

## Commune d'Echillais

Mise en compatibilité du PLU d'Echillais par déclaration de projet portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse (classement en zone 1AU)

### Résumé Non Technique de l'Enquête Publique

	Prescription	Projet arrêté	Approbation
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Le 10.12.2014	Le 11.07.2018	Le 06.05.2019
Mise en compatibilité par Déclaration de Projet	Le 14.05.2025		

**Commune d'Echillais**  
2, rue de l'Eglise  
17620 ECHILLAIS  
05 46 83 03 74  
urbanisme@ville-echillais.fr



BE. PERNET



Bureau d'étude :

**BE PERNET**  
16, rue Louis Aragon  
17000 LA ROCHELLE  
05 46 45 43 44

## Table des matières

<b>1. Présentation de l'objectif et de la procédure</b> .....	3
1.1. Objectif de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Echillais .....	3
1.2. Cadre réglementaire et procédure, dont celle de l'évaluation environnementale .....	4
<b>2. Déclaration de projet concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU</b> .....	6
2.1. Présentation du projet.....	6
2.1.1. Localisation de la zone 2AU de La Tourasse .....	6
2.1.2. Etat initial de l'environnement et enjeux environnementaux du site (paysage, risques naturels, milieux naturels, intérêt écologique, zones humides) .....	9
2.1.3. Etude programmatique sur la zone 2AU .....	17
2.1.4. Compatibilité avec la capacité des réseaux.....	22
2.2. Intérêt général du projet .....	23
2.2.1 Données de cadrage en matière de démographie et de logements .....	23
2.2.2 La composition du parc de logements sociaux.....	25
2.2.3 Les objectifs du Contrat de Mixité Sociale (2023-2025).....	27
2.2.4 Les objectifs à poursuivre au-delà du Contrat de Mixité Sociale (2023-2025).....	28
<b>3. Mise en compatibilité du PLU d'Echillais</b> .....	31
3.1. Modification du règlement graphique du PLU ; mutation de la zone 2AU en zone 1AU.....	31
3.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse.....	33
3.3. Impact sur la consommation foncière et compatibilité avec le SCOT de la CARO.....	34
3.4. Impact sur le volet agricole .....	36
<b>4. Evaluation environnementale ; synthèse, indicateurs et résumé non technique</b> .....	37
4.1. Synthèse et conclusion sur les incidences environnementales potentielles et prise en compte par le PLU 37	
4.2. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement .....	38
4.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale.....	40

# 1. Présentation de l'objectif et de la procédure

## 1.1. Objectif de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Echillais

La commune d'Echillais est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1<sup>er</sup> 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 8,38 % de logements sociaux en 2024 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'Echillais 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 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 îlots en cours de construction) ainsi qu'au Sud du bourg (52 logements en cours de livraison au Clos de la Plaine). La ZAC de la Tourasse 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. La quasi-totalité des terrains constructibles définie 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, **engagée par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2025**, 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 comprend deux parties :

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

## 1.2. Cadre réglementaire et procédure, dont celle de l'évaluation environnementale

### **Cadre réglementaire :**

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de **déclaration de projet** établie par le Code de l'Urbanisme (article L.300-6 du Code de l'urbanisme).

**La mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet** relève des articles **L.153-54 à L.153-59** et **R.153-15 à 17** du code de l'urbanisme.

Cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique.

### **Procédure :**

#### **Etape 1 : Engagement de la procédure, études et saisines spécifiques**

- Délibération du 14 mai 2025 du Conseil Municipal d'Echillais.
- Elaboration du dossier (études, terrain, mise en forme du dossier).
- Transmission du dossier au Préfet et aux personnes publiques associées + invitation à une réunion d'examen conjoint.

