AR Prefecture
017-211704531-20241219-019122024M01-DE
Reçu le 06/01/2025

Délibération N° 01 – 19122024M01

Département de Charente Maritime
Arrondissement de SAINTES
Canton de SAINT-PORCHAIRE

COMMUNE DE TRIZAY
REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance ordinaire du Jeudi 19 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 19 décembre à 17h30, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Monsieur Stanislas CAILLAUD, Maire.

Nombre de membres en exercice : 15
Quorum (8)

Présents : 12
Pouvoirs : 1
Votants : 13

Date convocation :
13/12/2024

Date affichage :
23/12/2024

Etaient présents : Stanislas CAILLAUD, Dominique DAVIAUD, Marie-Claude PELLETIER, Dominique DOUBLET, Alain DEBOIS, Julie BAILLET (GUILBAUD), Francine MARCHESSEAU, François VANPEPERSTRAETE, Corinne DUBE, Nicole PACHOUD, Joël QUERE, Claude BREGEON.

Absents Excusés et procurations :
Marie-Christine BOULOUMOU donne procuration à Stanislas CAILLAUD
Virginie LEPATRE
Rodolphe LORHO

Secrétaire de séance : Nicole PACHOUD

Objet de la délibération : Révision du Plan Local d'Urbanisme Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

M. le Maire rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2023.
L'article L.151-1 du code de l'urbanisme fixe le contenu des PLU, lesquels doivent ainsi comprendre un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
L'article L.151-5 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et par la loi APER du 10/03/2023) précise que le PADD définit notamment :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (…) la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (…) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

AR Prefecture
017-211704531-20241210-D104024401-DE
Reçu le 06/01/2025

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Reposant sur les conclusions du diagnostic territorial, le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme, en tenant compte des politiques supracommunales et des documents supra-communaux, notamment le Scot du Pays Saintonge Romane approuvé et rendu exécutoire le 06/08/2017.

S'il n'est pas opposable aux tiers, le PADD est une pièce obligatoire et revêt une place capitale dans la démarche et le dossier du plan local d'urbanisme. Il constitue un cadre de référence pour l'organisation et le développement du territoire. Ses orientations permettent de définir dans une logique de cohérence la règle d'urbanisme (plan de zonage et le règlement écrit d'urbanisme).

Les orientations du P.A.D.D. doivent être soumises au débat en conseil municipal, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme. Toutefois, aucun vote n'a lieu à l'issue de ce débat. Le législateur a voulu permettre un temps de discussion et de concertation avant l'arrêt définitif du projet de P.L.U.
Il est précisé que ce 1er débat en Conseil ne porte que sur les orientations générales.

Le bilan en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est présenté mais les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont à l'étude et seront débattus lors d'un prochain débat en conseil municipal.

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en conseil municipal permettra de de surseoir à statuer sur des demandes d'autorisation, notamment, lorsque les constructions, installations ou opérations seront de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) (article L. 153-11 code de l'urbanisme).

M. le Maire présente à l'Assemblée le PADD établi sur la base du diagnostic du territoire réalisé après établissement du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, mise en évidence des enjeux et association des Personnes publiques Associées. Le PADD définit pour la commune de Trizay huit grandes orientations stratégiques qui constituent le fondement du projet du PLU, dont il est fait la lecture :

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…)

AR Prefecture
017-211704531-20241219-019122024M01-DE
Reçu le 06/01/2025

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 Monthérault 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 Monthérault 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

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de débattre sur les orientations présentées.

Monsieur le Maire rappelle l'importance de cette étape de **Débat d'Orientations Générales (PADD).** Un document a été transmis aux élus avant la réunion de conseil pour remarques et observations.
Aussi, lors de la réunion municipale, Monsieur le Maire a commenté en détail les orientations du PADD, ce débat a été enregistré et plusieurs élus ont réagi sur des points spécifiques, notamment sur les restrictions en matière de construction, la protection des espaces boisés et l'impact sur l'attractivité de la commune. Monsieur le Maire rappelle que ce document est avant tout un outil de gestion du territoire, qui permet de structurer le développement de notre commune de manière harmonieuse et durable.

