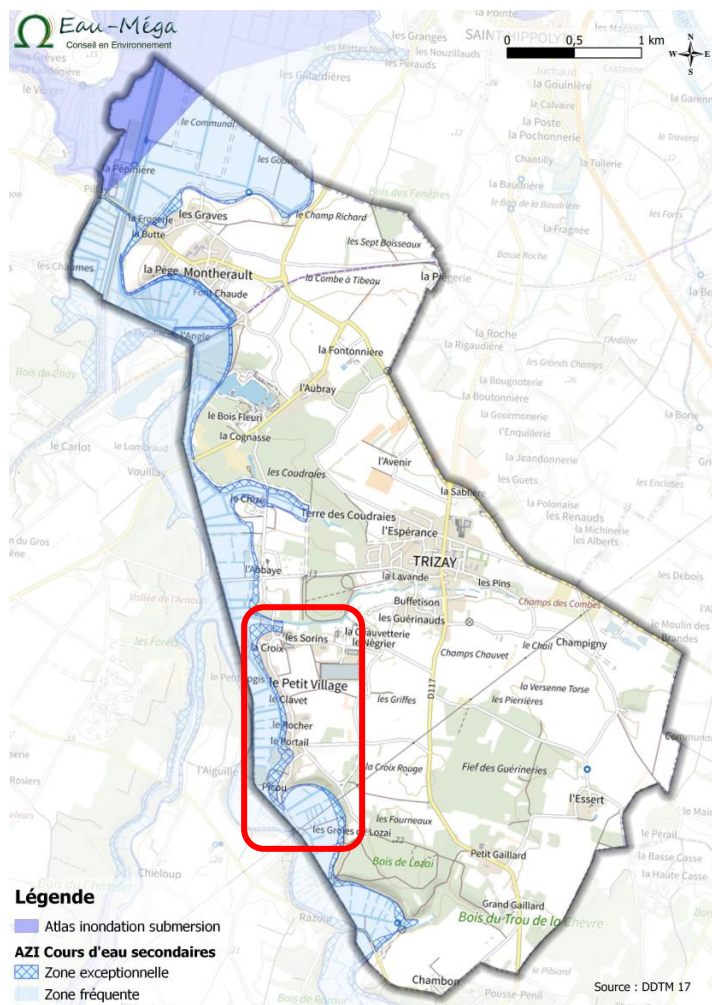


Aléa inondation par submersion issu de l'Atlas des Zones Inondables

RISQUES NATURELS

RISQUE D'INONDATION

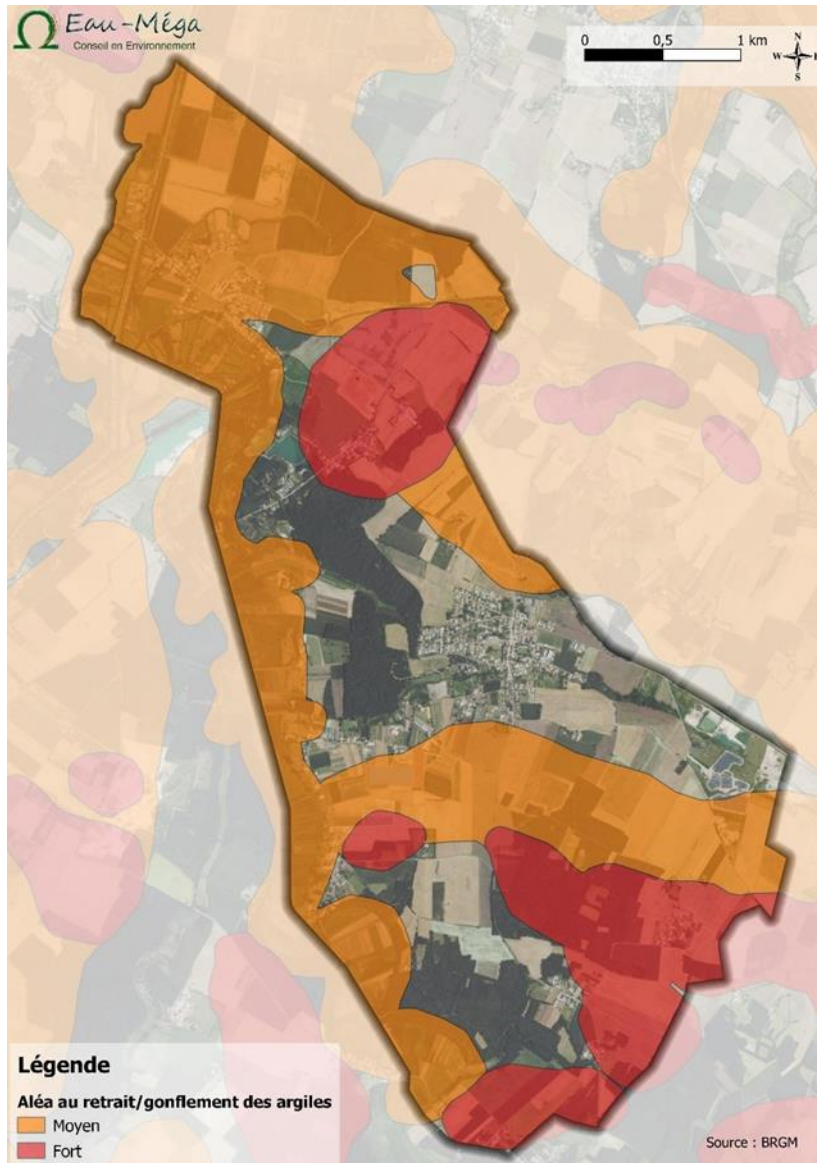
Vue rapprochée sur le Petit Village



Aléa inondation par submersion issu de l'Atlas des Zones Inondables

RISQUES NATURELS

RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



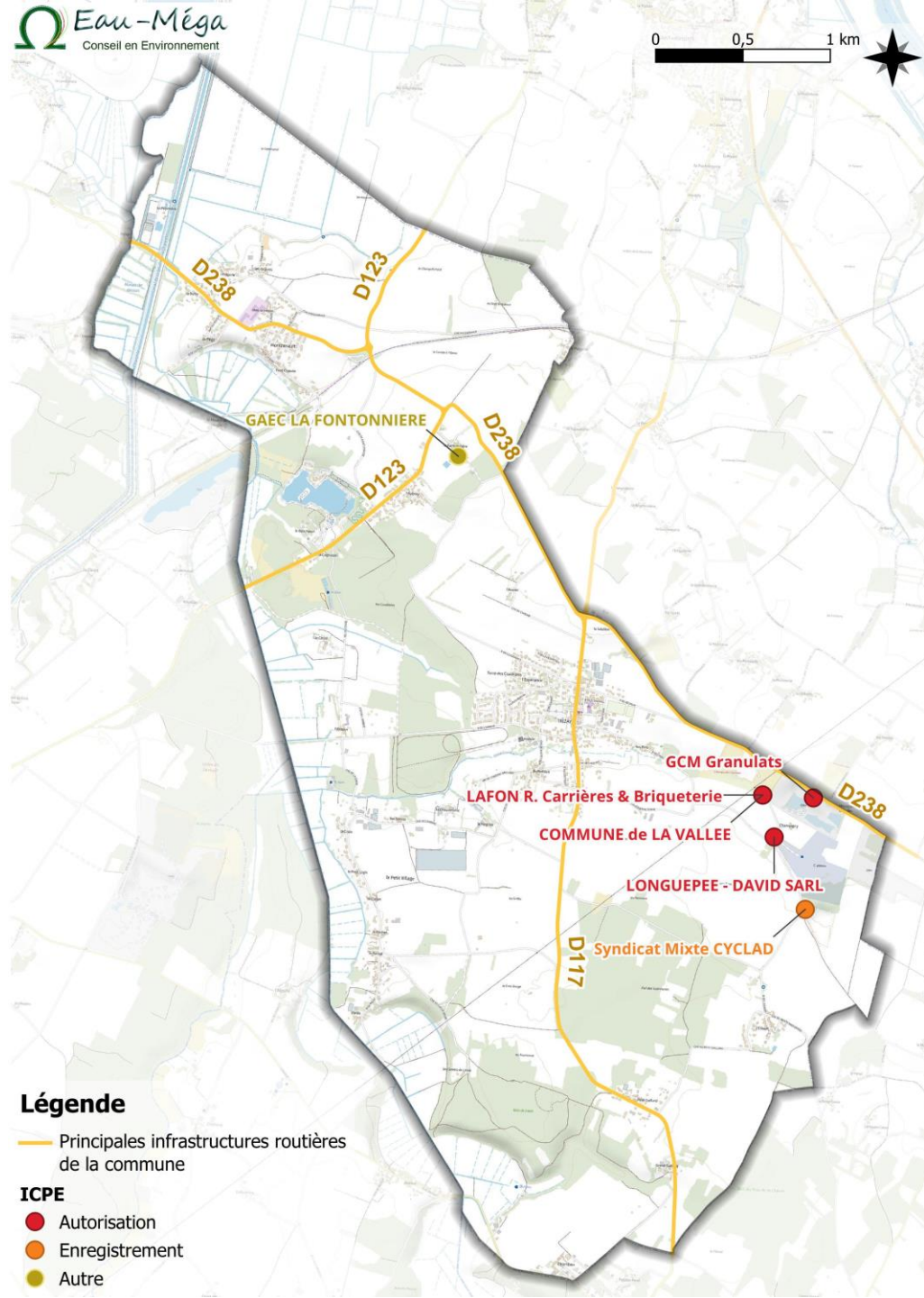
Retrait-gonflement des argiles



Cavités souterraines

RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
 - 1 établissement soumis à enregistrement
 - 4 établissements soumis à autorisation
 - 1 exploitation agricole (GAEC)
- Transport de Matières Dangereuses : pas de grande infrastructure de transport terrestre sur la commune. Des routes d'importance modérée : RD 238, RD 117, RD 123
- Aucun site pollué recensé sur la commune (SIS et ex-BASOL)



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

1/ Prévoir les aménagements en cohérence avec les aléas et les risques naturels identifiés

- **Préserver strictement les secteurs les plus exposés aux risques (inondations, submersion marine, mouvements de terrain, feux de forêt...)**
- **Limitier l'accueil de nouvelles constructions et maîtriser les possibilités d'évolution de l'habitat et des activités dans ces secteurs**
- **Encadrer les possibilités de constructions et d'aménagements (notamment cote plancher minimum) au sein des zones d'aléa identifiées à l'Atlas des Zones Inondables**

2/ Lutter contre les risques liés à l'eau

- **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau, maintenir ou restaurer les continuités hydrauliques :**
- **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement**
- **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements le long du réseau hydrographique, et dans les secteurs sensibles au risque d'inondations (abords de l'Arnoult, canaux, Buffétison...) et le long des axes de ruissellement des eaux pluviales, dépressions topographiques (fonds de talweg sur l'ensemble du territoire communal, Ouest, Sud et Est de Monthérault, ...)**

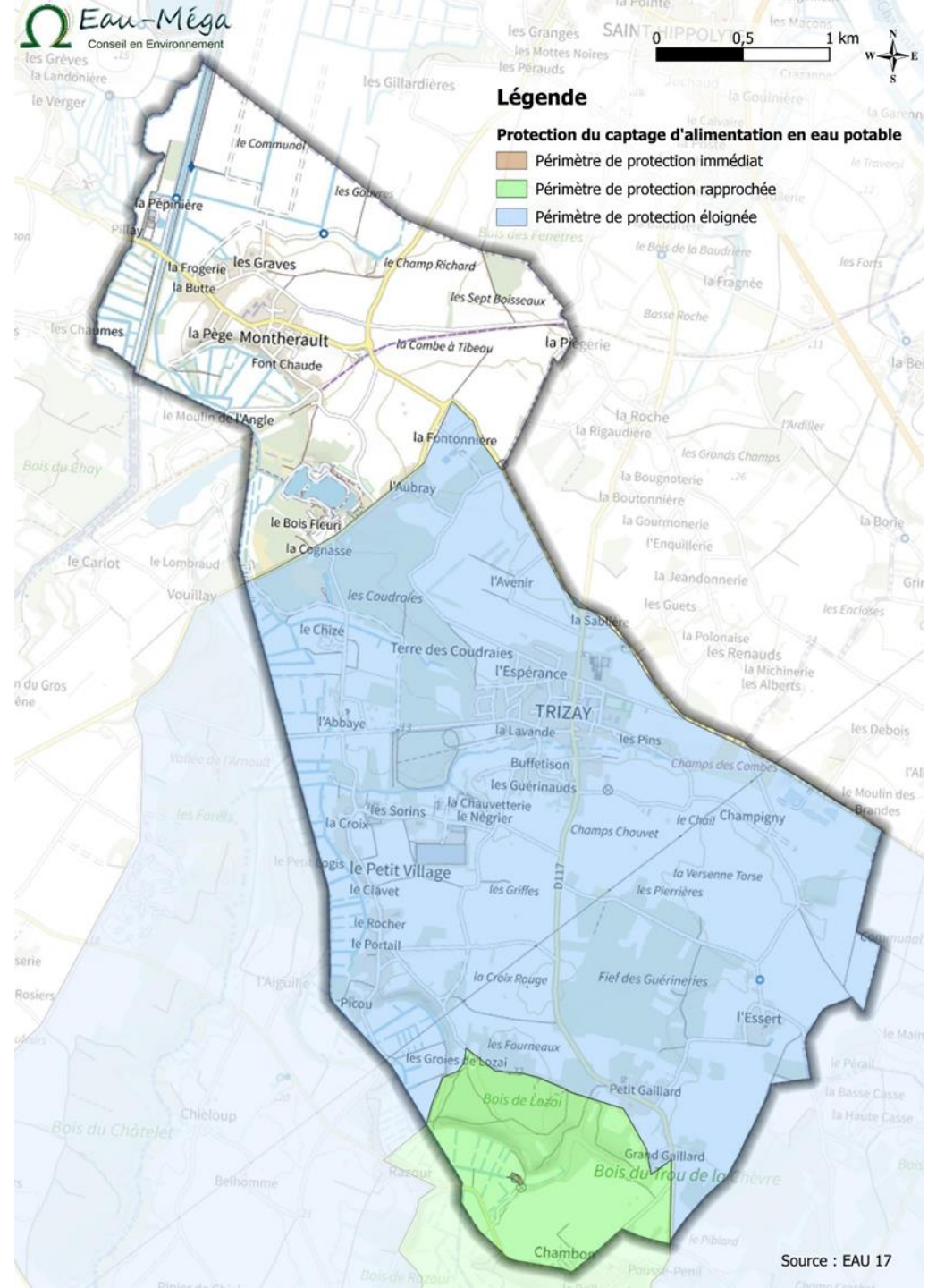
3/ Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités (pollutions, nuisances sonores, olfactives...)

RESEAUX

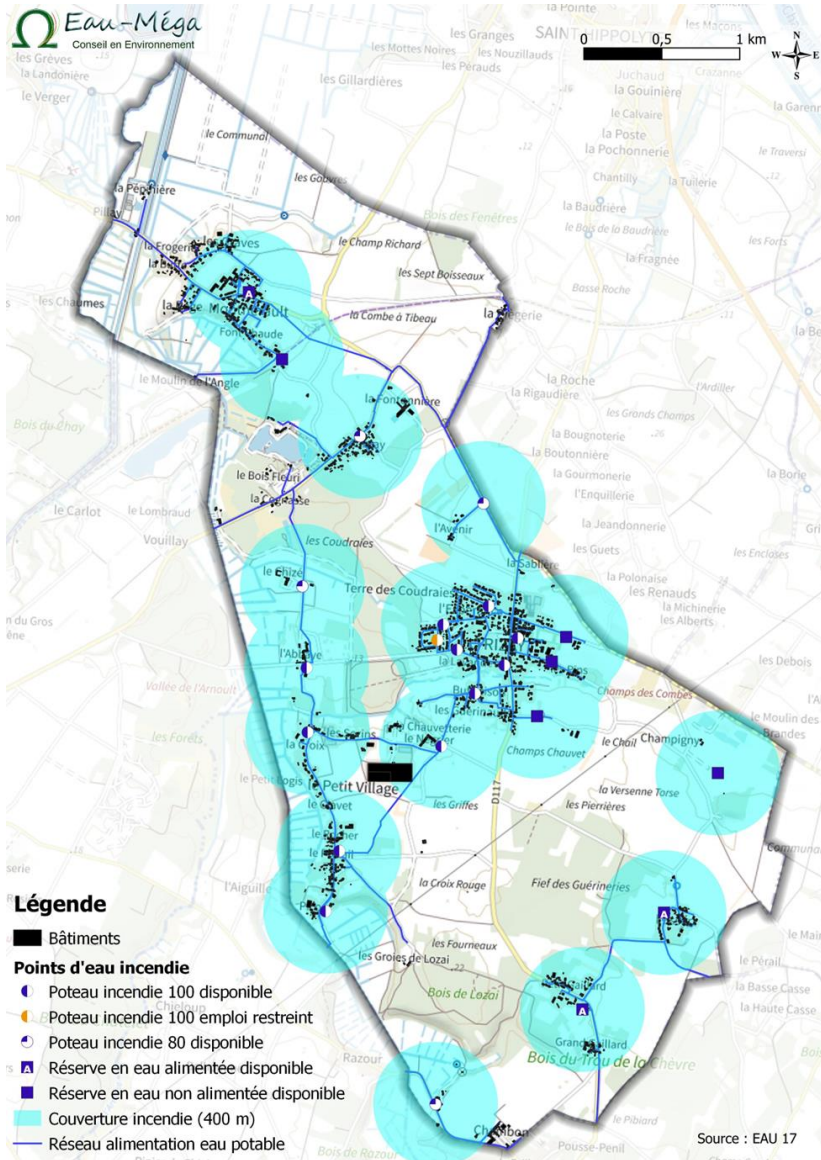
PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE

La commune de Trizay est couverte par les périmètres de protection du captage « Bouil de Chambon »