#### **Etape 2 : Examen conjoint des personnes publiques associées**

- Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées afin qu'elles se prononcent sur l'intérêt général du projet et les modalités de mise en compatibilité du PLU d'Echillais.
- Rédaction d'un procès-verbal d'examen conjoint qui sera joint au dossier d'enquête publique.
- Consultation de la MRAE dans le cadre de l'évaluation environnementale.
- Passage en CDPENAF.

#### **Etape 3 : Enquête publique**

- Mise à enquête par arrêté du maire.
- Mesures de publicité.
- Enquête publique (1 mois) à laquelle sont joints les avis des personnes publiques associées et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.
- Rapport du Commissaire enquêteur.

#### **Etape 4 : Approbation**

- Modification éventuelle du dossier afin de tenir compte de l'avis des personnes publiques et du rapport d'enquête publique.
- Délibération d'approbation.
- Mesures de publicité.
- Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

### **Concertation publique :**

Les modalités de la concertation publique ont été fixées dans la délibération du 14 mai 2025 du Conseil municipal à savoir :

- 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](mailto: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 ».
- La publication d'un article dans le bulletin municipal de la commune et sur son site internet.

## **Nécessité de réalisation de la procédure**

La 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 » seule procédure qui permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, par un classement en zone 1AU.

## **Saisine de l'autorité environnementale (MRAE), procédure soumise à évaluation environnementale :**

Le projet entre dans le champ d'application de l'article R.104-13 2° du Code de l'Urbanisme qui stipule que le projet de mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision générale du PLU (et que par conséquent la procédure est soumise de fait à évaluation environnementale) :

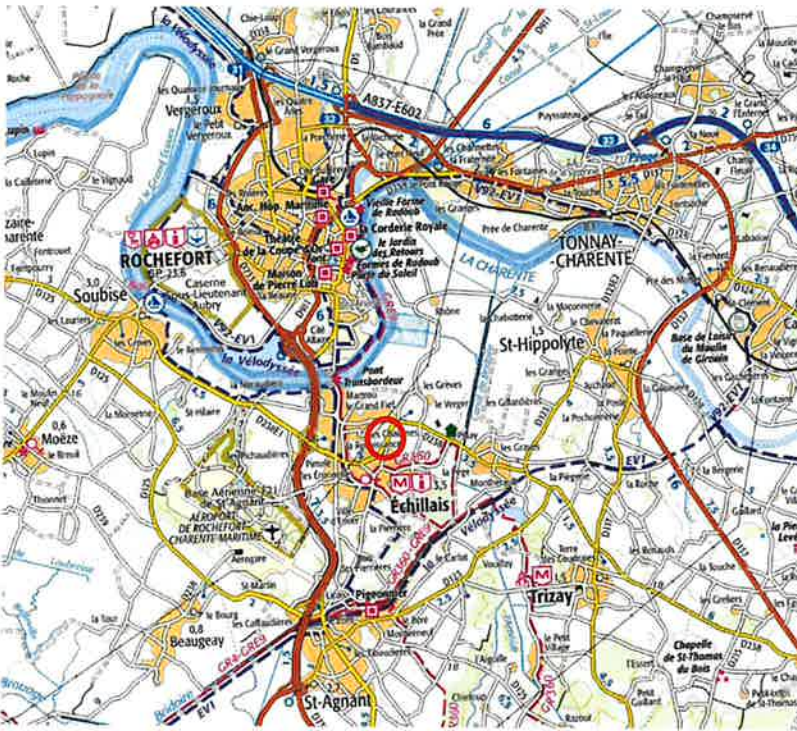
Le projet entre dans le champ d'application de l'article R.104-11 2° du Code de l'Urbanisme qui soumet la révision à la procédure d'évaluation environnementale car le projet d'une emprise de 5,9 ha a une surface supérieure à 5 ha (la procédure de cas par cas ne peut donc pas être requise) :

Les articles R.104-18 et R.104-19 du Code de l'Urbanisme présentent les différents chapitres que doit comporter l'analyse environnementale, tout en rappelant que cette analyse est « proportionnée à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