AR Prefecture
017-211704631-20241219-DELIB20241001-DE
Reçu le 06/01/2025

Intervention de M. VANPEPERSTRAETE François : La question des constructions et de l'attractivité

M. VANPEPERSTRAETE François soulève une préoccupation importante en ce qui concerne les restrictions imposées par le PLU sur les nouvelles constructions. Il exprime ses inquiétudes quant à la possibilité que ces restrictions deviennent un frein à l'attractivité de la commune. Selon lui, la pénurie de logements dans la région et le coût de la construction rendent la situation encore plus complexe. M. VANPEPERSTRAETE François fait également une comparaison avec la commune voisine, qui selon lui n'a pas su maîtriser le développement de son urbanisation. Selon lui, si la commune reste trop restrictive, cela deviendra un frein à l'installation de nouvelles familles à Trizay. La pénurie de logements est déjà un problème et si nous n'agissons pas, notre commune pourrait être moins attractive que ses voisines.

Réponse de Monsieur le Maire :

Monsieur le Maire répond en indiquant qu'il n'appartient pas au conseil municipal de commenter les choix des communes voisines en termes d'urbanisation. Il invite les conseillers municipaux à ne pas opérer de comparaisons entre communes. Il rappelle que la commune de Trizay suit un processus de développement propre à ses besoins et que le PLU doit être élaboré en tenant compte des réglementations nationales en vigueur, notamment les dispositions de la loi Climat et Résilience, et les orientations spécifiques au territoire communautaire (Communauté de communes et territoire élargi couvert par le Scot, en révision). Il considère que le PADD proposé aujourd'hui est adapté à la réalité, aux besoins, aux capacités d'accueil (en équipements, services, financières…) et à l'environnement de la commune.

Réponse de M. DAVIAUD Dominique : Vision à long terme et flexibilité du PLU

M. DAVIAUD Dominique réagit à cette intervention en apportant un contrepoint. Il met en avant le fait que les décisions prises aujourd'hui dans le cadre du PADD ne doivent pas être perçues comme immuables. Selon lui, il est essentiel de rester flexible et de considérer les évolutions possibles du PLU dans le futur. Les besoins de la commune peuvent changer avec le temps, et il serait donc prématuré de penser que les restrictions actuelles seront figées à long terme.

Monsieur le Maire : L'étalement urbain et possibilités d'aménagement, y compris les étages (habitat vertical)

Monsieur le Maire précise que les nouvelles réglementations nationales vont imposer aux communes de ne plus étendre les zones d'habitats sur les zones agricoles et ce à compter de 2050. Cela doit être anticipé dès maintenant dans le cadre de la révision du PLU. A ce titre, les communes vont devoir trouver des possibilités de construire des logements au sein des enveloppes urbaines existantes. Cela doit inciter la commune à être particulièrement vigilant sur l'évolution, l'aménagement ou la mutation d'espaces « résiduels » dans les enveloppes bâties, sur des terrains nus ou bâtis, desservis et équipés : sur ces terrains il s'agit de ne pas « gaspiller » le foncier et d'optimiser les aménagements. Cette situation amènera aussi à réduire la taille des terrains constructibles suite à des divisions de terrains voire à créer du logement, non plus à l'horizontale, mais à la verticale avec, par exemple, la multiplication des maisons à étage ou encore la construction de petites résidences à 1 ou 2 étages sur des secteurs ciblés. Selon lui, cela peut être une solution pour augmenter la capacité d'habitat tout en respectant les contraintes d'espace et d'urbanisme. Cela permettrait d'optimiser l'espace disponible sans consommer davantage de terrain.

Intervention de M. QUERE Joël : Les impacts sur l'environnement

M. QUERE Joël exprime son désaveu concernant cette solution, estimant que la construction d'étages pourrait avoir un impact négatif sur l'environnement et le paysage de la commune. Il trouve dommage que la commune n'ait pas envisagée d'autres solutions moins « impactantes ». Ajouter des étages aux maisons pourrait modifier l'aspect de notre village, et cela aurait sans doute un impact sur l'environnement. Il estime que la commune doit être très vigilante à ce que ses décisions ne détériorent pas le cadre naturel de Trizay.