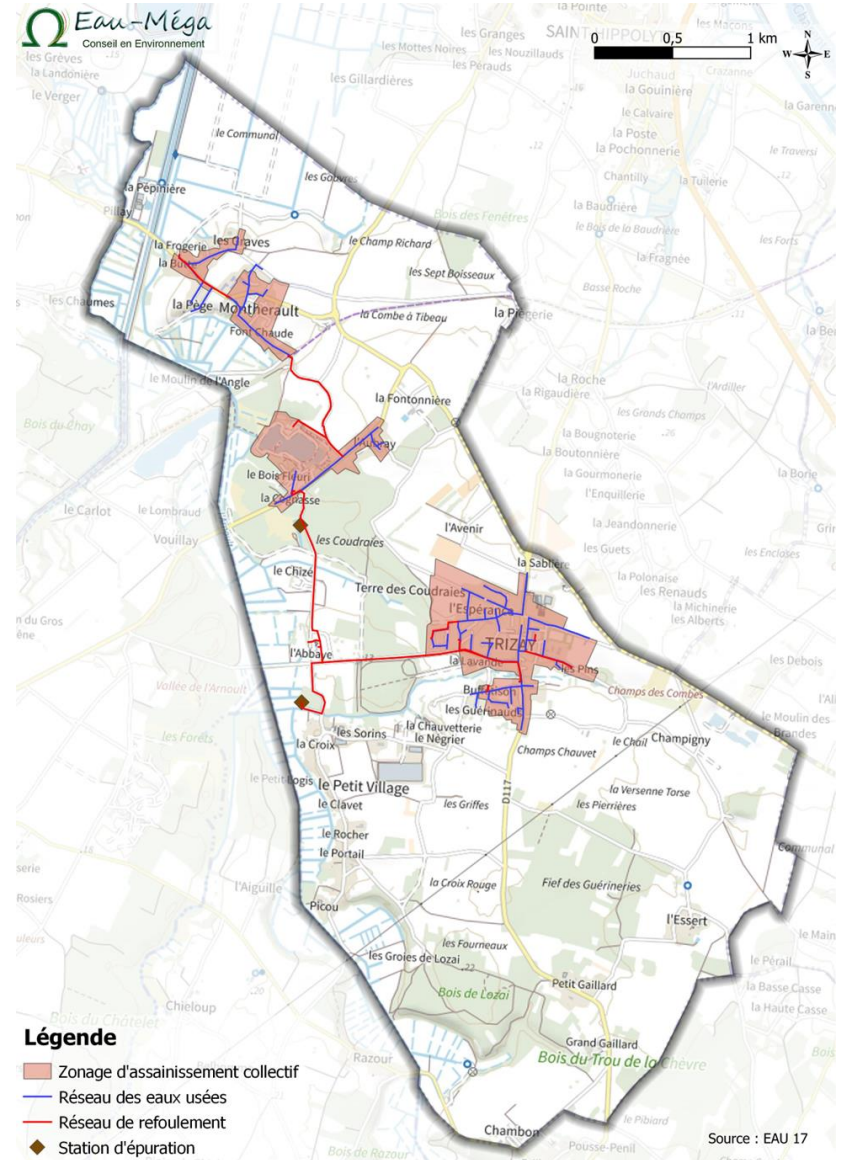
→ Servitude d'utilité publique



EAU POTABLE & DEFENSE INCENDIE



ASSAINISSEMENT COLLECTIF



RESEAUX

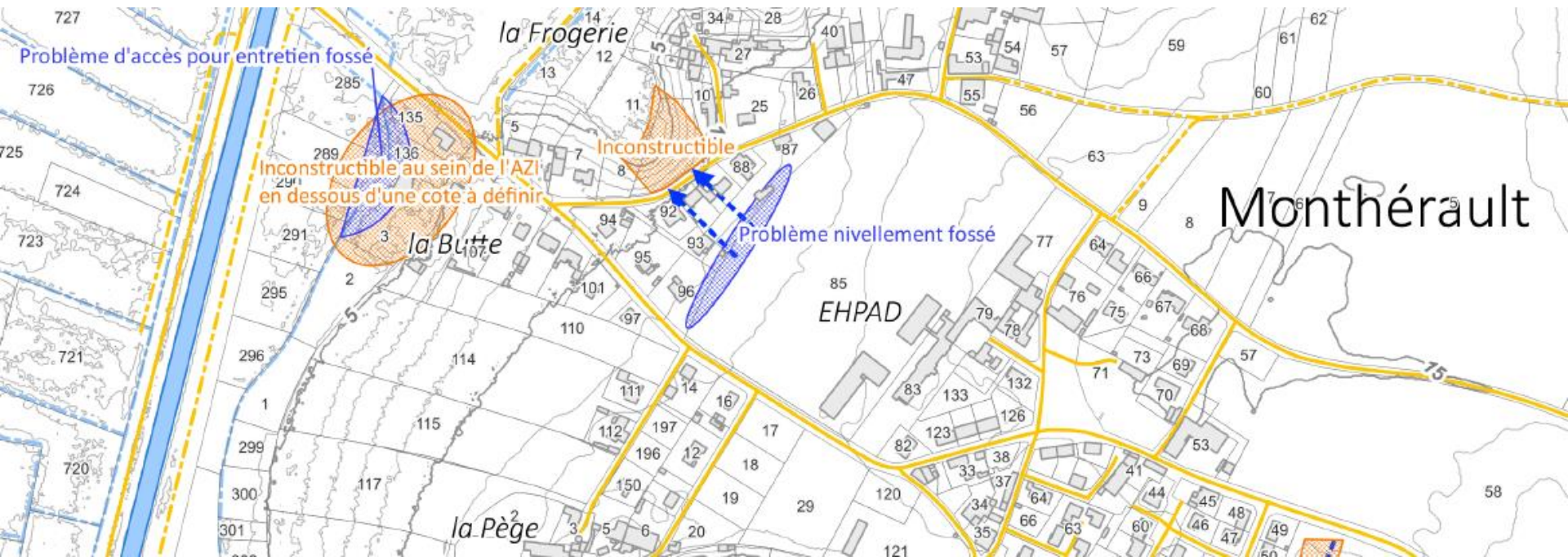
GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Réunion technique sur la prise en compte de la gestion des eaux pluviales le 16/10/2024
- Repérage des secteurs de vigilance par les élus et le bureau d'études Eau-Méga
- Intégration dans les réflexions accompagnant la construction du zonage et des outils réglementaires du PLU

● Point de vigilance : problématique de gestion des eaux pluviales ou modalités de gestion à conforter/valoriser



Exemple d'analyse cartographique



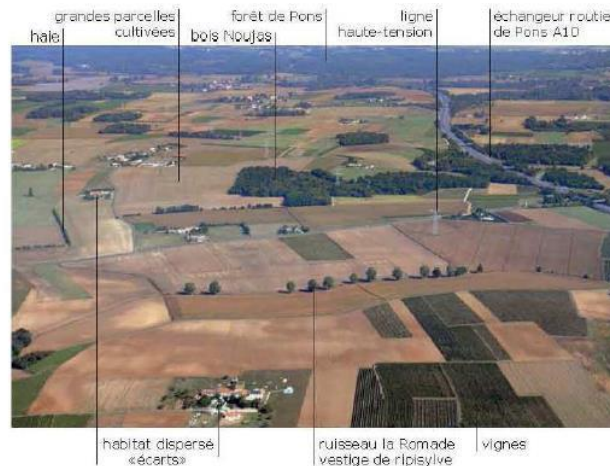
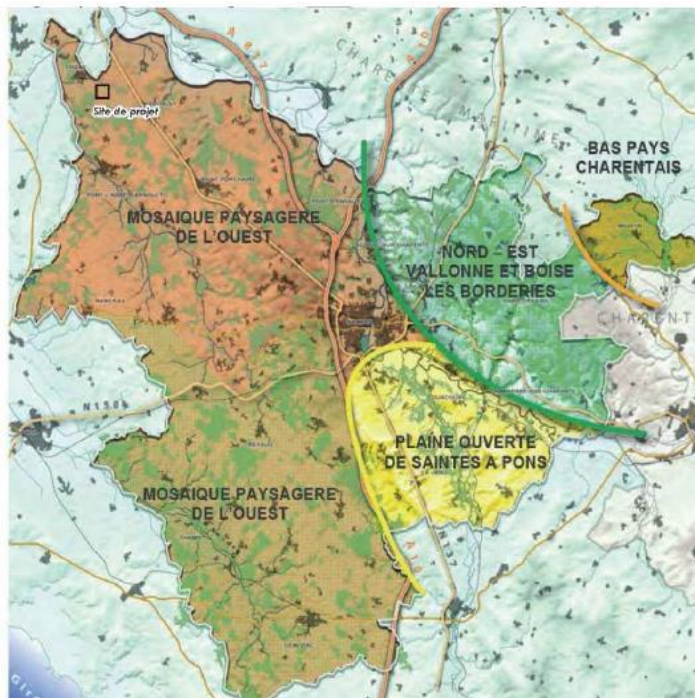
ORIENTATIONS GENERALES

Les limites de développement urbain sont requalifiées, ce qui doit permettre de :

- rééquilibrer les pôles de vie et d'animation et poursuivre la démarche de revitalisation du bourg principal en soutenant le poids démographique du bourg et en maîtrisant celui de Monthéroult (tourné vers Echillais et la CARO) et des hameaux périphériques
- stopper l'urbanisation linéaire, consommatrice de foncier et coûteuse en voiries et réseaux
- encadrer la densification en tenant compte des capacités de dessertes, réseaux et de la sécurité des accès (particulièrement le long des axes routiers les plus circulés)
- mieux prendre en compte les problématiques d'inondation et de gestion des eaux pluviales en préservant des espaces d'infiltration et des axes de cheminement des eaux vers le réseau hydrographique et les aménagements de collecte et de rétention (fossés, bassins...)
- Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension) à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés, à la défense incendie



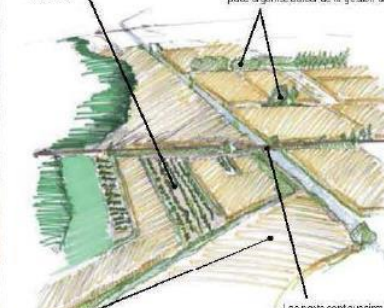
Les paysages



Les paysages de l'Arnoult

Les parcelles de maraîchage encore présentes sur le site sont le support d'une identité forte et d'une organisation ancienne.

Les canaux encore existants sont soulignés par une mince ripisylve (ou des reliquats de haies) qui a évité la structure de cette espace organisé autour de la gestion de l'eau.



La multiplication des parcelles en maïs sur l'ensemble de la vallée a entraîné une forte modification du parcellaire, de la gestion de l'eau et du paysage pour une unification du fond de vallée.

Les points sont quasiment les seuls espaces de découverte de la vallée de l'Arnoult.

La mosaïque paysagère de l'ouest

La rigueur native dans la partie sud est perçue comme un élément important de l'identité des villages.

La difficulté de maintenir l'intégration des nouveaux lotissements est un enjeu important.

Cultures céréalières et oléagineux forment un patchwork changeant au fil des saisons.

Des bâtiments agricoles dominent le paysage.



Les parcelles bocagères hétéroclites, où subsistent ou élargissent haies, servent souvent à signaler les lieux, comme les étables, qui rythment la lecture du paysage.

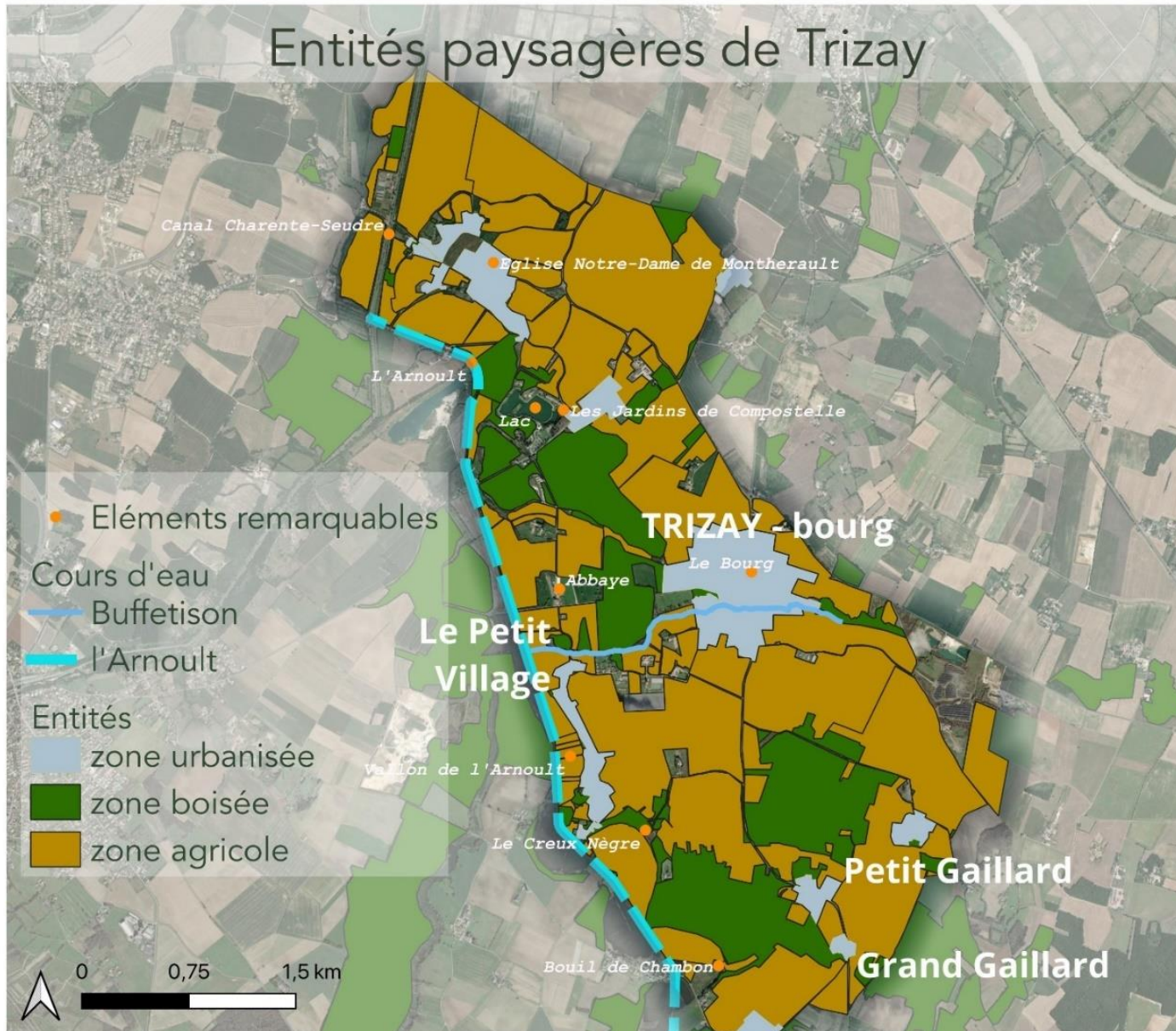
L'église constitue un point de repère fort dans des paysages peu monumentaux.

L'implantation de bâtiments importants en entrée de bourg (maisons d'activités, coopératives agricoles...) questionne la lisibilité des entrées de bourg.

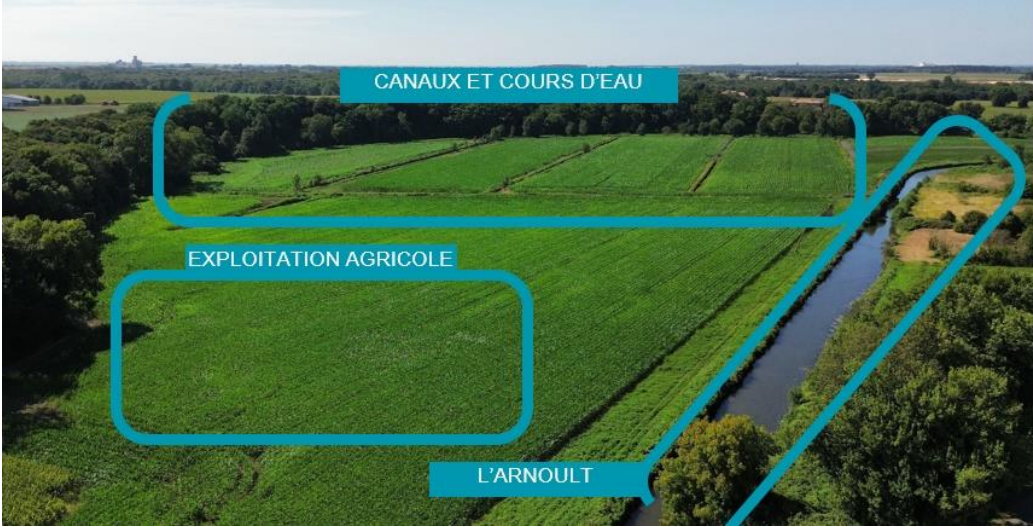
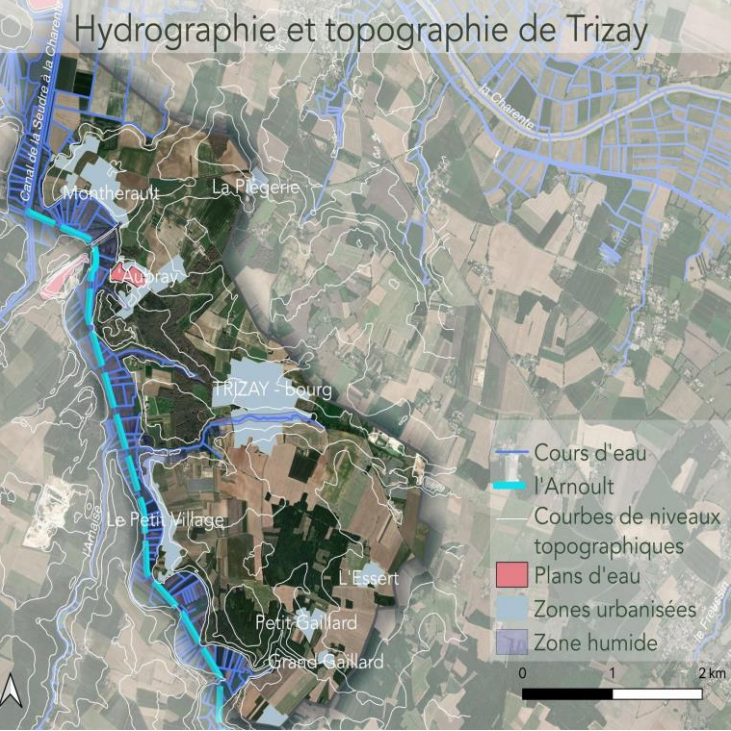
Le mitage résidentiel et la plantation de murs de végétaux (ou haies urbaines type thuyas) augmentent l'impact visuel de ces implantations.

