

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 039-2025

SÉANCE DU 14 MAI 2025

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 27
NOMBRE DE SUFFRAGES EXPRIMÉS : 22

NOMBRE DE MEMBRES PRÉSENTS : 19

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze mai 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 sept mai deux mille vingt-cinq.

Présents : MAUGAN Claude, PRUGNIÈRES Anne-Cécile, COUDERT Éric, GUEVEL Stéphanie, DAUTRICOURT Arnaud, PAYET Patrice, CUVILLIER Armelle, HEURTEBISE Serge, CLAUSE Patrick, BERBUDEAU Éric, MOREAU Karine, SEUGNET Leïla, GIRARD Jean-Pierre, ROUSSEAU Étienne, TRÉVIEN Sonia, VEILLON Dominique, MANCA Isabelle, VIOLLEAU Sébastien, LÉBOUC Patricia.
Formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs, Absents excusés : BICHON Angélique (GUEVEL Stéphanie), DUMAS FERNANDES Jacqueline (CUVILLIER Armelle), MORIN Delphine (DAUTRICOURT Arnaud), ROBIN Séverine, URBANI Sébastien, DUPONT Bertrand, LE GOFF Magalie, BOCCARD Bruno.

Secrétaire de séance : LÉBOUC Patricia

OBJET : LANCEMENT DE LA MISE EN COMPTABILITÉ DU PLU D'ÉCHILLAIS PAR DÉCLARATION DE PROJET PORTANT SUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE LA TOURASSE (CLASSEMENT EN ZONE 1AU)

La commune d'Échillais est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1^{er} janvier 2018. La commune a donc engagé des opérations d'aménagements comprenant la réalisation de programmes de logements sociaux, notamment dans la ZAC de la Tourasse.

Avec un taux de 7,26 % de logements sociaux en 2022 au sein du parc de résidences principales, pour un objectif de 25 % imposé par la loi SRU, la dynamique de rattrapage, bien que soutenue, reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre que la commune d'Échillais a conclu un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 en date du 24 juin 2024. Ce document, co-signé par la commune, la Préfecture et la

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

017-211701461-20250514-D039_2025-DE
Reçu le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025

Communauté d'agglomération Rochefort Océan, constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à Echillais d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale donnée. Il définit un objectif de création de 75 logements sociaux sur cette période.

Des opérations de construction de logements sociaux sont actuellement en cours dans la ZAC de la Tourasse (65 logements répartis sur 3 ilots en cours de construction). La ZAC est aujourd'hui complète.

La commune doit à présent poursuivre ses projets d'aménagement en vue de réaliser de nouvelles opérations de constructions de logements sociaux. Le tissu bâti de la commune ne permet pas d'accueillir des projets d'ampleurs permettant de répondre aux objectifs de la Loi SRU. L'ensemble des terrains constructibles défini par le PLU approuvé le 6 mai 2019 est aujourd'hui entièrement urbanisé ou en cours d'urbanisation.

La zone 2AU (zone à urbaniser à long terme à vocation résidentielle) située dans la prolongation de la ZAC de la Tourasse côté Est au lieu-dit Fief du Moine (parcelles AN 1 à 6), constitue les seuls terrains susceptibles de recevoir de tels aménagements. Cette zone, d'une surface de 5,9 ha, pourrait accueillir une densité d'environ 30 logements par hectare et comprendre 50 % de logements sociaux.

Cette zone 2AU ne peut être ouverte directement à l'urbanisation selon les modalités du règlement écrit qui définit que cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU, et dans un délai de 6 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Ce délai n'étant plus possible, le Conseil Municipal d'Echillais, compte tenu de l'intérêt général que constitue la construction de nouveaux programmes de logements sociaux en vue du rattrapage progressif imposé par la loi SRU, a décidé de lancer une procédure dite de « mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet » qui permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, par un classement en zone 1AU.

Cette procédure permettra de planifier les futures opérations d'aménagement de ce site en définissant notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui apporteront un phasage, et définiront les conditions d'aménagement de la zone.

Cette procédure peut être utilisée pour des projets d'intérêt général et comprendra deux parties :

1. La démonstration de l'intérêt général du projet.
2. La mise en compatibilité du PLU d'Echillais avec le projet.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la procédure sera menée par la mairie d'Echillais.

Une réunion d'examen conjoint, à laquelle seront conviées les personnes publiques associées, aura lieu avant l'enquête publique. Le procès-verbal de l'examen conjoint et les avis des personnes publiques associées seront joints au dossier d'enquête publique.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera ensuite approuvée par le conseil municipal.

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

017-211701461-20250514-D039_2025-DE
Reçu le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025

Après avoir entendu l'exposé,

Vu le code général des collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L. 103-2, L.153-54 et suivants et les articles R 153-13, R.153-15 et L.300-6,

Vu le code de l'environnement,

Vu le PLU de la commune d'Echillais approuvé le 6 mai 2019.

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par un classement en zone 1AU présente un intérêt général permettant la planification et la réalisation de programmes de logements sociaux permettant le rattrapage progressif des objectifs de la loi SRU.

Considérant qu'en application de l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme, la commune d'Echillais est chargée de mener la procédure de mise en compatibilité.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que la procédure nécessite la réalisation d'une enquête publique conformément à l'article L.153-55 du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'en application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure fera l'objet d'une concertation.

Vu l'avis favorable de la commission des Urbanisme/Environnement en date du 12 mai 2025,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- **D'engager la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.300-6, R.153-15 et L.153-54 est suivants du Code de l'Urbanisme portant sur l'intérêt général de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU en la classant en zone 1AU en vue de planifier et réaliser des programmes de construction de logements sociaux permettant le rattrapage progressif des objectifs de la loi SRU.**
- **Précise que les objets poursuivis par cette procédure sont les suivants :**
 - **Justification de l'intérêt général de l'opération,**
 - **Adaptation réglementaire au regard du projet.**

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

017-211701461-20250514-D039_2025-DE
Reçu le 21/05/2025
Publié le 21/05/2025

- De soumettre le projet conformément aux articles L.153-54 et R.153-13 du code de l'urbanisme à l'examen conjoint de l'État (Monsieur le Préfet et les services de l'État associés à sa demande) et des personnes publiques associées.
- De préciser que les modalités de concertation seront les suivantes :
 - Mise à disposition du public en mairie d'Echillais d'un dossier complété au fur et à mesure de l'avancée de l'étude et d'un registre ou d'un cahier où les observations du public pourront être consignées.
 - Mise à disposition d'une adresse mail (mairie@ville-echillais.fr) où le public pourra faire parvenir ses remarques ou observations en précisant l'objet « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Echillais ».
 - De publier un article dans le bulletin municipal de la commune et sur son site internet.
- De charger le maire de l'exécution de la présente délibération et de l'autoriser à signer tout document nécessaire dans le cadre de cette procédure.

Pour : 22

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré en séance,

Le 14 mai 2025

Le Maire, Claude MAUGAN



La secrétaire de séance
Patricia LEBouc

Publiée le : **27 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