

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 072-2024

SÉANCE DU 16 OCTOBRE 2024

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 27

NOMBRE DE MEMBRES PRÉSENTS : 15

NOMBRE DE SUFFRAGES EXPRIMÉS : 20

L'an deux mille vingt-quatre, le seize octobre à vingt heures, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Échillais, sous la présidence de M. Claude MAUGAN, Maire, dûment convoqués le dix octobre deux mille vingt-quatre.

Présents : MAUGAN Claude, ROUSSELLE Jean-Noël, PRUGNIÈRES Anne-Cécile, COUDERT Éric, GUEVEL Stéphanie, DAUTRICOURT Arnaud, CUVILLIER Armelle, HEURTEBISE Serge, CLAUSE Patrick, BERBUDEAU Éric, URBANI Sébastien, GIRARD Jean-Pierre, MANCA Isabelle, VIOLLEAU Sébastien, BICHON Angélique.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : MOREAU Karine (URBANI Sébastien), SEUGNET Leïla (BICHON Angélique), TRÉVIEN Sonia (MANCA Isabelle), VEILLON Dominique (VIOLLEAU Sébastien), PAYET Patrice (HEURTEBISE Serge), ROBIN Séverine, LÉBOUC Patricia, LE GOFF Magalie, MORIN Delphine, BOCCARD Bruno.

Absents : ROUSSEAU Étienne, DUPONT Bertrand.

Secrétaire de séance : COUDERT Éric

OBJET : PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN COMMUNAL D'URBANISME COMMUNAL

Monsieur le Maire, Claude MAUGAN expose :

La révision générale du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Échillais a été prescrite le 10 décembre 2014 et approuvée par délibération du 06 mai 2019.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux évolutions législatives et réglementaires et aussi aux projets d'aménagements que souhaite mettre en œuvre la commune sur son territoire.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation sa seule zone à urbaniser classée au PLU en 2AU, augmenter le pourcentage de logements sociaux locatifs dans les OAP, procéder à la rectification d'erreurs matérielles.

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D072_2024A-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

Le projet de modification visera donc à :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU,
- Evolution à la hausse du pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans les secteurs soumis à OAP de 25 à 50%,
- Retrait de l'Emplacement Réservé n°18, sur la cartographie et le tableau, qui avait pour objet la création d'une piste cyclable,
- Mise à jour du zonage au regard des évolutions suite aux réalisations des projets d'aménagement depuis l'approbation du PLU,
- Intégration de sous-destinations supplémentaires dans la zone UXa,
- L'intégration de la zone de bruit de la 2x2 voies sur le plan de zonage,
- La régularisation d'une erreur cartographique manifeste concernant une partie du périmètre de la ZAC de la Tourasse,
- La mise à jour de la liste des servitudes suite à l'approbation du PPRN.

Cette évolution du PLU relève du champ d'application de la procédure de « modification dite de droit commun » dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence (articles L.153-36 et L.153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six années suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article 153-38 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Ainsi le rapport explicatif qui sera établi lors de la modification détaillera les justifications du projet ; les principaux motifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ; la comptabilité du projet avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 11 mai 2023 au regard de l'armature urbaine, du nombre de logements attendus et de la consommation d'espace Naturel Agricole et Forestière (NAF).

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS :

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Le projet s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont l'une des orientations majeures est de soutenir un développement urbain tendant vers plus de mixité et de lien social.

Aujourd'hui il ne reste quasiment plus de foncier disponible pour l'habitat, ce qui ne permet pas de poursuivre les efforts engagés pour atteindre les objectifs SRU que la loi nous impose. La Commune d'Echillais souhaite donc activer la zone 2AU « Tourasse 2 », d'une contenance de 5,8 ha, afin de pouvoir l'urbaniser à moyen terme. Le projet s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont un des objectifs est de tendre vers plus de mixité et de lien social pour ce qui est du développement urbain : en rattrapant le retard dans la production de logements sociaux, en favorisant la diversité dans la typologie de logements à produire pour fluidifier le parcours résidentiel, en prévoyant des cheminements pour des déplacements doux utiles, rendre plus accessible le domaine public, aménager des parkings vélos, inciter à l'usage des transports en commun afin de proposer une alternative au tout voiture et faciliter les échanges sur le territoire.