(Source : Les Paysages de la Saintonge Romane, Pays de Saintonge Romane, 2009)

Entités paysagères de Trizay



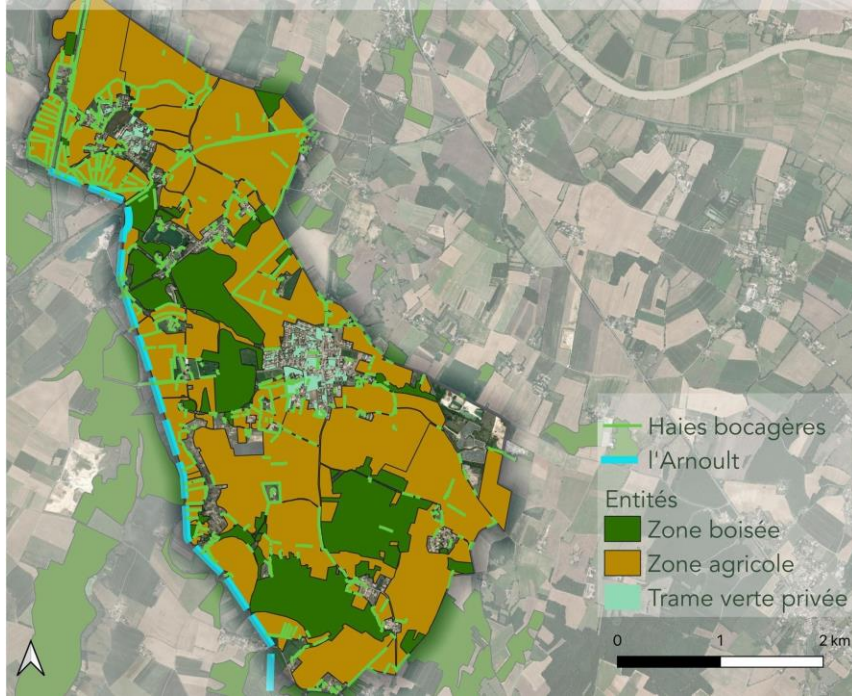
L'eau, composante majeure du territoire.



Le plateau agricole ouvert



Les masses boisées et le réseau de haies



LE SITE DE L'ABBAYE



Les anciennes carrières, le site de la déchèterie et des parcs photovoltaïques



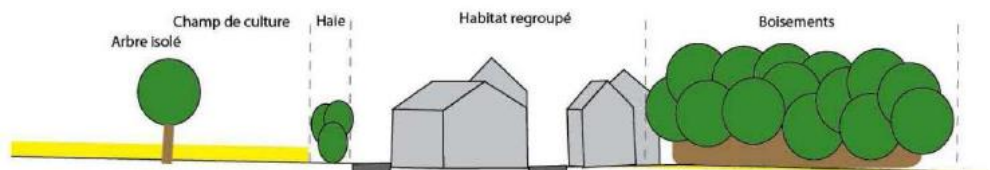
Le bâti s'est construit en fonction des caractéristiques géomorphologiques du territoire.

Aussi, la localisation des constructions participe à la lisibilité du territoire.

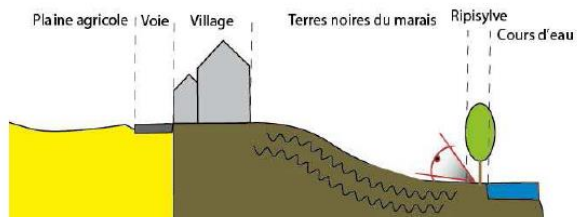
Les constructions se sont ainsi implantées :

- 1/ Sur le plateau calcaire
- 2/ Sur les coteaux au-dessus des marais de l'Arnout
- 3/ En fond de vallon

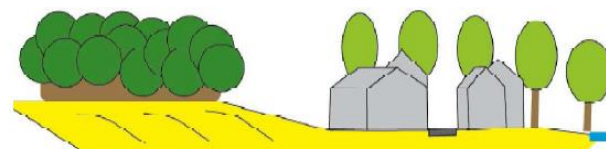
1/Sur le plateau calcaire



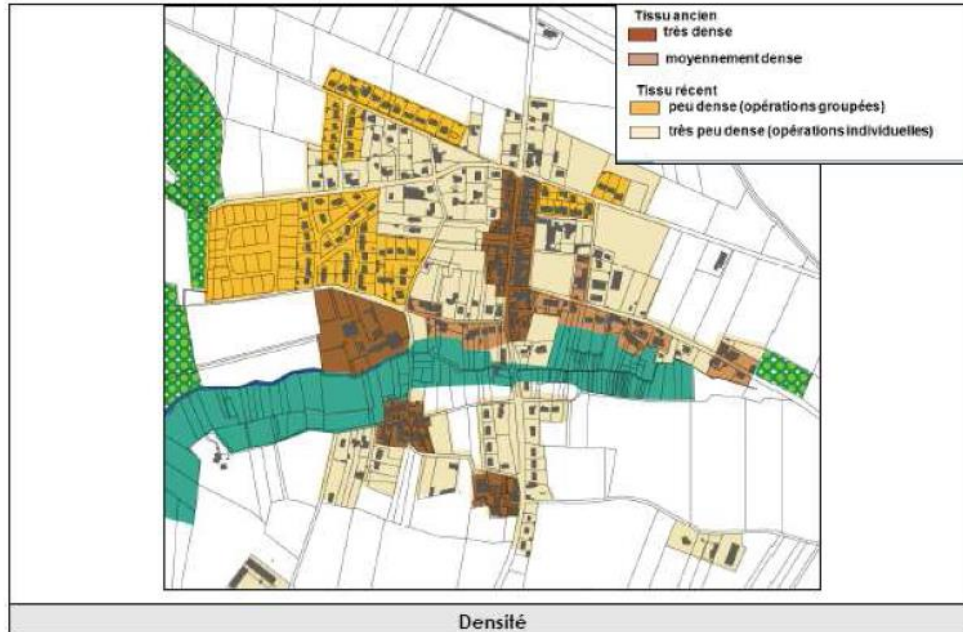
2/ Sur les coteaux au-dessus des marais de l'Arnout



3/ En fond de vallon



LE BOURG



LE BOURG

POINTS FORTS :

- Entrées de bourg principales et traverse nord-sud qualitatives
- 2 axes structurants nord-sud /est ouest
- Le clocher, repère visuel fort
- Corridor vert et bleu « dans le bourg » : le Buffetison
- Des boisement et parcs qui créent un écrin autour du bourg, des poches de verdure et de boisés dans le bourg
- Des velum bâtis maîtrisés
- Un bâti traditionnel intéressant, des murs de pierre



LE BOURG

POINTS DE VIGILANCE :

- Entrées de bourg est (route de Beurlay, ZA) et Nord (lotissements)
- Rapport frange urbaine/agricole
- Rapport au « grand paysage »
- Enclavement/fermeture du Buffetison
- Valorisation du lien bourg/Abbaye



MONTHÉRAULT

POINTS FORTS :

- Eglise protégée MH, « repère » et structurante
- Ouverture à préserver sur le canal/vallon
- Bocage et grand paysage
- Centralité encore libre, aérée



MONTHÉRAULT

POINTS DE VIGILANCE

- Traverse « routière »
- Qualité urbaine le long de l'axe
- Interfaces agricoles fragiles, à « soigner »
- Arrière/abords EHPAD
- Clôtures hétérogènes
- Préservation du bâti traditionnel (matériaux, travaux)
- Devenir de bâtis agricoles et stockage ?



MONTHÉRAULT



POINTS DE VIGILANCE

- Traverse « routière »
- Qualité urbaine le long de l'axe



L'AUBRAY

POINTS FORTS :

- Qualité du cœur de hameau (sud)
- Entretien et qualité du bâti traditionnel
- Gîtes
- Aménagement paysager
- Interfaces agricole sud de qualité



POINTS DE VIGILANCE

- Maîtriser l'étiement linéaire du bâti le long de la route principale
- Insertion du petit collectif e sortie de hameau à améliorer : sur rue (rehausser le muret ?) et en franges agricoles (plantations)
- Maîtriser la hauteur du bâti
- Problématiques d'usages « agricoles/résidentiels »



LE LAC

POINTS FORTS :

- Végétation abondante
- Parc des jardins de Compostelle
- Qualité des structures d'accueil
- Attrait touristique
- Potentiel d'« animation » (projet de salle de fêtes à la place du bâtiment d'accueil du « Bois fleuri »)



POINTS DE VIGILANCE

- Qualité du site touristique
- Construction diffuse



LE PETIT VILLAGE

POINTS FORTS :

- Présence de bâti ancien
- Percées dans le linéaire bâti
- Qualité du cadre de vie, vues sur le vallon de l'Arnoult



POINTS DE VIGILANCE

- Urbanisation le long de la route et du vallon
- urbanisation linéaire, le long des voies (habitat individuel, sans opérations groupées)
- consommation agricole, fermeture progressive des vues sur l'Arnoult
- impact / insertion des installations / serres agro-photovoltaïques
- Rapport d'usages « résidentiels/agricoles »



L'ESSERT

POINTS FORTS :

- Hameau traditionnel concentré



POINTS DE VIGILANCE

- Développement résidentiel linéaire
- Encadrer la qualité des matériaux et typologie du bâti (restauration, extensions, neuf)



PETIT GAILLARD

POINTS FORTS

- Habitat varié dont bâti traditionnel
- Encadrement végétal

POINT DE VIGILANCE :

- Extension linéaire au coup par coup
- Usages agricoles: attention à la constructibilité résidentielle et à la compatibilité des usages.



GRAND GAILLARD

POINTS FORTS

- Prairie naturelle à l'entrée
- Bâti traditionnel bien conservé

POINT DE VIGILANCE :

- Etalement résidentiel
- Extension linéaire au coup par coup



Espaces verts

Les principaux espaces verts doivent être protégés :

- Boisement entre cimetière et église
- Traverses plantées
- Place du général de Gaulle
- Abords de l'église de Monthéroult
- ...



LA PIÈGERIE

POINTS FORTS

- Présence d'allées bocagères qualitatives
- Chemins et pistes cyclables reliant Monthérault à Cabariot via le hameau « la bergerie »
- Petit hameau traditionnel

POINT DE VIGILANCE :

- Usages agricoles: attention à la constructibilité résidentielle et à la compatibilité des usages



ALIGNEMENTS d'arbres et arbustes

POINTS FORTS

- Rythme et image soignée du village
- Qualité du patrimoine arborée



PISTE DE REFLEXION

- Comment limiter l'entretien ?
- Quelle échelle favoriser ?



LES ENTRÉES DU BOURG



D117 NORD



ABBAY
E



RUE DES
COUDRAIES



D117 SUD



BEURLA
Y

ABORDS DU BUFFETISON JARDINS ET CLOS



LES INTERFACES AGRICOLES



LES INTERFACES AGRICOLES

Proximité habitations et activités agricoles

Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » :



- Arrières de jardins (zone tampon/frange urbaine)
- Espaces agricoles périphériques en franges urbaines
- Lisières boisées et bois existant
- Habitations et annexes
- Espace à maintenir en jardin, planté
- Clôture légère: grillagée doublée d'une haie ou simple haie constituée de végétaux/arbustes d'essences adaptées et diversifiées; éléments de clôture de qualité
- Perméabilité visuelle ou filtrage des vues par le végétal des clôtures
Préservation du passage de la petite faune
- Lisière boisée à maintenir et compléter



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

1/ Préserver les paysages identitaires

- **Préserver la partition paysagère du territoire :**
 - **La vallée de l'Arnoult, les canaux et chenaux, marais associés**
 - **Le réseau hydrographique en particulier le Buffétison dans les espaces agricoles et naturels et dans la traverse du bourg, bordé de prairies et potagers**
 - **Les paysages agricoles ouverts**
 - **Les boisements et parcs boisés**
 - **Le lac**
- **Assurer des continuités entre l'espace agricole et le tissu urbain et gérer les interfaces avec les nouveaux fronts urbains en développant les structures paysagères d'accompagnement**
- **Préserver les entrées, les traverses et les interfaces du bourg, de Monthérault et hameaux**
- **Préserver les vues sur la vallée de l'Arnoult, y compris au sein des hameaux (Monthérault, Petit Village)**

2/ Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye

- **Préserver les vues et abords de l'abbaye,**
 - **en protégeant les perspectives paysagères,**
 - **en maintenant un écrin agricole et naturel autour du site**
 - **en assurant la qualité de l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles et en veillant à l'intégration de ces derniers dans le paysage aux abords de l'abbaye**

3/ Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune

- Poursuivre les actions de « mise en scène » du bourg, par le maintien de vues et perspectives qualitatives sur le clocher et sur la silhouette du bourg, l'aménagement des espaces publics, la requalification du bâti, la maîtrise des gabarits et des volumes notamment sur les entrées de bourg, ...
 - Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées et traverse de bourg
 - Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg, maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons » autour du bourg (espaces agricoles ou boisements)

- Garantir la qualité des entrées et traverses du bourg, de Monthéroult, des hameaux et quartiers (l'Aubray, Petit Village, Petit Gaillard, l'Essert...)
 - en maîtrisant ou en stoppant la poursuite de l'urbanisation linéaire et/ou en « second » rang en interfaces agricoles
 - en conservant des interfaces de jardins en limites de zones agricoles
 - en garantissant la bonne intégration des futurs aménagements d'ensemble et opérations (insertion dans le site, rapport « bourg/campagne », identité rurale)

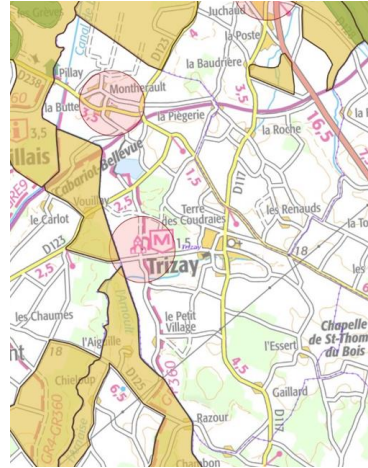
- Préserver et valoriser des « coupures » d'urbanisation agricoles et/ou naturelles dans le bourg et à Monthéroult,
 - De part et d'autre du Buffétison, dans un axe est-ouest qui traverse le bourg :
 - protection de la trame bleue
 - maintien et encadrement des usages de jardins, potagers, agricoles et/ou fonds de jardins d'habitations

 - Entre la partie ouest de Monthéroult et le cœur du village (secteur constitué autour de l'église, développé en quartier résidentiel et incluant la maison de retraite et son parc), sur des espaces agricoles ou prairies constituant une coupure et un espace de respiration dans la traverse de Monthéroult, de part et d'autre de la RD238 :
 - Préservation d'un espace « tampon » non urbanisé
 - Valorisation du parc de la maison de retraite et des abords de la RD 238 (plantations)
 - Valorisation des terres agricoles (culture, maraichage, maintien des prairies pour chevaux...)

- Maintenir des coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux
 - Pour conserver une trame paysagère agricole et forestière lisible, des vues sur le grand paysage et la vallée de l'Arnoult notamment, sans « mitage »
 - Pour contenir l'urbanisation des hameaux
 - Pour stopper l'urbanisation linéaire ou « en doigts de gants »

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Des monuments protégés
Monuments Historiques



L'abbaye, ancien prieuré datant du
Xie siècle, **classée monument
historique**

Eglise de Monthéroult restaurée en
2011 – **protégée au titre des
monuments historiques**



ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

Des éléments de bâtis traditionnels à protéger, à valoriser via le PLU :

- Immeubles traditionnels
- Châteaux
- Murs et clos
- Petit patrimoine



Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire.

La commune souhaite les préserver et les mettre en valeur, et permettre des architectures respectueuses du site et intégrées dans les paysages.

- **Préserver et entretenir les éléments de patrimoine protégé et leurs abords : l'abbaye, l'église Notre-Dame de Monthéroult, l'église St François (bourg), le château de Buffétison....**
 - **Garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture**
 - **Préserver bâti vernaculaire et les éléments de patrimoine participant à l'identité de la commune**
 - **Permettre le changement de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles présentant une certaine valeur patrimoniale en habitations**
 - **Favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant**
-
- **Préserver des espaces libres, naturels, agricoles ou de parcs et jardins,**
 - **en cœurs d'îlots dans les noyaux de bourgs denses, en bordures de rues et en entrées de bourgs,**
 - **en « écrin » autour des quartiers, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon », participant à la gestion de « zones de non traitement »)...**



Le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Zoom sur la loi Climat

L'enjeu de sobriété foncière

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur Trizay, la plateforme nationale de l'artificialisation indique une consommation foncière de 14 hectares sur la période 2009/2022.

Cette même plateforme précise les chiffres de consommations par année sur la période référente « loi Climat » : 2011/2021 ainsi que les chiffres de consommation sur la période 2021/2022 (mises à jour 2022/2023 mi 2024).

