PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
et de la mer

Service aménagement
Affaire suivie par Viviane Perrogon
tél : 05 16 49 60 85
viviane.perrogon@charente-maritime.gouv.fr

Saintes, le 01 octobre 2026

Le préfet de la Charente-Maritime

à

Monsieur le maire de TRIZAY

AR : 88 000 1672 6884 1G

Monsieur Le Maire,

Par délibération du 8 juillet 2026, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 10 juillet 2026. Conformément à l'article R.153-4 du Code l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous transmettre le présent avis accompagné de son annexe.

Le PLU arrêté présente des objectifs d'accueil démographiques et de développement urbain maîtrisés. L'évolution de l'urbanisation, à vocation d'habitat, s'opère par la densification du tissu urbain du bourg et de quelques espaces résiduels dans les villages de Monthérault et d'Aubray, représentant 40 % des logements à produire. Le PLU s'inscrit en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Saintonge Romane dont l'orientation fixe un minimum de 30 % des logements en intensification urbaine. Une zone à urbaniser à l'ouest du bourg vise une production de 15 logements minimum pour compléter l'ambition communale.

S'agissant du développement économique, le projet de PLU maintient une partie de la zone Aux du PLU en vigueur. Cette zone Aux de 2,25 ha, propriété de la communauté de communes Cœur de Saintonge doit permettre de répondre aux besoins des activités locales.

Si cette emprise demeure compatible avec l'enveloppe foncière définie par le SCoT à l'échelle intercommunale, sa justification au regard des besoins économiques et de la sobriété foncière devra être renforcée.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) projetée est de 5,6 ha sur la période 2021-2036 contre 13,85 ha sur la décennie précédente. L'objectif de réduction de 60 % des espaces NAF affiché dans le projet d'aménagement et de développement durables est donc respecté. Le PLU s'inscrit dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, le projet de PLU recueille un avis favorable des services de l'État.

Cet avis et son annexe seront joints au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Sous-Préfet de Saintes

Guillaume BRAULT

Monsieur Stanislas CAILLAUD
Maire de Trizay
48 avenue de la République
17250 Trizay

Avis des services de l'État sur le PLU arrêté de la commune de TRIZAY

1 – Modalités de procédure et contenu du PLU

Le conseil municipal a prescrit, par délibération du 12 juillet 2023, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dernier débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 7 mai 2026. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet de PLU, délibéré en conseil municipal le 8 juillet 2026. Le projet de PLU a été réceptionné le 10 juillet 2026 à la sous-préfecture de Saintes.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et des annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme (CU).

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. La saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 20 juillet 2026. L'avis émis sera joint au dossier d'enquête publique.

2 – Le projet démographique et développement urbain

Le projet de PLU fixe comme objectif une augmentation de la population selon un rythme de 0,50 % par an. Au vu des évolutions passées (+1,1 % /an entre 2012 et 2017 et +0,70 %/an entre 2017 et 2023 selon les données INSEE), la projection de la commune est cohérente. Elle représente un apport d'environ 90 habitants supplémentaires d'ici 2036, portant la population communale à 1665 habitants.

Pour répondre à l'ambition démographique et au maintien de la population actuelle, le projet prévoit sur la période 2024-2036 la nécessité d'une production de 62 logements. Un besoin de 20 logements est évalué pour le maintien du niveau de population (point d'équilibre) et 42 logements pour accueillir les nouveaux habitants, soit un rythme de 6 logements/an, en forte diminution par rapport au rythme de 11 logements/an constaté sur la décennie précédente.

Depuis 2024, 13 logements sont d'ores et déjà construits. Une opération communale de 15 logements est en cours de réalisation (au nord de la rue des Coudraies). Au sein du tissu urbain, l'étude de densification et de mutation du bâti a identifié 33 logements dont 25 retenus comme réellement mobilisables après application d'un taux de rétention (ou de « dureté foncière »). La commune a recensé 20 logements vacants, le projet cible la mobilisation de 5 de ces logements.
Le rapport de présentation (p196) devra être complété pour justifier de façon plus fine le chiffre retenu.
Une estimation de 5 résidences secondaires a par ailleurs été calculée.
Enfin, aucun changement de destination à vocation de logement n'a été identifié.

Au total, cela correspond à une production 53 logements dont 40 % seraient produits en intensification urbaine, ce qui s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge Romane, lequel prévoit 30 % minimum.

Une zone à urbaniser (AU) à l'ouest du bourg d'une superficie de 1,08 ha, dont la composition est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation, permet de favoriser une greffe optimum avec les quartiers environnants et une desserte traversante. Ce secteur affiche une production de 15 logements générant toutefois un dépassement de l'ordre de 6 logements de l'objectif de production affiché de 62 logements. La densité de 15 logements/hectare est compatible avec l'objectif de 14 logements/hectare fixé par le SCoT.



L'aménagement de cette zone AU, dont le foncier appartient à la commune, est programmé pour 2032-2036.

Il conviendra donc de mettre en cohérence le rapport de présentation, le PADD et les différentes pièces du PLU concernant les objectifs de production de logements et de préciser la manière dont ce dépassement est pris en compte dans la démonstration des besoins fonciers.

Concernant l'économie, le projet de PLU maintient une partie de la zone Aux du PLU en vigueur. Cette zone Aux de 2,25 ha appartient à la communauté de communes Cœur de Saintonge et doit permettre de répondre aux besoins des activités locales.
La justification de l'urbanisation de cette zone dans le rapport de présentation est succincte, des compléments sur ce besoin sont attendus.
Le SCoT octroie une enveloppe de 5 ha à l'échelle de la communauté de communes (hors pôle) dont environ 2,5 ha ont été consommées à ce jour. La zone AUx est compatible avec les orientations du ScoT sur ce point.

3- Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et lutte contre l'étalement urbain

Le rapport de présentation expose le bilan de la consommation des ENAF des différentes périodes ci-après :

- 2011-2021 : 13,85 ha (dont 6,9 ha dédiés à l'habitat)
- 2016-2026 : 4,94 ha sur la décennie précédant l' arrêt du PLU
- 2021-2031 : 4,52 ha (dont 1 hectare consommé)

Le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF sur la période 2026-2036 de 4,6 ha (2,35 ha habitat/ 2,25 ha activités). La consommation projetée sur la période 2021-2036 atteint 5,6 hectares, ce qui inscrit la commune dans une trajectoire du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

4 – La préservation des espaces agricoles et naturels

Les espaces agricoles font l'objet d'un zonage agricole (A) permettant d'assurer la préservation et la pérennité des activités agricoles en interdisant toutes nouvelles constructions non agricoles.
Les espaces naturels et agricoles abritent quelques écarts et habitats diffus non agricoles dont le règlement admet qu'ils puissent faire l'objet d'extensions et d'annexes conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

En zones agricoles et naturelles, l'article L.151-13 du le Code de l'urbanisme offre la possibilité de recours exceptionnel à l'utilisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'admettre des constructions qui d'ordinaire ne peuvent pas s'implanter en zone agricole ou naturelle. Le projet de PLU a identifié neuf STECAL dont sept en zone agricole et deux en zone naturelle.

En zone agricole, cinq STECAL classés en secteur ***Aa*** sont destinés à permettre l'implantation d'abris pour animaux.
L'identification d'un zonage agricole (R.151-22 du CU) a pour conséquence d'interdire par principe l'urbanisation dans ces secteurs. Ce principe d'inconstructibilité des espaces considérés comme agricoles, naturels et forestiers comprend un certain nombre d'exceptions prévues à article L.151-11 Code de l'urbanisme. Ces dispositions prévoient notamment que peuvent être autorisées dans les espaces agricoles, naturels et forestiers, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Les constructions pouvant bénéficier de cette exception sont celles pouvant être qualifiées d'agricoles au regard de leur destination et de leur usage effectif et non en fonction de la qualité ou de la profession des personnes qui en ont l'usage. La détention à titre de loisir d'animaux d'espèces bovines, ovines, caprines ou d'équidés ne consistant pas en une activité qualifiable d'exploitation agricole (article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime), les propriétaires de ces animaux ne peuvent par conséquent pas bénéficier de l'exception prévue aux articles L.151-11 code de l'urbanisme.
Ces cinq secteurs Aa devront donc être supprimés du projet de PLU.

En zone naturelle, un STECAL Na correspond au site de l'Abbaye.
Le chapitre V du rapport de présentation relatif « aux choix et justifications concernant le zonage et les dispositions réglementaires » et le règlement devront être mis en cohérence.
En effet, le rapport de présentation (p 261) indique : « *l'emprise des constructions et aménagement est limitée à 20 % de la superficie de STECAL (1,4 ha)* ***sans dépasser 2 800 m² ».***
L' article 1.1 du règlement (p128) prévoit : « *L'emprise des constructions et aménagements est limitée à 20 % de la superficie du STECAL Na »,* ***sans préciser de limite***.
En outre, les aménagements ne créent pas d'emprise au sol, la limite de 2800m² est excessive au regard de la surface bâtimentaire existante (environ 2000 m²).
Si la limite de 2800m² envisagée vise à conserver des espaces naturels (ni construits, ni aménagés) du site, plusieurs options peuvent y répondre notamment : une réduction du périmètre du STECAL sur le règlement graphique, ou l'utilisation de l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme permettant d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres.

Le rapport de présentation et le règlement devront être mis en cohérence et la règle applicable au STECAL Na devra être reformulée afin de définir de manière précise les possibilités de construction et d'aménagement.

5 – La prise en compte des risques naturels

Le rapport de présentation présente l'ensemble des risques présents sur la commune.
Les zones d'aléas définies dans l'atlas de zones inondables des cours d'eau secondaires de Charente-Maritime sont représentés par une trame hachurée sur les plans de zonage.
La commune est également concernée par les remontées de nappes/inondations. Les zones AU et AUx sont potentiellement sujettes à ce phénomène d'après les données du BRGM de 2018 (cartographie p137 du rapport de présentation) avec une fiabilité forte à moyenne. ***Les préconisations suivantes pourraient être introduites dans le règlement écrit :***
- concernant la zone Aux, une interdiction de stockage des matériaux polluants et dangereux au niveau du terrain naturel et une obligation de surélévation pour les éventuels stockages (+50 cm).
- concernant la zone AU destinée à l'habitat, une interdiction de création de sous-sol et une préconisation de réaliser un vide sanitaire de 50 cm.

6 – Observations visant à améliorer la qualité du document

Observations sur le rapport de présentation

- p 247 et p 252 : Corriger l'anomalie, le STECAL relatif à l'emprise de la déchèterie est ***Ad*** et non At

Observations sur les plans de zonage :
Pour éviter toutes confusions entre les plans d'ensemble, il serait opportun de supprimer celui en couleur.

Observations sur les servitudes d'utilité publiques :

Quelques éléments sont à corriger sur le plan des SUP :

- la SUP I6 figure sur le plan alors qu'elle a été retirée de la liste ;
- dans la légende, la description des SUP T4 et T7 est erronée ;
- le périmètre de la SUP T4 (balisage) correspond à celui de la SUP T5 (dégagement) alors que le périmètre de la SUP T7 s'étend sur l'ensemble des zones à l'extérieur de celles couvertes par la SUP T5 ;
- la représentation de la SUP PT2 ne semble pas conforme (secteur de dégagement à l'extrême est de la commune).