L'urbanisation de cette zone s'inscrit dans la continuité de la ZAC de la Tourasse dont les premières constructions ont débuté en 2015. Cette activation de zone n'engendre pas de modification du règlement du PLU.

Les 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncées dans le PLU, 5 ont été mobilisées ou sont en cours de mobilisation. Les deux restantes ne sont pas activées du fait de la rétention foncière des propriétaires :

-OAP « La Borderie » (2 logements)

- OAP « Les Terres du Pigeonnier » (25 logements dont 6 sociaux).

La commune d'Echillais est soumise à la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral et à la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et donc assujettie à un taux de production de logements locatifs sociaux de 25% par rapport. Malgré la construction de plus de 200 logements sociaux en 10 ans, son taux de logements sociaux locatifs ne sera que de 11%.

Le territoire communal ne dispose pas de friche et la densification pour créer du logement social est compliquée. Les projets ayant été autorisés ces dernières années ont permis la construction de maisons individuelles sur des parcelles limitées. La commune d'Echillais n'a pu imposer sur ces opérations privées une diversification de logements. Une plus grande densité de logements à l'hectare et un nombre plus important de logements sociaux ont été demandés aux aménageurs sur les dernières OAP réalisées et ont été obtenus.

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D072_2024A-DE

Reçu le 31/10/2024

Publié le 31/10/2024

Il est donc souhaitable d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU et de créer une nouvelle OAP « La Tourasse 2 », celle-ci pourrait avoir une densité de 25 logements minimums à l'hectare.

2. Evolution à la hausse du pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans les secteurs soumis à OAP de 25 à 50%

La plus importante, en termes de surface, des Orientations d'Aménagement et de Programmation restante est « les Terres du Pigeonnier ». Cette dent creuse a vocation à accueillir une opération d'habitat : maisons individuelles mitoyennes, non mitoyennes et petits collectifs en R+1+combles. Au moins 25 % de logements produits devront être des logements sociaux. Cette OAP n'est pas mobilisée, malgré l'intérêt d'investisseurs, du fait de la rétention foncière exercée par les propriétaires.

Pour les zones 2AU, la densité minimale du PLU est de 20 logements par hectare et au moins 25% de logements sociaux calculés par rapport au nombre de logements totaux prévus. Depuis la validation du PLU (2019) les demandes en matière d'habitat ont évolué.

Il est donc possible d'imaginer une augmentation de la densité de logements à l'hectare, ainsi qu'une augmentation du pourcentage de logements sociaux car la demande est forte sur le territoire et la commune a un grand retard à combler.

Il serait donc souhaitable que le pourcentage de logements sociaux soit porté à 50 % sur l'OAP « les Terres du Pigeonnier » et fixé aussi à 50% sur la nouvelle OAP créée « La Tourasse 2 ».

3. Retrait de l'Emplacement Réserve n°18 qui avait pour objet la création d'une piste cyclable, sur la cartographie et le tableau,

Cet emplacement réservé avait pour finalité la création d'une piste cyclable. Face aux difficultés de mobilisation du foncier le projet a évolué. La voie cyclable se trouvera désormais sur la voirie de la rue de la Chagnée non plus sur les fonds de parcelles cadastrées AH n°362, 363, 364, 365, 366 et 367 comme prévu initialement, la rue devant passer en sens unique.

4. Mise à jour du zonage au regard des évolutions suite aux réalisations des projets d'aménagement depuis l'approbation du PLU

Suite à l'activation des différentes OAP, il est nécessaire de mettre à jour la cartographie :

De 1AU à U :

- OAP « Rue de la Tourasse » (Lotissement Le Pressoir), (n°1)
- OAP « La Plaine » (Lotissement du Clos de la Plaine), (n°2)
- OAP « la Renardière », (n°3)
- OAP « Ville d'Envert » (n°4)

De 1AUzac à Uzac :

- OAP « ZAC de la Tourasse » tranches 1 bis, 4, 5 et 6 (n°5' et n°5)

De 1AUx à Ux :