Il sera demandé d'établir / fixer / confirmer :

- un bilan de la consommation foncière sur la période 2011/2021 (10 ans avant loi Climat)
- le bilan des espaces consommés après ou « depuis » la loi Climat (2021/202... arrêt du PLU)

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2022



14,2 ha de 2009 à 2022



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

- **TEMPS 1 - bilan de la consommation foncière sur la période 2011/2021** (10 ans avant loi Climat)

Tableur issu données cerema (plateforme)

= **13,85 ha consommés de 2011 à 2021**

dont :

6,4 ha « activités » (parcs photovoltaïques)

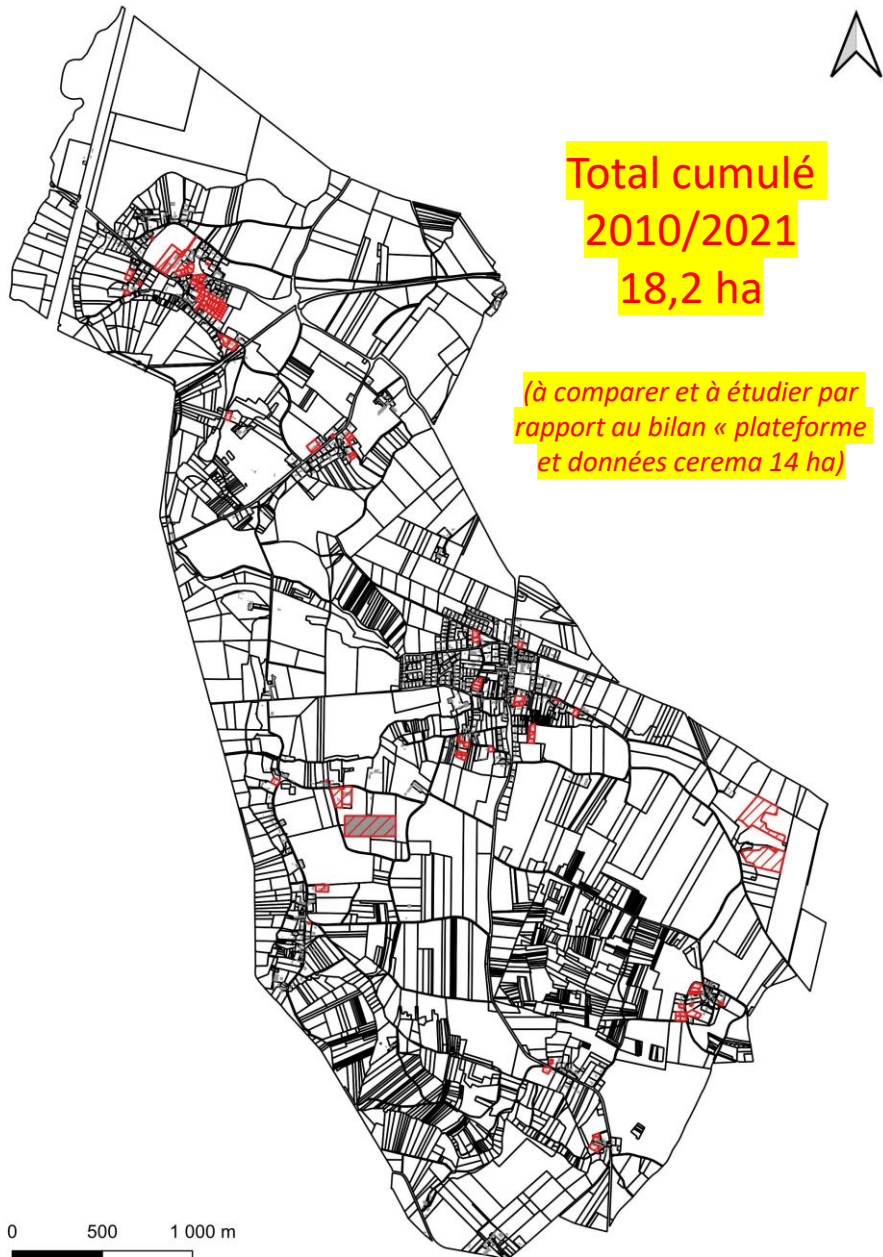
6,8 ha « habitat »

	total	activités	habitat
2011	2928	0	2928
2012	21281	0	15661
2013	2350	0	2340
2014	3241	0	3241
2015	9685	0	9685
2016	1421	0	1421
2017	4074	0	4074
2018	2345	0	2049
2019	19716	0	19711
2020	1911	0	1911
2021	69553	64161	5099
2011-2021	13,8505	6,4161	6,812

- **TEMPS 2 - le bilan des espaces consommés après ou «après» ou «depuis» la loi Climat (2021/202... arrêt du PLU)**

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021



Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

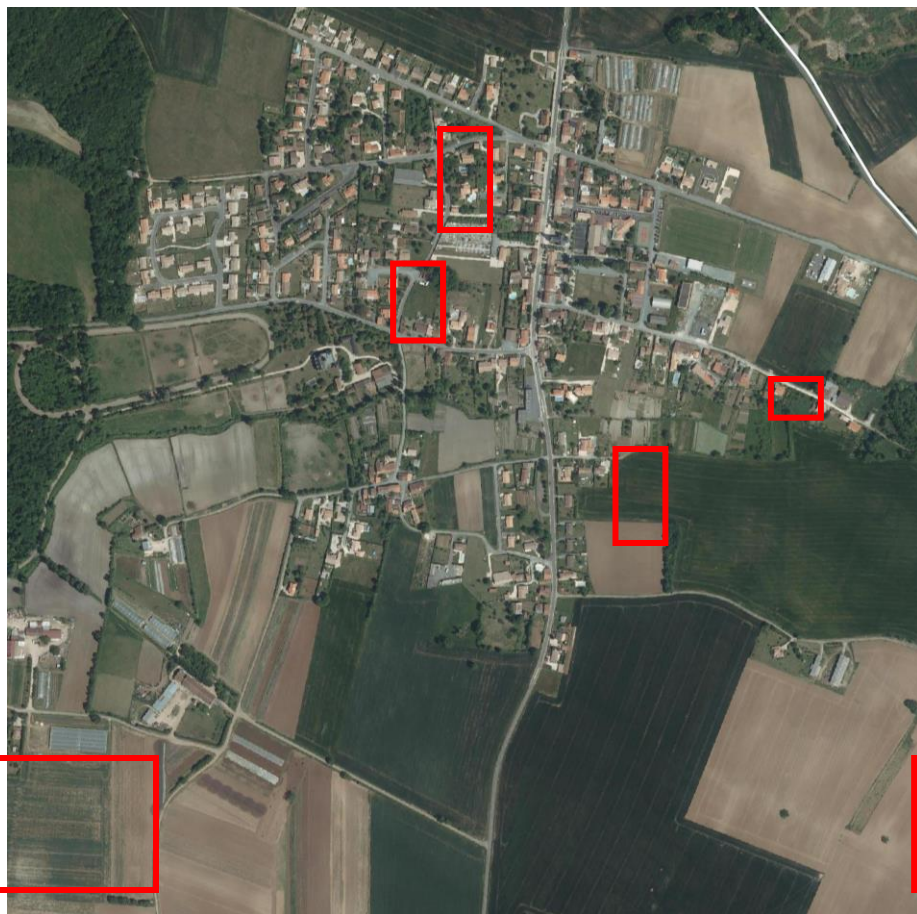
LE BOURG



Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

LE BOURG



2010 ign



2021 ign

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

MONTHERAULT

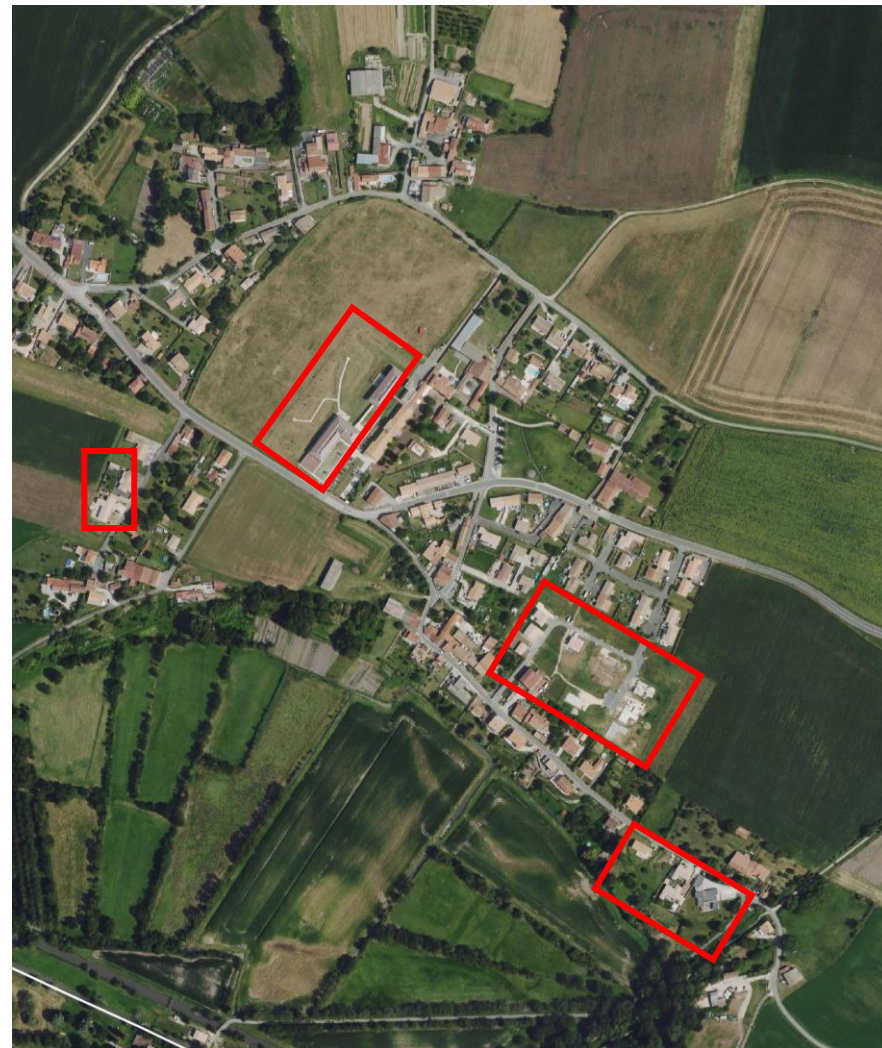


Total cumulé
2010/2021
4,60 ha

MONTHERAULT



2010 ign



2021 ign

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

LAC - AUBRAY



Total cumulé
2010/2021
1 ha

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

LAC - AUBRAY



2010 ign



2021 ign

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

PETIT VILLAGE



Total cumulé
2010/2021
5,2 ha

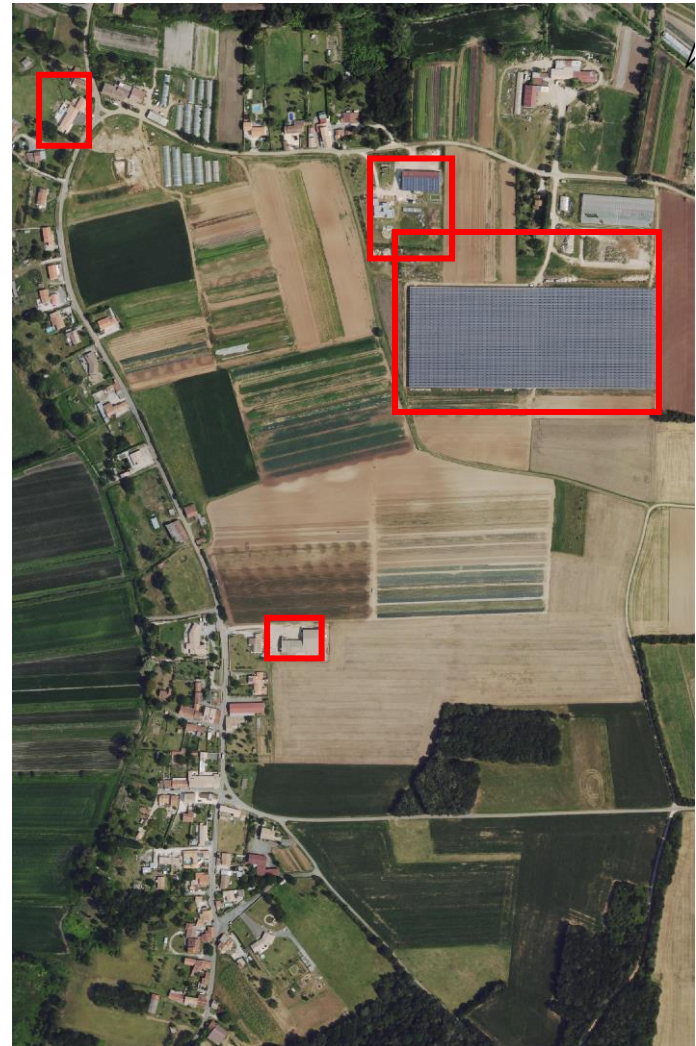
Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

PETIT VILLAGE



2010 ign



2021 ign

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

PETIT GAILLARD / GRAND GAILLARD



Total cumulé
2010/2021
0,4 ha

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

PETIT GAILLARD / GRAND GAILLARD



2010 ign



2021 ign

Cartographie gheco 06/2024

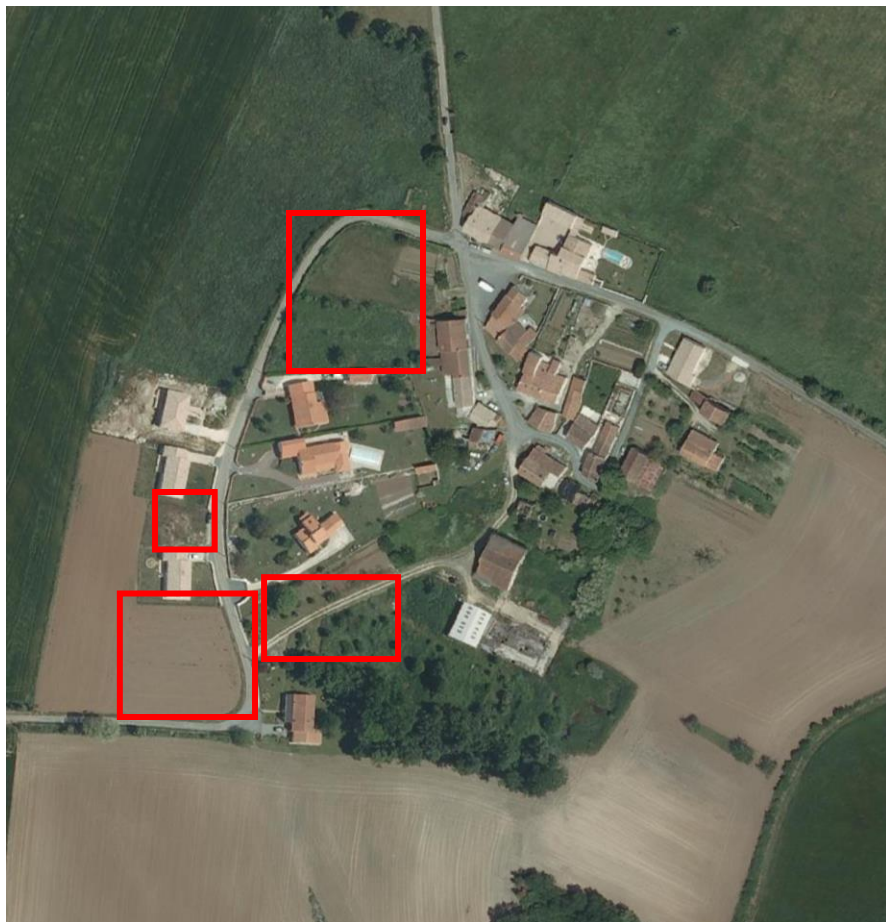
Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

L'ESSERT



Total cumulé
2010/2021
0,9 ha

L'ESSERT



2010 ign



2021 ign

Cartographie gheco 06/2024

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2010 et 2021

CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE



Total cumulé
2010/2021
4,6 ha

CENTRALE
PHOTOVOLTAIQUE



2010 ign



2021 ign

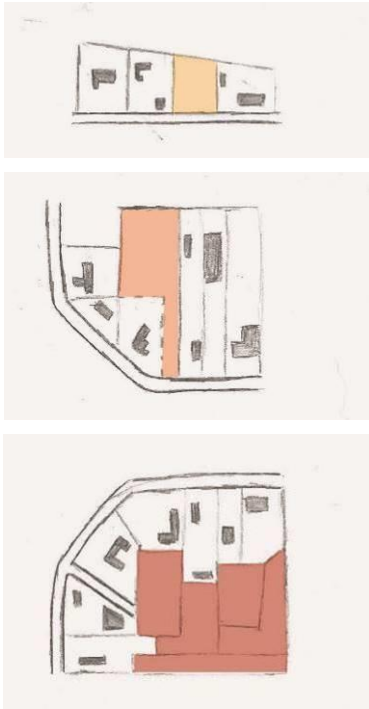


L'étude de densification

Enjeu d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé / réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels

ÉTUDE DE DENSIFICATION

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



PRE LOCALISATION INDICATIVE DES ESPACES RESIDUELS
DE TRIZAY
(Enveloppe urbaine du bourg, à préciser avec enveloppes définies par SCOT et mise à jour constructions/aménagements récents)



On exclue : parkings, ouvrages de gestion du pluvial, jardins et parcs à préserver...

Enjeu d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé / réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels

ÉTUDE DE DENSIFICATION

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

ETAPE 1

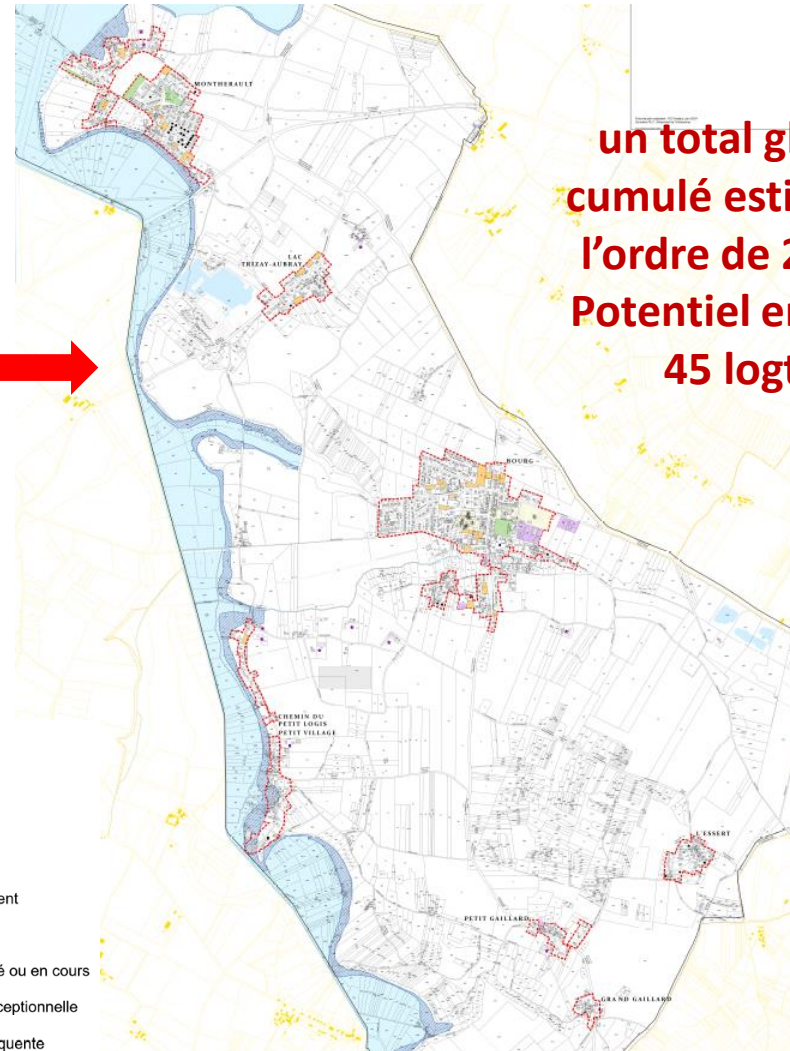
- Définir l'enveloppe urbaine
- Identifier les « vides » urbains »
- Les caractériser, les quantifier