Réponse de Monsieur le Maire :

Monsieur le Maire rappelle que le PLU actuel autorise la construction de maison à étage. Il pense qu'avec la réduction de la superficie des parcelles constructibles, les futurs habitants n'auront pas d'autres choix que d'élever leur habitat. C'est exactement ce qu'il commence à se passer dans les villages proches de grandes villes. Cela étant il estime que les projets d'extension, y compris l'ajout d'étages, devront se faire dans le respect de l'intégration paysagère. Il souligne que les constructeurs ont désormais des techniques permettant de s'adapter au paysage et d'intégrer les nouvelles constructions de manière harmonieuse. Ce n'est pas un choix arbitraire, mais une volonté d'optimiser l'espace tout en respectant notre cadre naturel.

AR Prefecture
017-211704531-20241219-019122024M01-DE
Reçu le 06/01/2025

Le recensement des logements vacants et le potentiel d'habitat

Monsieur le Maire fait ensuite état des résultats du dernier recensement de la population, qui a révélé l'existence d'une trentaine de logements vacants sur le territoire de la commune. La commune devra vérifier ce chiffre et apporter une estimation fiable (logements vacant réels, en excluant les éventuellement résidences « secondaires », ruines…). Il estime que ces logements vacants peuvent constituer un potentiel pour augmenter l'offre de logement sans avoir besoin de construire de nouvelles habitations.

Le devenir des bâtiments agricoles au milieu de l'habitat.

Monsieur le Maire ouvre la discussion sur le recensement des bâtiments agricoles au milieu de l'habitat urbain. Ce recensement permettra d'identifier des structures agricoles situées à proximité des habitations. Certains de ces bâtiments se trouvent en effet au cœur de zones résidentielles ou en périphérie immédiate. Cela soulève des questions importantes concernant leur avenir, les conflits d'usages potentiels, accessibilité et déplacements (des engins agricoles, des véhicules des riverains, de piétons et cyclistes, stationnement …). Si ces bâtiments n'ont plus d'usage agricole (certains servent de garages, stockage…), le PLU devra réglementer les destinations possibles en cas de transformation.

Intervention de Monsieur DAVIAUD Dominique : Exemple concret de bâtiments agricoles à proximité des habitations

Monsieur DAVIAUD Dominique prend la parole pour souligner un exemple précis de bâtiment agricole situé en milieu urbain, qu'il a identifié lors de ses observations. Il cite notamment la propriété de M. BITEAU Michel, située rue du Marais, qui pourrait être rénovée/transformée pour du logement.

Réponse de Monsieur le Maire :

Monsieur le Maire approuve la remarque de M. DAVIAUD Dominique, mais souligne que cette question doit être abordée avec prudence. Le débat et le PADD ne doivent pas viser des propriétés individuelles.

Il rappelle que c'est dans le bourg qu'il convient de prioriser l'accueil de populations et qu'il est prudent de contenir l'urbanisation de Monthérault, notamment,

. pour maîtriser le développement de ce village "tourné" vers l'agglomération rochefortaise (emplois, activités, commerces…) (éviter l'effet village "dortoir")

. pour tenir compte des contraintes du site : trafic routier, desserte difficile (carrefours sur RD238, étroitesse des voies), problématiques pluviales ponctuelles, activités agricoles, défense incendie insuffisante à l'ouest du village…

Il faut tenir compte des usages actuels d'anciens bâtiments agricoles et anticiper d'éventuels besoins de nouveaux agriculteurs qui pourraient utiliser ces bâtis, installations.

La conversion des bâtiments agricoles en logements ou leur transformation doit respecter le cadre réglementaire et les besoins spécifiques de la commune en matière de logement et de développement durable.

La question qui se pose à ce moment du débat est de savoir si ces bâtiments agricoles peuvent être reconvertis en habitations ou s'il faut les préserver dans leur usage actuel. Il rappelle qu'une concertation avec les exploitants agricoles (y compris retraités) a été engagée à l'automne (réunion, échanges, cartographies…). Lors de cette concertation il n'y a pas eu de demandes de changement de destination d'anciens bâtis agricoles.

Il explique que la Chambre d'Agriculture sera très attentive à la destination future de ces bâtiments. Elle va en tant que personne publique associée et en Commission CDPENAF, systématiquement demander de démontrer que les bâtiments ne peuvent plus garder un usage agricole et que les besoins en logements (à démontrer sur la base des statistiques démographique et en s'inscrivant dans les travaux du SCOT en révision) exigent d'utiliser ces bâtiments.