## 2. Déclaration de projet concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

### 2.1. Présentation du projet

#### 2.1.1. Localisation de la zone 2AU de La Tourasse



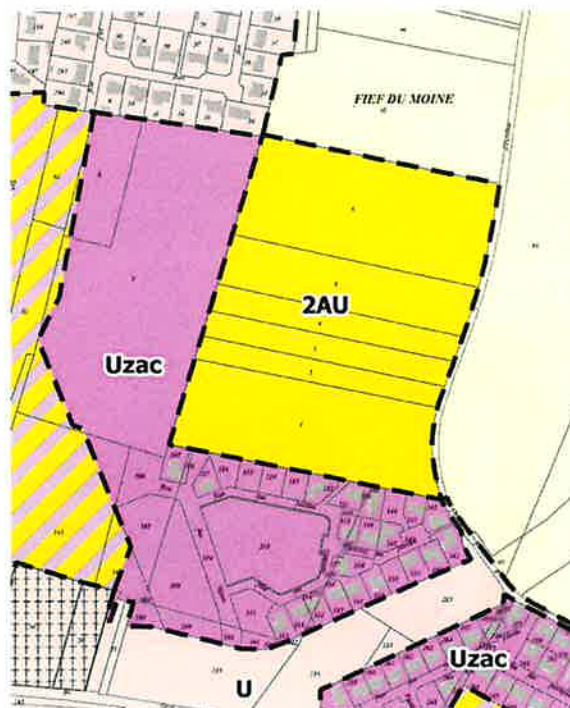
La zone 2AU de La Tourasse est située au Nord du centre historique d'Echillais, dans la prolongation de la ZAC de la Tourasse, côté Est au lieu-dit Fief du Moine (parcelles AN 1 à 6).



Vue aérienne :



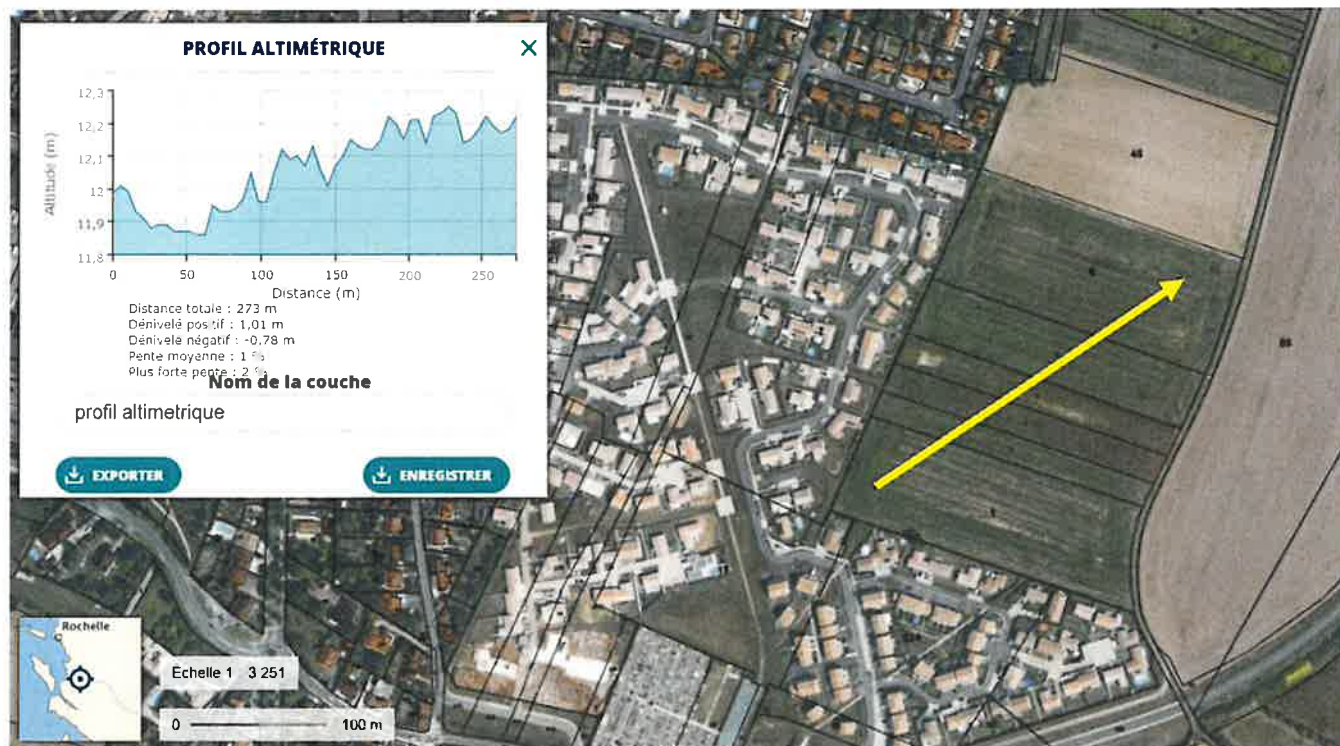
PLU avant ouverture à l'urbanisation :