ETAPE 2

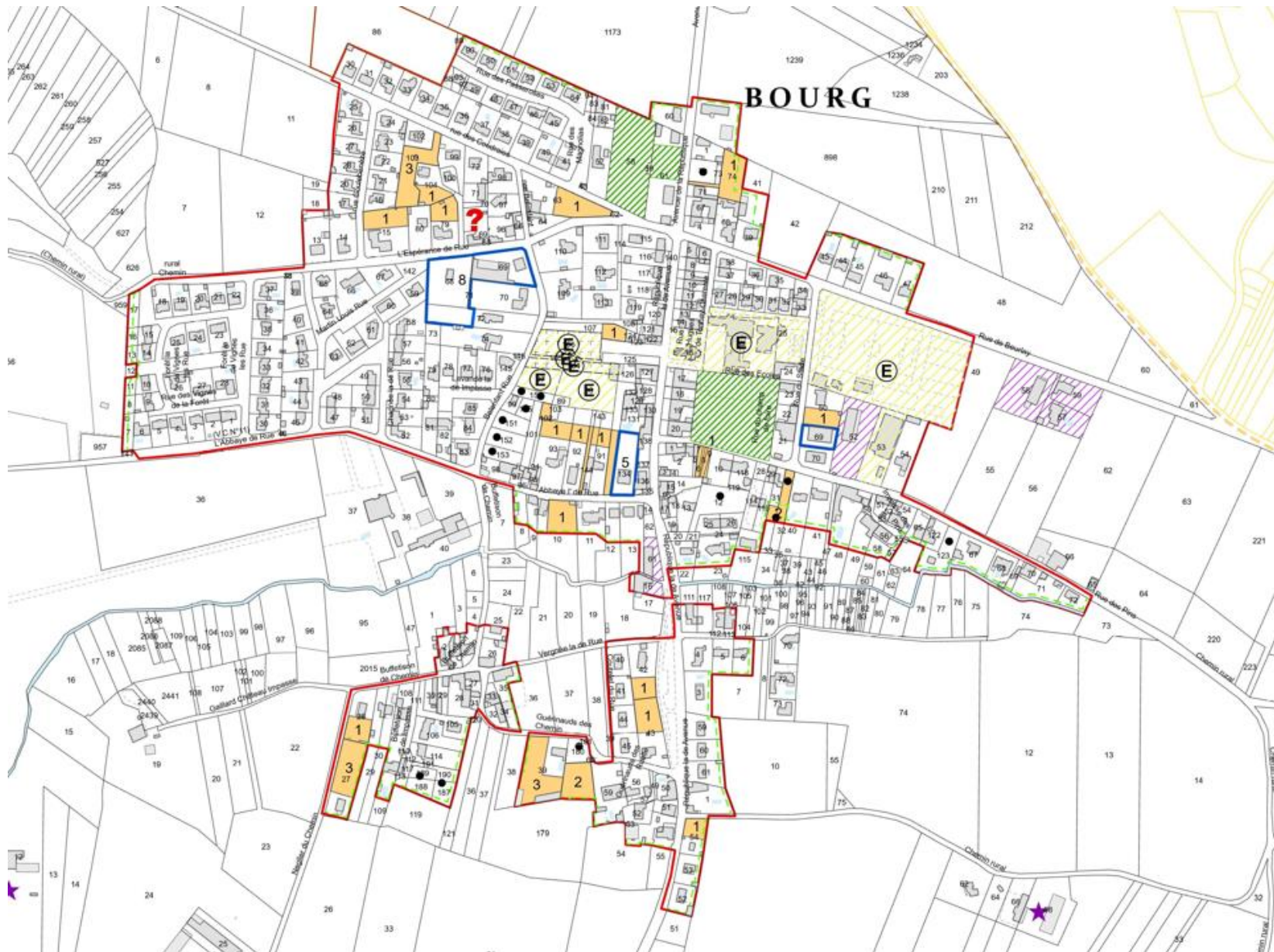
- Expertiser les potentiels de mutations, de démolitions-reconstructions
- de reconquête de la vacance...

Identification des espaces constructibles potentiellement mobilisables

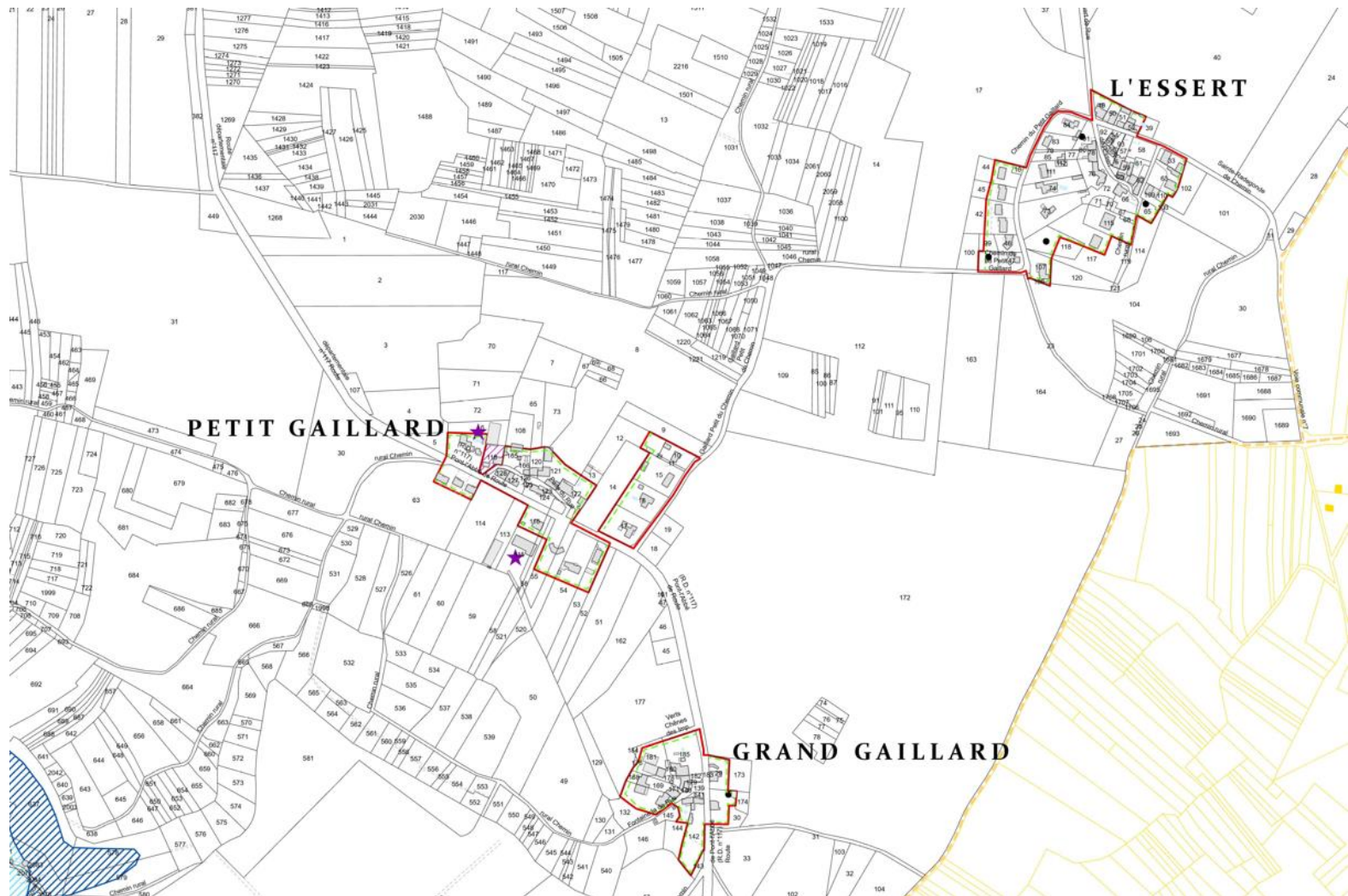
GHECO urbanistes
Juin 2025



**un total global cumulé estimé de l'ordre de 2,9 ha
Potentiel environ 45 logts**



26 logements potentiels



0 logement potentiel

BILAN CHIFFRE

Le potentiel en logement estimé,

	Résiduel (ha)	logts potentiels
Bourg	1,60	26
Montherault	1,07	16
L'Aubray	0,12	2
Petit Village / Chemin du petit logis	0,11	1
Total	2,9	45

Soit 45 logements potentiels sur près de 3 ha d'espaces résiduels identifiés.

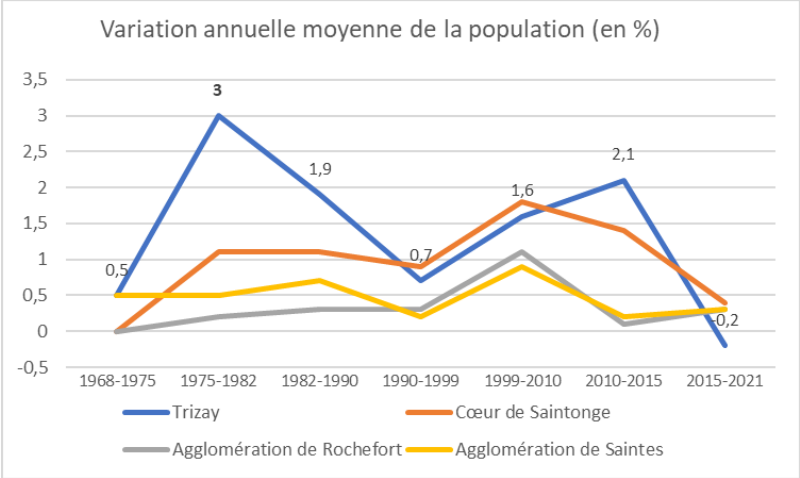
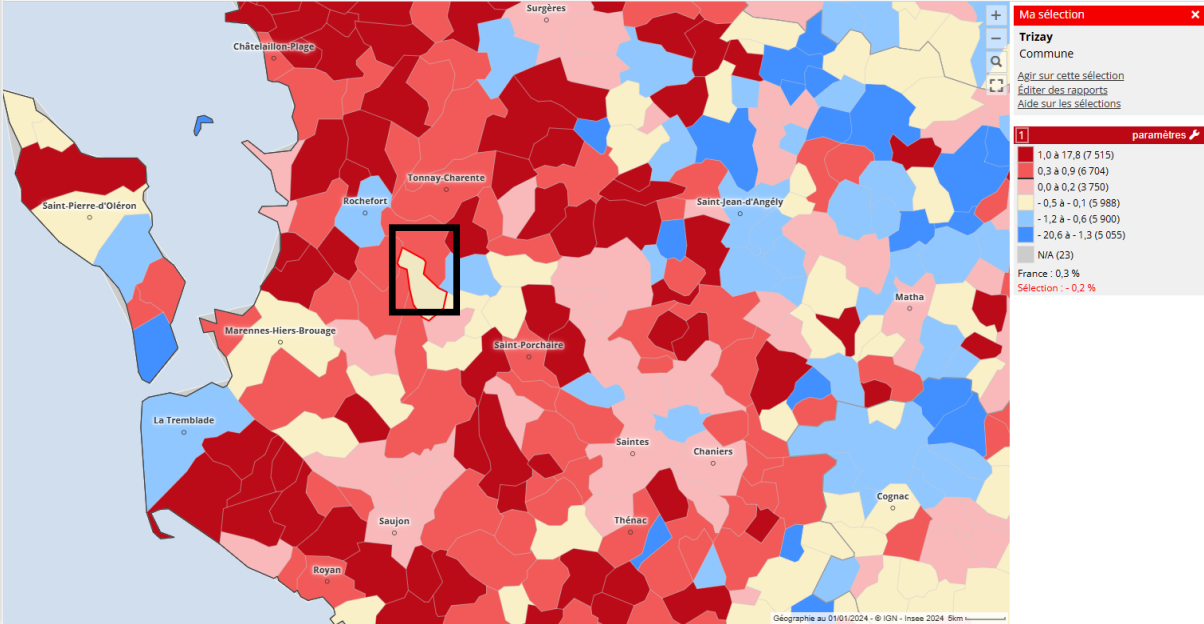


Population et habitat

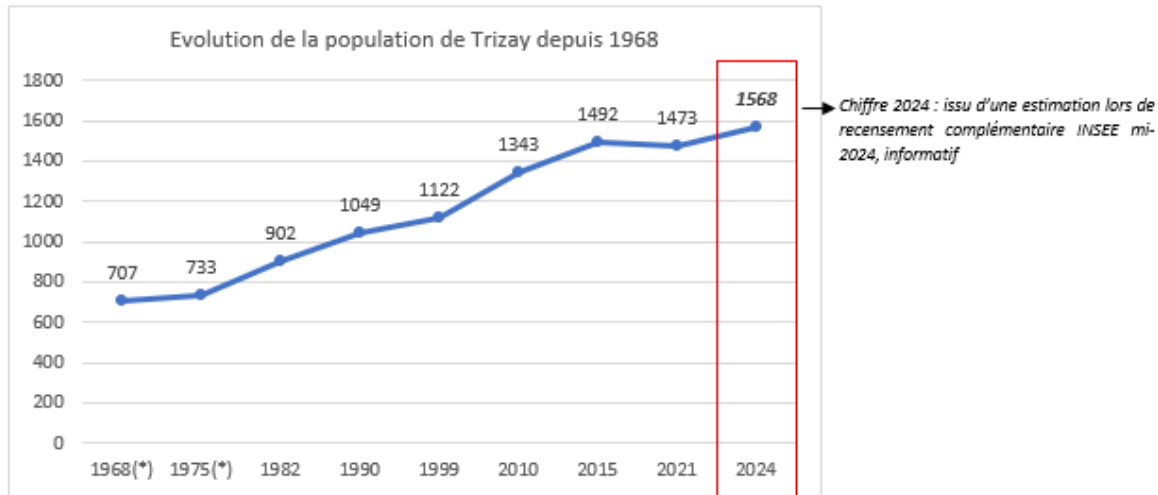
Les mises à jour suite aux résultats insee 2022 disponibles depuis le 26/06/2025 seront faites avant l'arrêt et pour affiner/actualiser les projections démographiques.

Pour mémoire : 1505 habitants insee 2022)

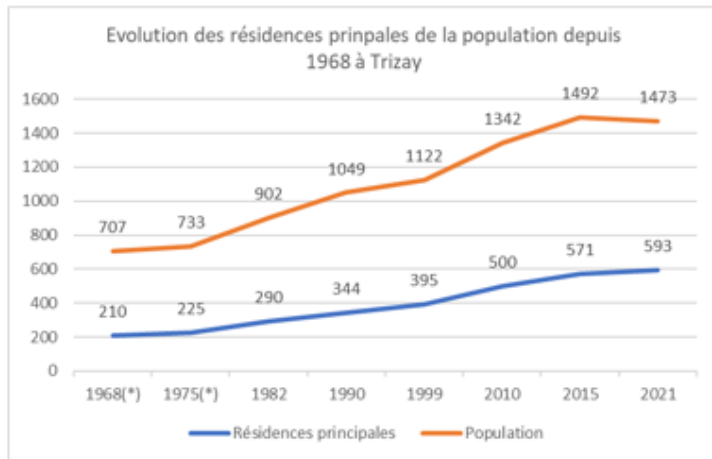
1 473 habitants en 2021 selon les chiffres de population légale de l'INSEE



Evolution de la population depuis 1968



Source : statistiques insee : 04/2025, complété par les données du recensement complémentaire INSEE mi-2024



Source : statistiques INSEE 01/04/2025

On observe une corrélation entre l'augmentation du parc de logements et l'arrivée de nouveaux ménages à Trizay.

Période 1968-2015 :

- Croissance régulière grâce à un solde migratoire excédentaire compensant un solde naturel déficitaire.

Période 2015-2021 :

- Rupture de la tendance démographique avec un solde naturel très négatif, bien que le solde migratoire soit resté positif mais insuffisant pour éviter une décroissance.

Période récente 2021-2024 et perspectives à court terme :

Le recensement complémentaire de 2024 révèle une reprise démographique significative.

Enjeux

La commune souhaite stabiliser une progression démographique positive et maîtrisée dans les années à venir en soutenant la valorisation du parc de logements existants en accueillant prioritairement de nouvelles habitations dans le bourg principal (constructions libres, projet de lotissement communal).

Sur la base des dernières évaluations statistiques données statistiques et en considérant les arrivées de populations potentielles dans le lotissement communal projeté, on peut envisager des projections « positives » de croissance de population.

→ **L'objectif pour le territoire est de maintenir son niveau de population en soutenant le maintien ou l'accueil de ménages et de familles pour redresser le taux de natalité (notamment pour le maintien des équipements scolaires, de commerce de proximité et de services).**

- Forte croissance du nombre de logements de 1999 à 2015 dans un contexte de hausse constante

- Le nombre de logements a presque doublé entre 1968 et 2021 soit une multiplication par 2,78 du nombre initial de logements : 237 en 1968 pour atteindre 658 logements en 2021.

- **Faible augmentation du nombre de logements entre 2015 et 2021 (+38).**

Un parc dominé par les résidences principales

90,1 % de résidences principales

4,5 % de résidences secondaires.

Des grands logements

Le parc de logements en résidences principales est très largement composé de logements de grande taille, notamment de 4 pièces et plus : **près de 90 % du parc**

Le rythme de construction

- 7,8 logements commencés/an entre 2008 et 2018
- 3,75 logements commencés/an entre 2015 et 2018
- 32 permis en 2021, entre 11 et 17 permis/an entre 2022 et 2024

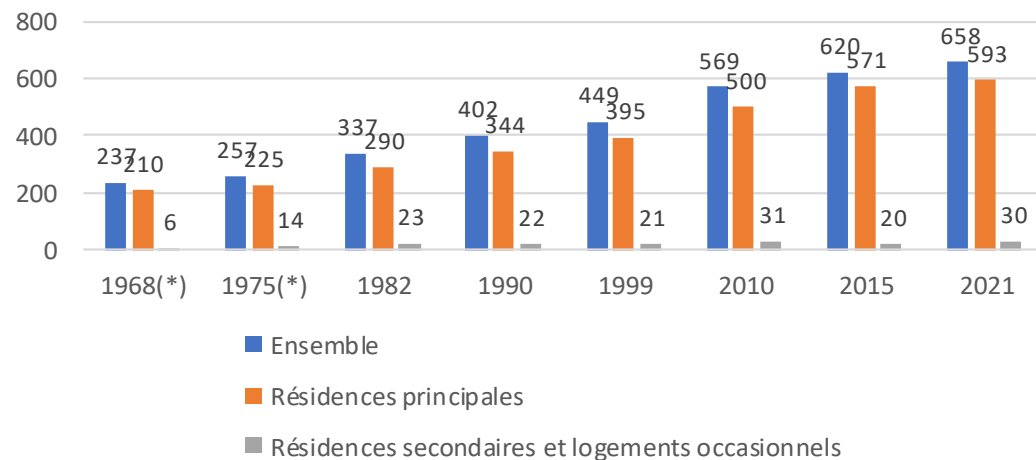
Une vacance faible

L'insee recense 36 logements vacants en 2021 (en baisse depuis 2010, 39 logements vacants).