Seuls les anciens bâtiments agricoles peuvent être l'objet de changement de mutation, ces bâtiments doivent être de qualité, construits en « dur », avec toiture et au moins 3 murs porteurs (ne concerne pas les hangars, abris, ruines).

Une réflexion est portée sur le fait de savoir si la reconversion de ces bâtiments en logements pourrait permettre de répondre à la demande croissante de logements dans la commune. Certains conseillers estiment que la réutilisation de ces bâtiments pourrait être une solution intéressante pour combler le manque de logements, notamment dans les zones où l'espace est restreint. Cela peut aussi permettre d'éviter la consommation d'espaces agricoles.

AR Prefecture
017-211704531-20241219-019122024M01-DE
Reçu le 06/01/2025

Intervention de Madame BREGEON Claude : La gestion de l'eau et la récupération d'eau pluviale
Elle évoque la question de la gestion de l'eau pluviale, proposant l'installation de cuves enterrées pour la récupération de l'eau de pluie sur les parcelles. Cela pourrait permettre de réduire la dépendance aux réseaux publics et de promouvoir une gestion durable de l'eau.

Réponse de M. VANPEPERSTRAETE François : L'impact financier de la récupération d'eau
M. VANPEPERSTRAETE François reste perplexe à cette proposition, estimant que cela pourrait alourdir les coûts pour les futurs propriétaires et prendre de la place sur les parcelles, affectant ainsi l'écoulement des eaux.

Intervention de Madame BAILLET Julie : Gestion des problématiques d'écoulement d'eau :
Madame BAILLET Julie évoque un problème concret d'écoulement des eaux sur une parcelle de l'EHPAD à Monthérault, où des problèmes d'inondation ont déjà été identifiés. Elle insiste sur la nécessité de prendre en compte ces problématiques dans le PLU.
Madame BAILLET Julie indique par ailleurs que ladite parcelle où il y a actuellement des chevaux et qui pourrait être urbanisée, est partagée entre plusieurs copropriétaires de la résidence séniors. Dans ce contexte, il semble que la parcelle en question, qui pourrait être un terrain d'extension pour l'EHPAD ou d'autres projets urbains, soit difficilement exploitable en raison de la copropriété.

Réponse de Monsieur le Maire :
Monsieur le Maire répond qu'à ce jour l'EHPAD **n'a pas formulé de vœux d'étendre sa résidence dans les prochaines années**. Le PLU est défini pour une dizaine d'années, il doit permettre d'anticiper. Le PADD a été rédigé dans ce sens pour éviter une extension en bordure de la RD238, le temps des études du PLU, au moins d'ici l'arrêt.

Point soulevé par M. DAVIAUD Dominique : L'impact de la végétalisation du village
M. DAVIAUD Dominique évoque un problème concernant les plantations de haies qui peuvent avoir des effets indésirables sur les voies publiques. Si ces haies sont mal positionnées, elles peuvent créer de l'ombre et favoriser la présence d'humidité, ce qui peut accélérer la dégradation des revêtements routiers. Il semble également préoccupé par le fait que certaines communes aient inclus des plantations de haies dans leur PADD, mais que cette initiative ne soit pas efficace.
Réponse du Maire :
Le maire, de son côté, semble prôner une approche plus nuancée et adaptative. Plutôt que de rejeter la solution en bloc, il préconise une étude "au cas par cas", ce qui signifie qu'il propose de considérer les spécificités de chaque situation. Le PADD n'est pas réglementaire, il n'impose pas la création de haies, de plantations.

Après ce débat, Monsieur le Maire précise qu'un deuxième débat sera programmé pour débattre des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et ce, deux mois minimums avant l'arrêt du PLU conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme.
Ce dernier permettra de compléter, et préciser les orientations générales à mesure des études, des réunions avec les personnes publiques associées et de la concertation avec la population.

A l'issue du débat, le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :
- **DE PRENDRE ACTE** de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme en révision, dont un exemplaire demeurera annexé à la présente délibération.

Le secrétaire de séance,
Nicole PACHOUD

Le Maire,
Stanislas CAILLAUD