- OAP « L'Houmée 2 » (n°6)

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

5. Intégration de sous-destinations supplémentaires dans le règlement pour la zone UXa et 1AUxa

Afin de répondre à différentes demandes de la population et de porteurs de projets il est souhaitable de faire apparaître deux nouvelles sous-destinations pour la zone de Pimale. Celle-ci est en effet destinée à des activités de commerces et de services. Des professions de santé, qui font défaut à la commune, pourraient s'y installer. Des professionnels du sport pourraient y implanter des installations afin de promouvoir le sport santé sans toutefois dénaturer l'esprit de cette zone. La mutualisation des parkings pourrait être opérée afin de densifier le foncier professionnel. Afin d'être le plus précis possible et cela malgré les arrêtés des 10 novembre 2016 et 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU, au niveau du règlement concernant les destinations autorisées dans la zone UXa et 1 UXa (zone de Pimale), il est donc proposé d'ajouter de nouvelles sous-destinations :

- Activités sportives,
- Etablissements de santé

6. Réintégration de la zone de bruit de la 2x2 voies sur le plan de zonage

La Route Départementale 733 est classée par l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures interurbaines en Charente-Maritime.

Le plan de zonage du PLU approuvé en 2019 n'a pas réintégré la zone de bruit de la 2x2 voies comme elle apparaissait sur celui du PLU de 2004.

7. Régularisation d'une erreur cartographique manifeste concernant une partie du périmètre de la ZAC de la Tourasse

Sur le plan de zonage, le périmètre de la ZAC de la Tourasse n'a pas été correctement dessiné sous l'OAP « le Pressoir ». Il y a une erreur manifeste de cartographie.

8. Mise à jour de la liste des servitudes suite à l'approbation du PPRN

Par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2021, le nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur les risques de submersion marine et mouvement de terrain de la Commune d'Echillais a été approuvé. Ce document a été annexé au PLU par arrêté municipal de mise à jour des annexes du PLU du 06 octobre 2021. Cependant, la liste des servitudes d'utilité publique n'a pas été modifiée.

En termes de délais, afin de respecter la temporalité pour procéder à une modification et non à une révision, celle-ci devra être approuvée avant début mai 2025.

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D072_2024A-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153.31, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-41 à L. 153-44, ainsi que ses articles R. 153-20 à 153-21,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 06 mai 2019,

Considérant que l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de modification du PLU peut-être engagée à l'initiative du Maire de la commune compétent en matière d'urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132.9 avant l'ouverture de l'enquête publique,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU communal afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée 2AU,

Vu l'avis favorable de la commission d'Urbanisme en date du 14 octobre 2024,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- **D'engager une procédure de modification du PLU d'Echillais dite, modification N°1 en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme :**
 - **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU,**
 - **L'évolution à la hausse du pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans les secteurs soumis à OAP de 25 à 50%,**
 - **Le retrait de l'Emplacement Réservé n°18, sur la cartographie et le tableau, qui avait pour objet la création d'une piste cyclable,**
 - **La mise à jour du zonage au regard des évolutions suite aux réalisations des projets d'aménagement depuis l'approbation du PLU,**
 - **L'intégration de sous-destinations supplémentaires dans la zone UXa,**
 - **L'intégration de la zone de bruit de la 2x2 voies sur le plan de zonage,**
 - **La régularisation d'une erreur cartographique manifeste concernant une partie du périmètre de la ZAC de la Tourasse,**
 - **La mise à jour de la liste des servitudes suite à l'approbation du PPRN.**

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D072_2024A-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024

- Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant l'enquête publique.
- Le projet de modification du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du Code de l'Environnement par le Maire d'Échillais.
- À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.
- Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie d'Échillais pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté.
- En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr, devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

Pour : 20
Contre : 0
Abstention : 0

Fait et délibéré en séance,
Le 16/10/2024
Pour le Maire, par délégation
L'Adjoint au Maire
Jean-Noël ROUSSELLE

Publiée le : 31 OCT. 2024


Le secrétaire de séance
Éric COUDERT



La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D072_2024A-DE
Reçu le 31/10/2024
Publié le 31/10/2024