Certains de ces logements sont en réalité des logements occasionnels ou secondaires.

La commune estime la vacance réelle à **20 logements environ**.

Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968



Une offre peu diversifiée, un ehpad

En 2021,

- 1 logement HLM (2 personnes)
- 8 logements gratuits (16 personnes logées gratuitement)

Aucune opération de logements sociaux ou mixte n'est programmée sur la commune à ce jour.

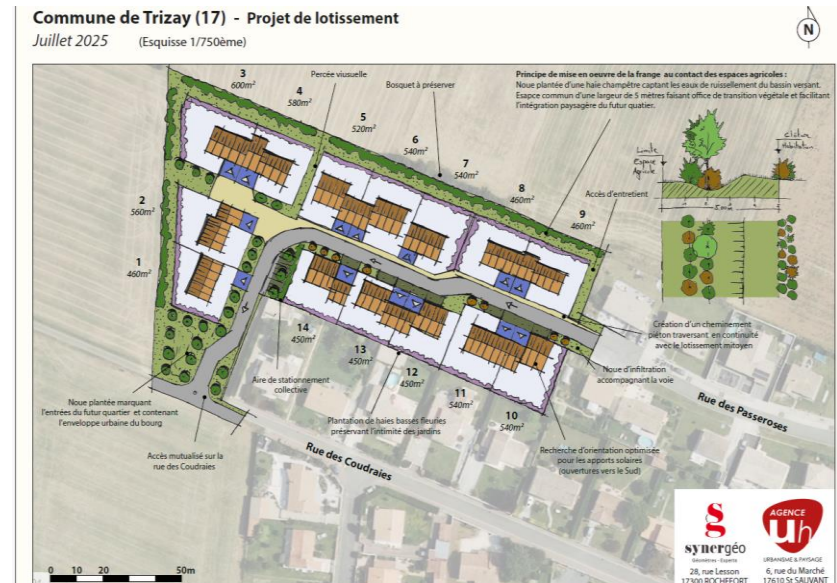
La révision du Scot engagée en 2024 a pour objectif de programmer des opérations de logements mixtes et de renforcer le parc locatif/aidé sur le territoire.

L'EHPAD / Maison de retraite médicalisée Résidence Les Jardins des Tilleuls implantée à Monthéroult propose **68 chambres** simples, pouvant accueillir 68 résidents « séniors ».

La politique communale en matière de réserve foncière et de logements

La commune dispose d'un **foncier important sur le bourg** (zones de type AU).

Une zone à urbaniser de type « AU » fait l'objet d'un projet de quartier résidentiel au nord du bourg (en cours, pas de PA, pas de PC déposé à ce jour).



POPULATION ET HABITAT

ORIENTATIONS GENERALES

- **Redéfinir, maîtriser et organiser l'enveloppe urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations, dans le cadre d'un projet « soutenable »**
- **Permettre l'accueil de nouvelles populations et le renouvellement urbain en favorisant l'habitat diversifié et accessible**
- **Permettre un développement maîtrisé en extension directe du bourg aggloméré,**
 - **en veillant à maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement urbain envisagé et l'unité bâti ou le motif paysager sur lequel il se greffe**
 - **en favorisant des opérations résidentielles aux typologies diversifiées et la mixité sociale**
- ✓ **Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles,**
 - ✓ **prioritairement dans le bourg aggloméré, secteurs proches des équipements et services**
 - ✓ **sur les villages, dans le cas d'opérations d'ensemble**

 - ✓ **Maintenir un tissu de commerces et services, Intégrer les projets de développement et de requalification des équipements d'intérêt collectif (scolaire, des santé, ...) indispensables aux habitants et résidents**

POPULATION ET HABITAT

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place

- Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités prioritairement dans le bourg (et en extension mesurée) et ponctuellement à Monthéroult et autres hameaux
- Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants
- Permettre les projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif...

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

Afin de développer les pratiques de proximité et rendre attractif le bourg principal de Trizay, c'est en priorité en périphérie immédiate du « cœur de vie » du bourg que doivent se développer l'offre d'habitat et de services/équipements structurants.

Plusieurs leviers d'actions seront mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat autour du cœur de vie :

- La mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis les plus stratégiques ;
- La remobilisation des logements vacants ;
- La densification par division des parcelles déjà bâties ne présentant pas d'enjeu paysager particulier ;
- La requalification de l'habitat existant et sa valorisation notamment en termes d'efficacité énergétique.

La commune souhaite maîtriser l'accueil de nouvelles habitations à Monthéroult et dans les hameaux.



Hypothèses de croissance démographiques et besoins en logements

LES HYPOTHESES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

4 hypothèses « tests » projetées

Hypothèse 1 : 0,5 %

= taux de croissance démographique « maîtrisée »

Hypothèse 2 : 0,80%/an

= taux de croissance « modérée à soutenue »

Hypothèse 3 : 1,00 %/an

= taux de croissance démographique « forte » et continue,

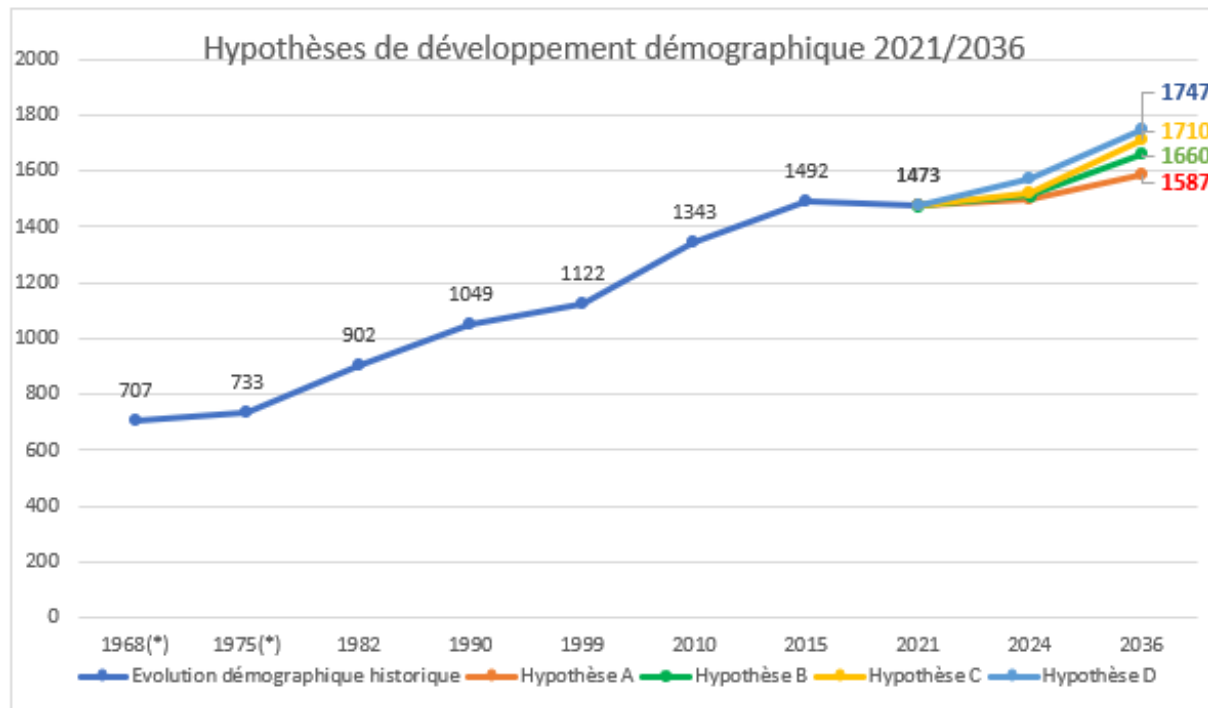
Hypothèse 4 : 2,10 %/an puis 0,80 %/an (en 2 temps)

= taux **Croissance différenciée en deux temps**

- **TCAM 2,10 % sur 2020-2025** (taux constaté de la croissance démographique 2021 insee et 2024 recensement complémentaire insee)

- puis **0,80 % sur 2026-2036**

4 hypothèses A, B, C, D



Les mises à jour suite aux résultats insee 2022 disponibles depuis le 26/06/2025 seront faites avant l'arrêt et pour affiner/actualiser les projections démographiques.

Pour mémoire : 1505 habitants insee 2022)

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Méthode : 5 étapes de calculs

- 1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages – « point mort »
- 2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique et le « point mort »
- 3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements (avec renforcement de la part des résidences principales)
- 4/ Prise en compte de la transformations et valorisation du parc vacant dans l'estimation du besoin en logements (*ces logements ne seront pas à « construire »*)
- 5/ Prise en compte de la transformation d'anciens bâtis agricoles en logements dans l'estimation du besoin en logements (*ces logements ne seront pas à « construire »*)

1/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)

Étant donné la baisse régulière de la taille des ménages constatée sur la période 1999-2021 (2,7 en 1999, 2,40 en 2021), **on peut estimer que la taille des ménages va encore baisser d'ici 10 ans (2036) et que les besoins en logements supplémentaires à créer pour compenser un éventuel desserrement des ménages, doivent être prise en compte.**

Il est retenu par la commune de se baser sur la poursuite de la baisse de la taille des ménages (**hypothèse de 2,35 personnes par ménages d'ici 2036**, au lieu de 2,40), toutefois maîtrisée car ce sont essentiellement des couples et quelques familles qui s'installent sur la commune (pas de personnes seules).

Avec la poursuite de la baisse de la taille des ménages, **il faudra produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants :**

- **environ 13**

Soit moins de 1 logement / an

2/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

Selon l'hypothèse de progression retenue, sur la base d'une population des ménages de 1473 habitants en 2021, on peut estimer le besoin en Résidences Principales (RP) à « produire » pour loger ces nouveaux arrivants :

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C	Hypothèse D
	0,5%/an	0,8%/an	1,0%/an	2 temps (2,10 % et 0,80 %an
Population municipale INSEE 2021	1473	1473	1473	1473
Estimation 2036	1587	1660	1710	1747
Variation de population d'ici 2036 (2021/2036)	114	187	237	274
Taille moyenne des ménages	2,4	2,4	2,4	2,4
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	48 (3 logts/ an)	78 (5 logts/an)	99 (7 logts/ an)	114 (8 logts/ an)

Les 4 hypothèses génèrent un besoin en « RP » de 49 à 117 logements « RP » sur la période 2021/ 2036.

Suit on retient une baisse des ménages : 2,35 (au lieu de 2,40 en 2021), il faut produire plus de logements

Taille moyenne des ménages	2,35	2,35	2,35	2,35
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	49 (3 logts/ an)	80 (5 logts/an)	101 (7 logts/ an)	117 (8 logts/ an)

(nombre de logement/RP par an inchangé)

PÉRIODE 2021-2036 :

- Les 4 hypothèses génèrent un besoin en « RP » de 49 à 117 logements « RP » sur la période 2021/ 2036.

PERIODE 2025-2036 (soustraire les logements déjà réalisés et occupés depuis 2021=

- A ces estimations on doit soustraire les 42 logements réalisés et occupés entre 2021 et 2025

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C	Hypothèse D
	0,5%/an	0,8%/an	1,0%/an	2 temps (2,10 % et 0,80 %an
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	7 (moins de 1 logt/ an)	38 (2,5 logts/an)	59 (4 logts/ an)	75 (5 logts/ an)

Période 202/2036

A ces estimations on doit **soustraire les 42 logements réalisés et occupés** entre 2021 et 2025

Soit, entre 7 et 75 logements à produire

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires

La nombre de résidences secondaires augmente progressivement, mais reste stable en proportion du parc de logements (<5 %).

Le calcul doit intégrer la production de ces logements qui ne serviront pas à loger les habitants « à l'année »

Production de + 5 logements sur la période 2021-2036 à prévoir

- pour répondre aux besoins pour l'accueil de populations «à l'année»
- pour compenser la progression des résidences secondaires (qui ne servent pas à renouveler la population, même si les résidents secondaires ont tendance à vivre sur des périodes plus longues sur les communes où se situe leur résidence secondaire)

→ **+5 logements « RP » à prévoir/ produire pour « compenser » le logement secondaire**

4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements

Si leur nombre augmente, cela fait autant de logements à produire en plus, si leur nombre diminue, cela diminue d'autant le nombre de logements à produire) la création de plusieurs logements / appartements dans des grandes maisons...

Le parc vacant est en réalité moins important. Certains des habitations « vacantes » sont occupées à l'année ou en résidences secondaires. La commune a identifié, quartier par quartier, la « réalité » de la vacance ; on les évalue à environ 20.

Certaines maisons vacantes privées ne sont pas entretenues mais la commune n'a aujourd'hui pas les moyens de les acquérir ou d'imposer des travaux.

Hypothèse proposée :

- Certains de ces logements vacants vont être transformés en résidences secondaires

- Proposition de reconquête de 5 logements vacants sur la période 2020-2036 pour créer des résidences principales

- Ces logements ne seront pas à construire (déjà existants dans le parc)

- **Moins 5 logements « RP » (produits dans le parc vacant)**

5/ Prise en compte des changements de destination

Aucun changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'a été identifié à ce jour sur la commune dans les zones agricoles et naturelles.

6/ Synthèse : hypothèses de croissance et besoins en logement sur la période 2025-2036

	Hypothèse A 0,5%/an	Hypothèse B 0,8%/an	Hypothèse C 1,0%/an	Hypothèse D 2 temps (2,10 % et 0,80 %an)
Population municipale INSEE 2021	1473	1473	1743	1473
Estimation 2036	1587	1660	1710	1747
Variation de population d'ici 2036	+114	+187	+237	+274
Taille moyenne des ménages	2,35	2,35	2,35	2,35
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations	49 (3 logts/ an)	80 (5 logts/an)	101 (7 logts/ an)	117 (8 logts/ an)
Prise en compte des logements réalisés et occupés entre 2021 et 2025 (à soustraire)	-42	-42	-42	-42
Solde besoins en logements 2026/2036 <i>moins logements réalisés 2021/2025</i>	7 (moins de 1 logt/ an)	38 (2,5 logts/an)	59 (4 logts/ an)	75 (5 logts/ an)
Prise en compte de la part des résidences secondaires <i>+5 logements à produire</i>	12	43	64	80
Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements <i>-5 logements à construire</i>	7	38	59	75
Prise en compte des changements de destination	0	0	0	0
BESOINS en logements supplémentaires	7 (moins de 1 logt/ an)	38 (2,5 logts/an)	59 (4 logts/ an)	75 (5 logts/ an)

Si on retient l'hypothèse B,

le besoin est donc estimé à une quarantaine de logements

Prise en compte capacité d'intensification urbaine

On doit intégrer le potentiel de logements dans le résiduel pour ne pas sur-dimensionner les zones à bâtir en «extensions».

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg, Monthéroult et les hameaux de l'Aubray et Petit Village/Chemin du Petit Logis, correspond à une capacité d'accueil théorique estimée d'environ 45 logements (sans rétention foncière).

- Ce potentiel est minoré à 36 logements si on intègre un taux de dureté foncière de 20 % (tous les terrains ne sont pas aménagés et bâtis dans les "10 ans" du PLU).

CONCLUSION

BESOIN ESTIMÉ À 38 LOGEMENTS

36 logements possibles dans les enveloppes urbaines

Projet de 14 logements lotissement communal

TOTAL 50 LOGEMENTS POSSIBLES

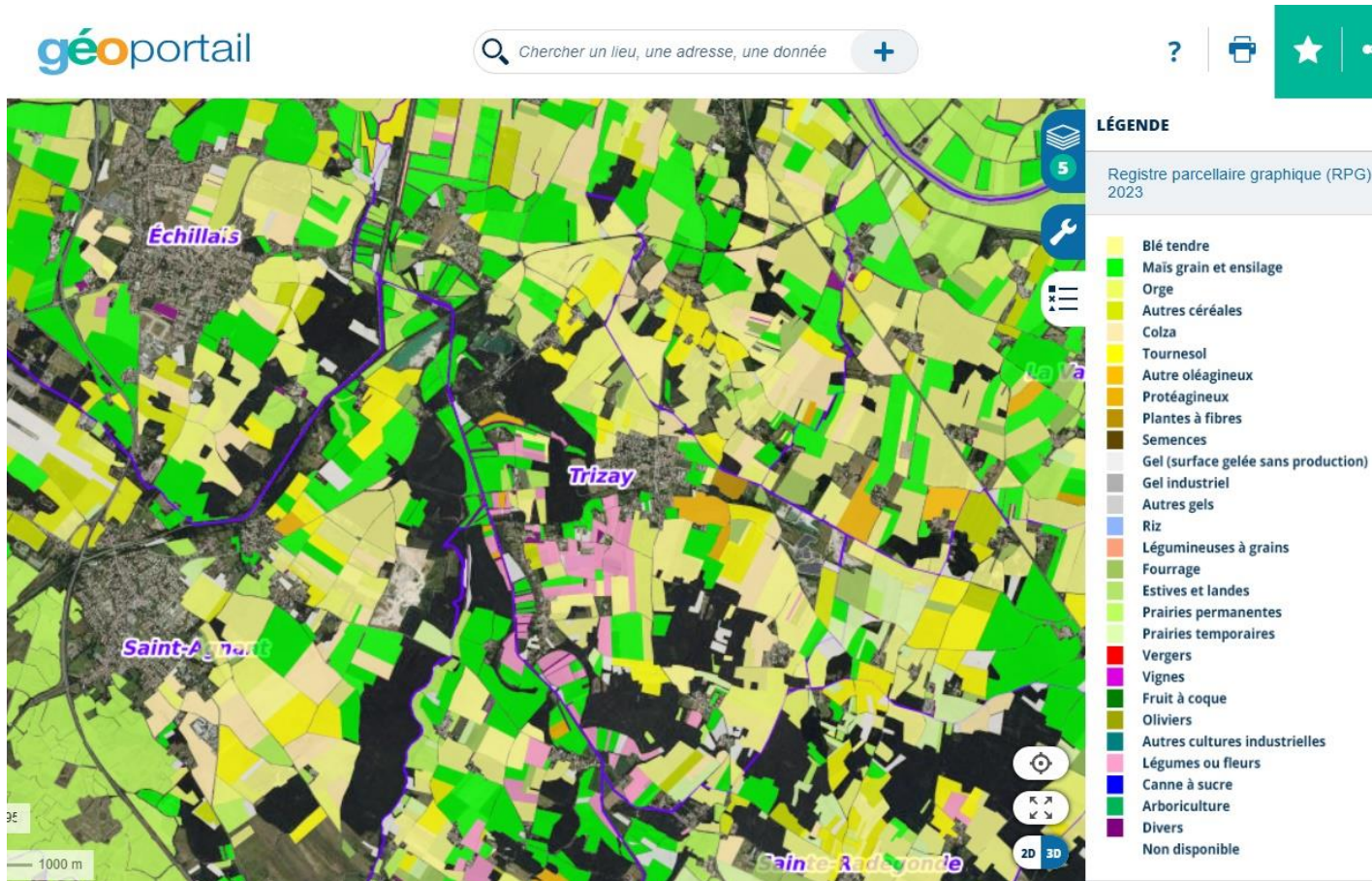


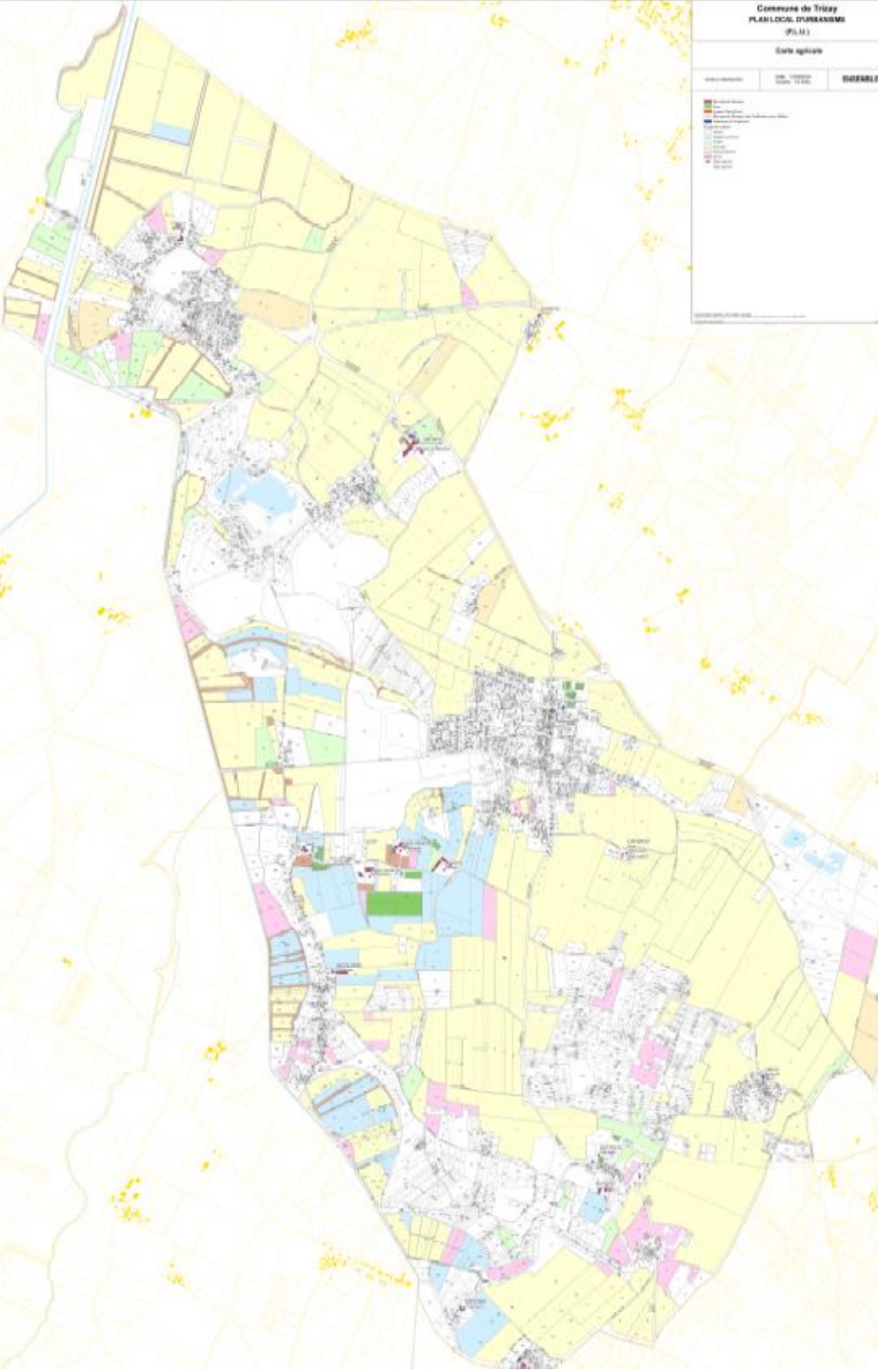
Activités agricoles

Diagnostic agricole

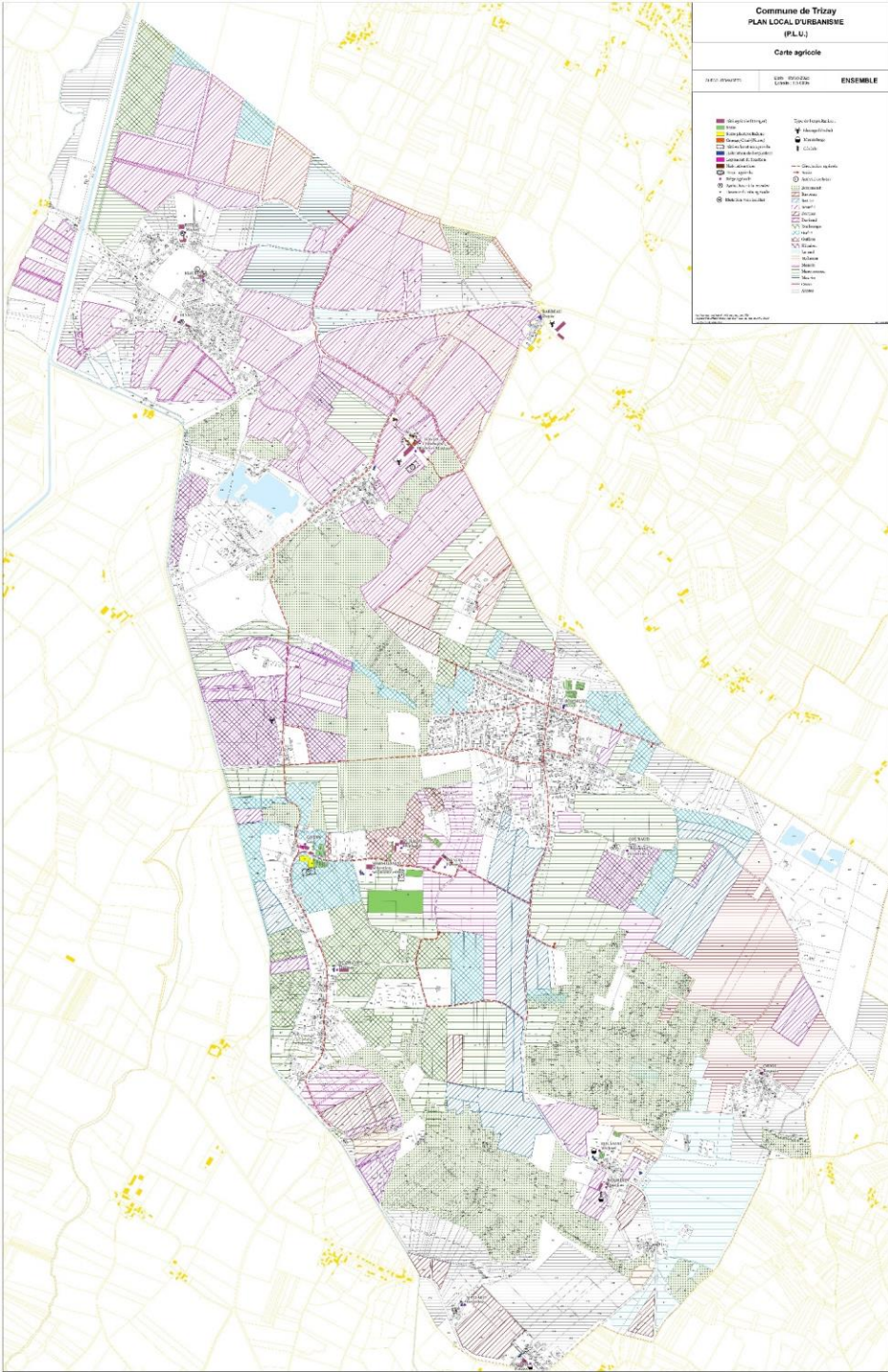
Le diagnostic agricole a été établi sur la base de :

- Des relevés PAC base RGP géoportail 2022
- Des informations recueillies lors d'une ½ journée de concertation agricole le 13/11/2024 (présentation commune suivie d'entretiens individuels) avec la Chambre d'Agriculture et plusieurs exploitants agricoles travaillant sur la commune, sur la base du volontariat.
- D'informations apportées par la commune, à mesure des études





DESIGNATION	COUleur	SYMBOL	ENSEMBLE
Bâti agricole (Hangar)	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Serre	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Serre photovoltaïque	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Grange/Chai (Pierre)	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Bâti en location agricole	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Habitation de l'exploitant	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Logement de fonction	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Habitation tiers	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Projet agricole	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Siège agricole	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Agriculteur à la retraite	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Devenir du site agricole	[Color]	[Symbol]	[Symbol]
Mutation vers habitat	[Color]	[Symbol]	[Symbol]



- Bâti agricole (Hangar)
- Serre
- Serre photovoltaïque
- Grange/Chai (Pierre)
- Bâti en location agricole
- Habitation de l'exploitant
- Logement de fonction
- Habitation tiers
- Projet agricole
- Siège agricole
- Agriculteur à la retraite
- Devenir du site agricole
- Mutation vers habitat

- Type de l'exploitation :
- Elevage (Vache)
 - Maraîchage
 - Céréale
- Circulation agricole
- ➔ Accès
- Ⓛ Activité de loisir
- Boisement
 - Barbeau
 - Berton
 - Bourdit
 - Daunas
 - Daviaud
 - Duchamps
 - Godin
 - Guillou
 - Hillairet
 - Letaud
 - Malairan
 - Manois
 - Marchesseau
 - Maurin
 - Oriou
 - Autres

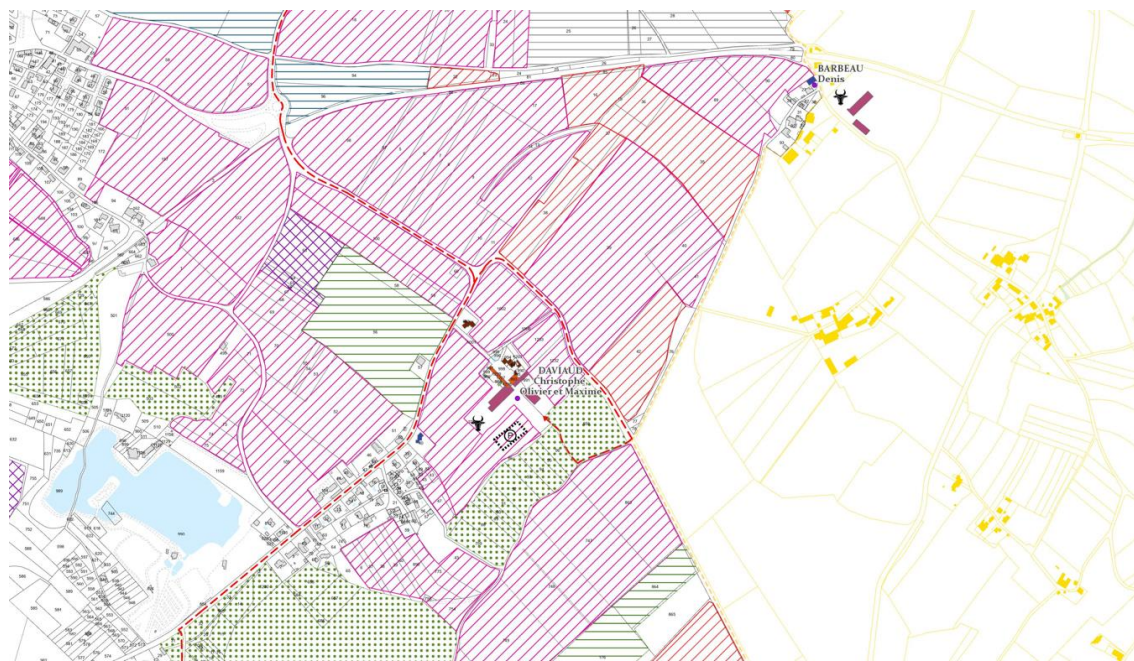
Monthéroult



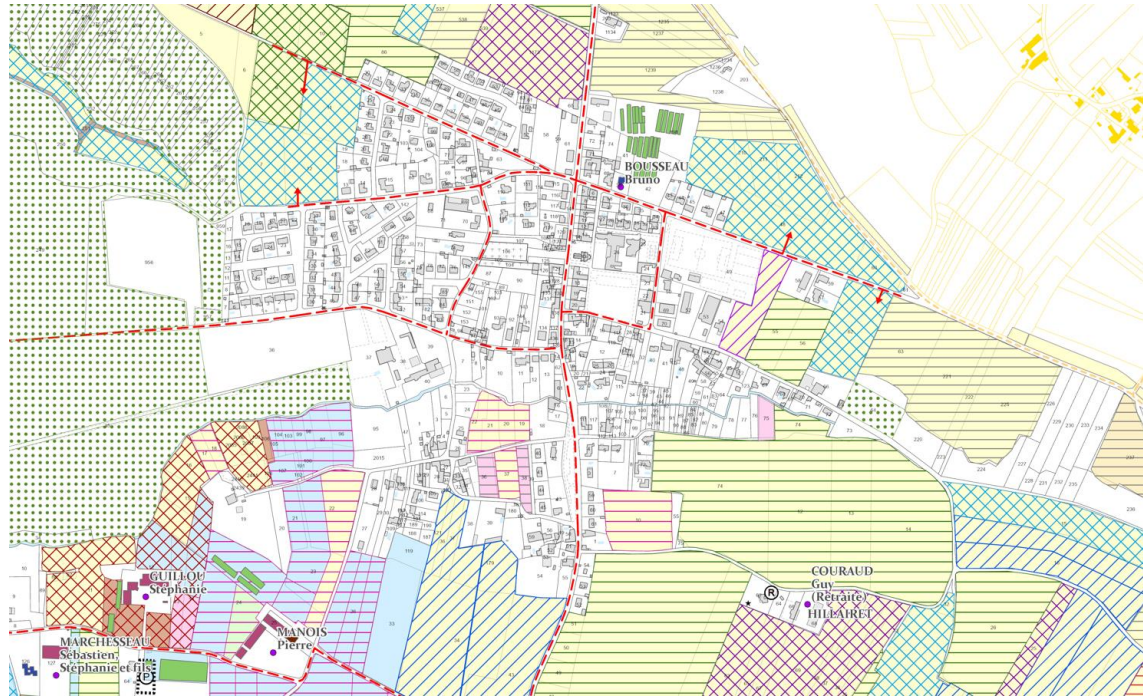
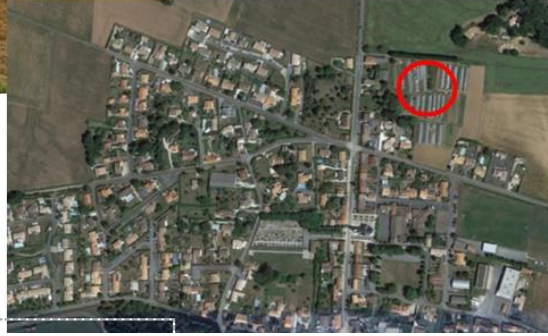
MONTHÉROULT SUD

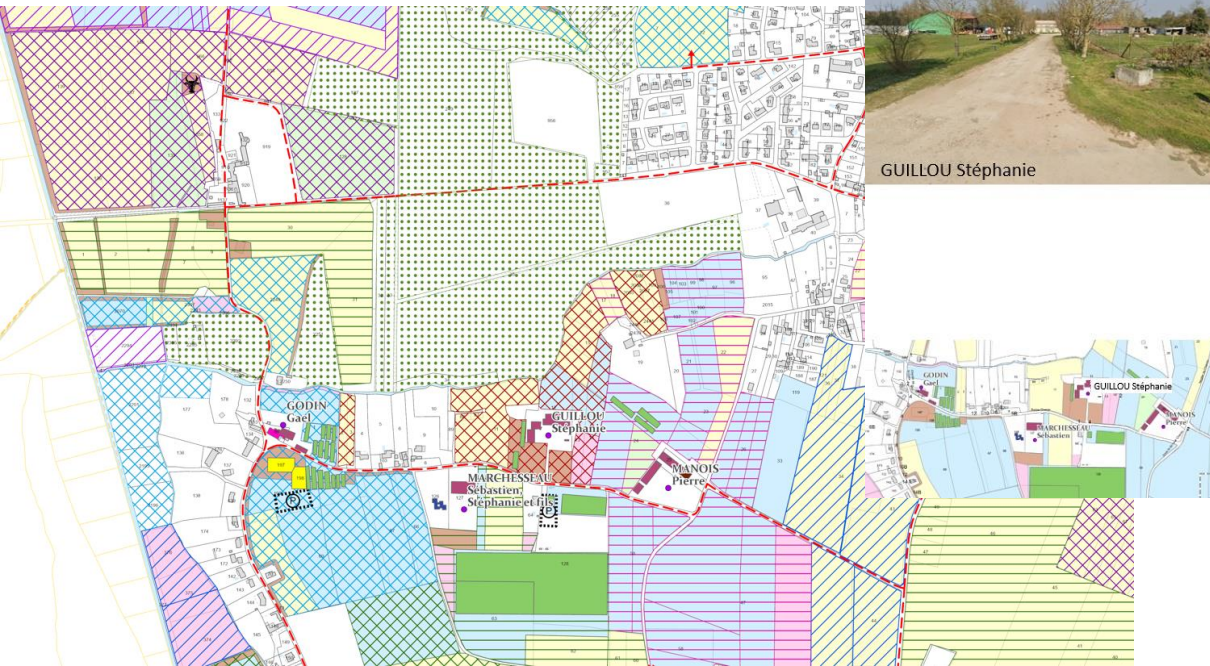


L'Aubray



Le bourg





GUILLOU Stéphanie



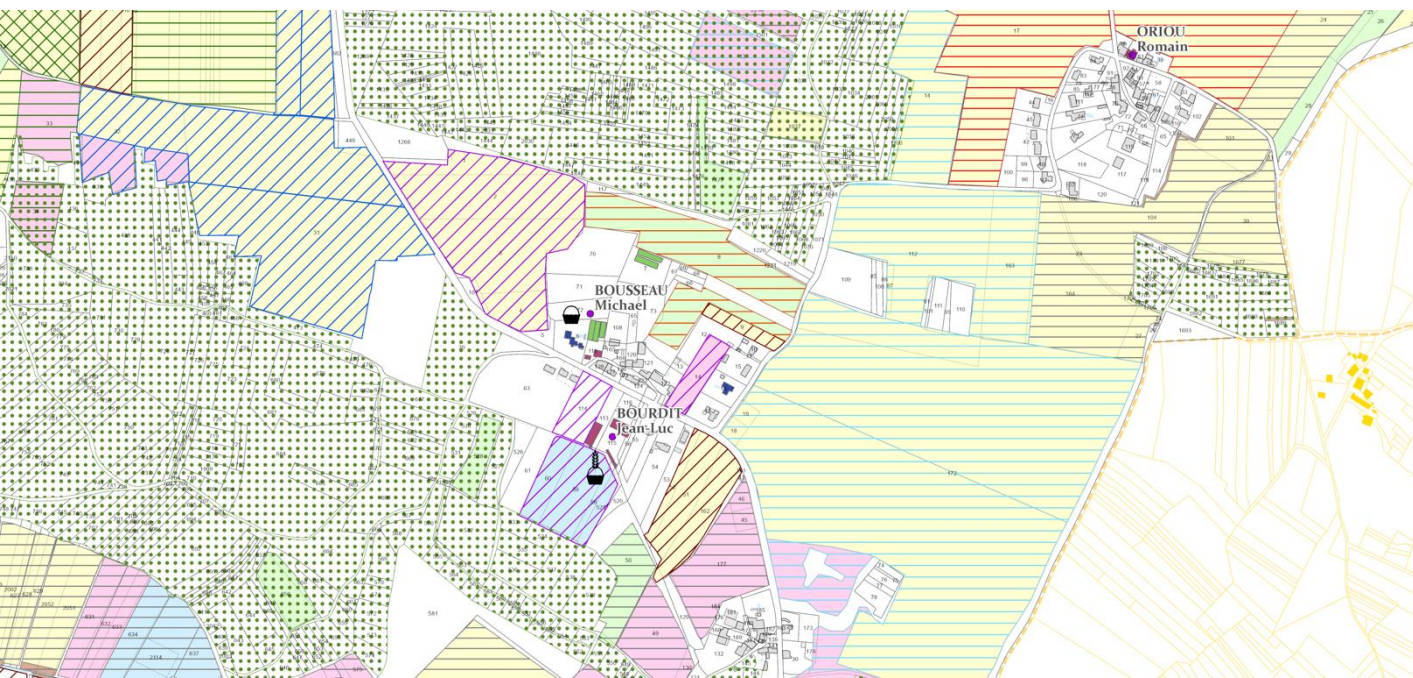
MANOIS



Les Sorins, l'Abbaye



Pied de page

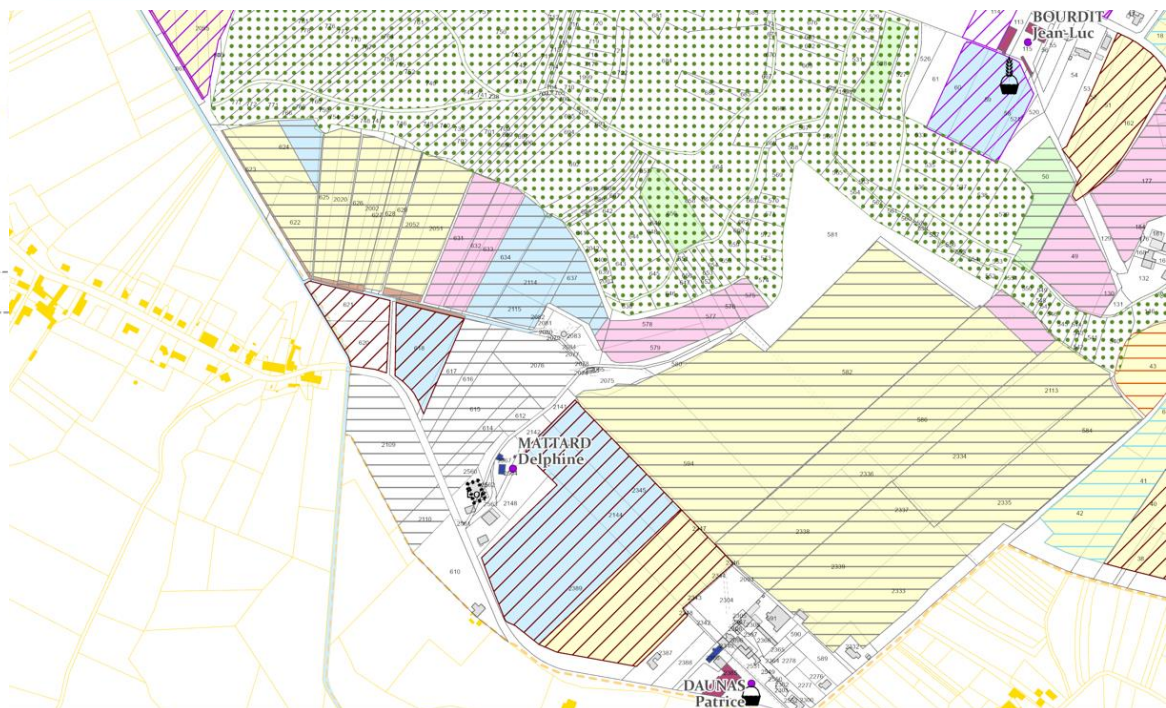


Petit Gaillard, l'Essert





Pied de page



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

1/ Protéger et « reconnaître » le foncier agricole, prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :

- la qualité agronomique des terres,
- l'organisation des exploitations,
- les structures foncières en place,
- les parcours agricoles,
- la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, risque inondation...),
- les mesures réglementaires associées au captage d'eau de Chambon / Bouil de Chambon
- les usages avoisinants.

2/ Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole

- adapter l'évolution des quartiers en fonction des activités (maraîchage, élevage, culture céréalière...)
- prendre en compte les besoins de constructions et d'installations selon les types d'activités et de l'évolution des infrastructures (serres, tunnels, couvertures photovoltaïques...)
- les évolutions et modernisation des structures et constructions

3/ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation

4/ Prendre en compte les évolutions des activités ou de bâtiments localisés aux abords du bourg et de Monthéroult et veiller à ne pas développer les constructions résidentielles à proximité de sites agricoles

5/ Anticiper le devenir et les possibilités de valorisation ou de mutation de bâtiments agricoles d'anciennes exploitations, utilisés ou pas actuellement (Monthéroult, Petit Village, La Versenne Torse, route de Razour, abords de l'Abbaye...) en priorisant les usages agricoles

6/ 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

- **En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres**
- **En prévoyant des modes de gestion de zones de non-traitement en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole »)**
- **En intégrant les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles,**
- **En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.**



Autres activités économiques

La boulangerie du bourg a fermé en juin 2024.

Une auberge fait épicerie-bar-restaurant.

Le village de Monthérault est issu de l'ancienne commune fusionnée à Trizay. Il ne comporte pas de commerce ni d'équipement, mais l'EHPAD qui y est implantée constitue une activité économique importante localement.

Sur le secteur du Lac : 2 restaurants

Les centralités commerciales seront étudiées et précisées au DAAAC dans le cadre de la révision du SCOT.

La commune veut soutenir et renforcer les commerces de proximité dans le bourg et y accueillir les logements et habitants.

Les activités touristiques et de loisirs – l'hébergement touristique

- L'abbaye : 10000 à 12000 visiteurs/an
- Base de loisirs du bois fleuri très fréquentée
- Terra Aventura (ouverture juin 2024) : 8000 à 1000 visiteurs attendus /an
- Jardins de Compostelle : programmation du renouvellement du jardin, propositions Agrocampus d'Angers (étude 2024)

Les carrières

Le gisement de calcaire pour granulats est actuellement exploité sur 2 sites :

- Communal de Saint Thomas et Terres de Champigny : autorisation accordée jusqu'au 31/12/2033 à la société Eurovia
- Terres de Champigny : autorisation accordée jusqu'au 03/02/2033 à la société Longuépée

Soutenir les activités économiques et l'emploi :

- **Conforter les activités du centre bourg : commerces, services..., en complémentarité avec les équipements commerciaux de la CARO (dont Echillais) et les pôles environnants (Beurlay, Saint-Porchaire...)**
- **Développer la petite zone d'activités en entrée Est du bourg, pour accueillir et accompagner le développement des activités secondaires, artisanales...**
- **Permettre l'extension des activités existante et les services sur Monthéroult**

Maîtriser la dispersion des activités sur le reste du territoire

- **Permettre le maintien et le développement mesuré d'activités commerciales existantes**
- **Prendre en compte les activités artisanales et industrielles diffuses existantes et permettre de répondre à leurs besoins (mises aux normes, extension mesurée, stockages et stationnements...), en prenant en compte les capacités de desserte et problématiques de circulation et de stationnement, en encadrant leur bonne insertion dans le site et en anticipant les risques et nuisances**

Prendre en compte les équipements d'intérêt collectif

Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique, culturelle et de loisirs de la commune en s'appuyant sur :

- **Son cadre de vie privilégié, charnière entre le littoral et l'arrière-pays**
- **Les pôles d'attraction et de visite que constituent l'Abbaye, le Lac**
- **Un accès à la nature : vallée de l'Arnoult, boisements, lac, canal Charente - Seudre...**
- **Les réseaux de chemins et parcours de découverte Vélodyssée (elle-même connectée à la Flow Vélo)**

Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

- **Conforter le pôle touristique et culturel de l'Abbaye (accueil, activités, animations...)**
- **Permettre le confortement des activités de détente et de loisirs autour du lac**
- **Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte**
- **Compléter l'offre d'hébergements et de services pour répondre à l'évolution des pratiques et diversifier les modes de séjour et de découverte du territoire**
- **Prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants**
- **Soutenir les projets d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes...),**
 - . **particulièrement sur le bâti ancien, les immeubles vacants...**
 - . **tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site**
 - . **en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux**



Équipements d'intérêt collectif

Des équipements de proximité concentrés sur le bourg centre, adaptés aux besoins des habitants

Des structures sportives à conforter (sur site, en extension directe)

Un projet de petite salle des fêtes sur le secteur du Lac dans le bâtiment d'accueil existant (capacité 40 personnes environ)

Des effectifs scolaires à soutenir en offrant des logements adaptés aux jeunes ménages et actifs en âge d'avoir des enfants

Des équipements structurants complémentaires à proximité directe (Rochefort, Saintes, CDC Cœur Arnoult)

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Maintenir et renforcer les équipements, soutenir les commerces de proximité et services dans le bourg pour répondre aux besoins des habitants et des usagers

Conforter prioritairement le bourg principal autour des équipements, services et commerces

Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population, en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances... mais aussi la proximité de l'agglomération rochefortaise (CARO), pôle d'activités, emplois, équipements accessibles

Maintenir et conforter les équipements d'intérêt collectif dans l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg



Déplacements et mobilités

Une bonne desserte routière

Des parcours de promenade et de découverte de qualité

Des liaisons et dessertes peu lisibles, un réseau viaire et des circulations à hiérarchiser, à requalifier, des mobilités à améliorer

Peu de parcours de promenade dans les bois (ouest bourg par exemple) et en bord d'Arnoult (terrains privés)

Absence de parcours vélos lisibles et sécurisés entre les quartiers et entre les hameaux ou site d'intérêt (bourg/Abbaye, bourg/Lac, Monthérault/Lac...

Desserte et fréquence des transports publics en commun limitées

Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers

- **Poursuivre le renforcement et l'aménagement de liaisons douces entre quartiers, entre équipements,**
- **Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires découverte piétons/vélos du territoire : vers les sites de l'Abbaye et du Lac, via le château de Buffétison, vers la vallée de l'Arnoult, le canal Charente - Seudre**
- **Stopper le développement des hameaux et écarts bâtis, pour limiter les déplacements motorisés**
- **Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures, la pratique de nouvelles mobilités**



LE PADD DEBATTU AU CM DU 17/12/2024

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

A1/ Préserver les paysages identitaires

A2/ Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye

A3/ Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune

A4/ Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel

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

B1/ Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir fonctionnels ou restaurer les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB)

B2/ Protéger et valoriser la trame verte et bleue qui « tient », qui structure l'organisation de la commune, qui donne de la lisibilité au territoire

B3/ Préserver, valoriser et prendre appui sur les trames bleue et verte pour structurer le projet de territoire

B4/ Préserver le site et les abords réglementés du captage d'eau de Chambon / Bouil de Chambon

B5/ Conserver des éléments de nature dans les milieux urbanisés

B6/ Accompagner les futures opérations d'urbanisation dans et autour du bourg en s'appuyant sur le réseau végétal (haies, bois...) pour maintenir, voire améliorer les continuités écologiques

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

C1/ Prévoir les aménagements en cohérence avec les aléas et les risques naturels identifiés

C2/ Lutter contre les risques liés à l'eau

C3/ Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités (pollutions, nuisances sonores, olfactives...)

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

D1/ Protéger et « reconnaître » le foncier agricole, prévoir les potentiels futurs projets agricoles,

D2/ Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole

D3/ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation

D4/ Prendre en compte les évolutions des activités ou de bâtiments localisés aux abords du bourg et de Monthérault et veiller à ne pas développer les constructions résidentielles à proximité de sites agricoles

D5/ Anticiper le devenir et les possibilités de valorisation ou de mutation de bâtiments agricoles d'anciennes exploitations, utilisés ou pas actuellement (Monthérault, Petit Village, La Versenne Torse, route de Razour, abords de l'Abbaye...) en priorisant les usages agricoles

D6/ 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

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

E1/ Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place

E2/ Maintenir et renforcer les équipements, soutenir les commerces de proximité et services dans le bourg pour répondre aux besoins des habitants et des usagers

E3/ Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers

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

F1/ Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,

F2/ Conforter prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans le bourg, pôle principal d'animation et d'équipement de la commune

F3/ Contenir l'urbanisation de Monthéroult dans les enveloppes bâties actuelles, sans extension,

F4/ Limiter l'urbanisation dans les hameaux : l'Aubray, Petit Village, Gaillard, l'Essert...

F5/ stopper le développement de l'urbanisation dans les écarts diffus

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

G1/ Soutenir les activités économiques et l'emploi

G2/ Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique, culturelle et de loisirs de la commune

G3/ Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente

G4/ Maîtriser la dispersion des activités sur le reste du territoire

G5 / Prendre en compte les équipements d'intérêt collectif

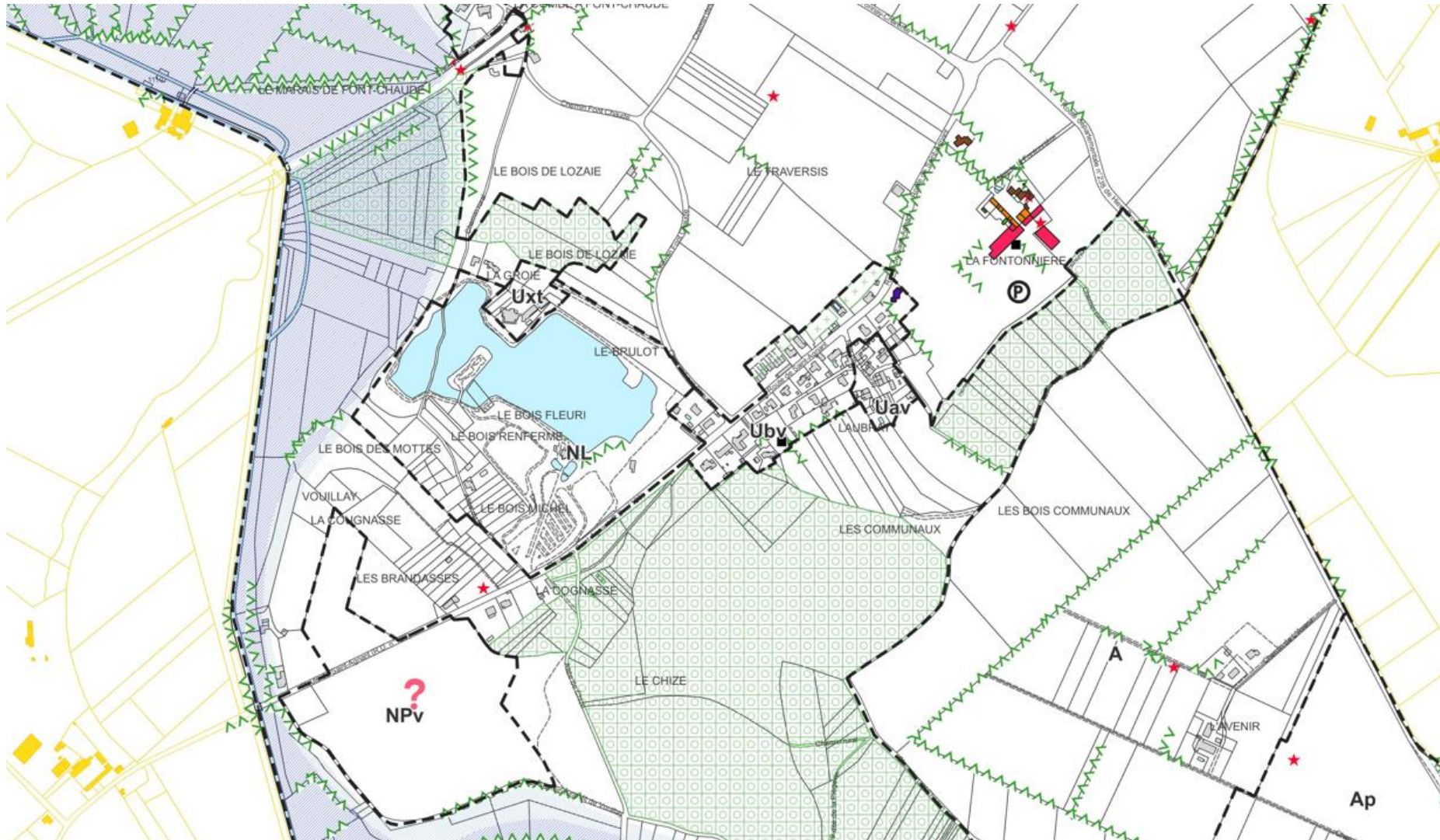
H- Accompagner et encadrer le développement des énergies renouvelables

H1/ Poursuivre la mobilisation des énergies renouvelables et favoriser leur mise en place

H2/ Favoriser le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie



TRADUCTION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD AU REGLEMENT GRAPHIQUE



MINUTE DE PRE ZONAGE

V1 – 09/07/2025