## 2.1.2. Etat initial de l'environnement et enjeux environnementaux du site (paysage, risques naturels, milieux naturels, intérêt écologique, zones humides)

### A. Topographie



Le terrain présente une topographie quasi plane autour de 12 m d'altitude avec une très légère pente orientée vers le Nord-Est.

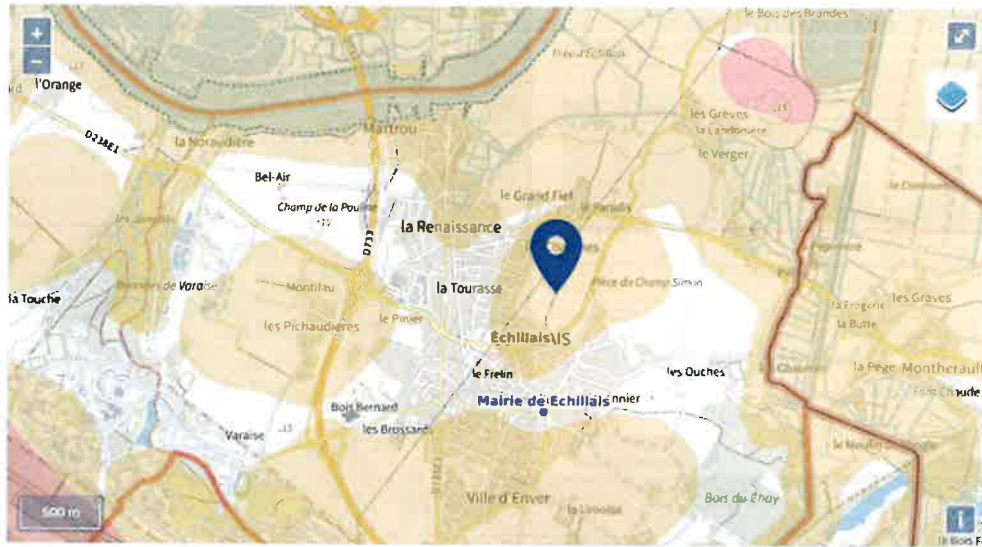
La pente moyenne est de 1% non perceptible dans le paysage.



## B. Risques naturels

- Le terrain est exposé aux risques naturels suivants :
  - Risque sismique : faible
  - Risque lié au retrait gonflement des sols argileux : modéré
  - Risque concernant le risque sur les inondations de caves : fiabilité moyenne
  - Risque radon : faible ;

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles :



Légende :  Faible  Modéré  Important

- Le terrain se situe à proximité de la zone à risque de submersion marine liée à la Charente, faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (servitude d'utilité publique). Le terrain n'est pas concerné par ce risque (altitude du terrain à 12 m).

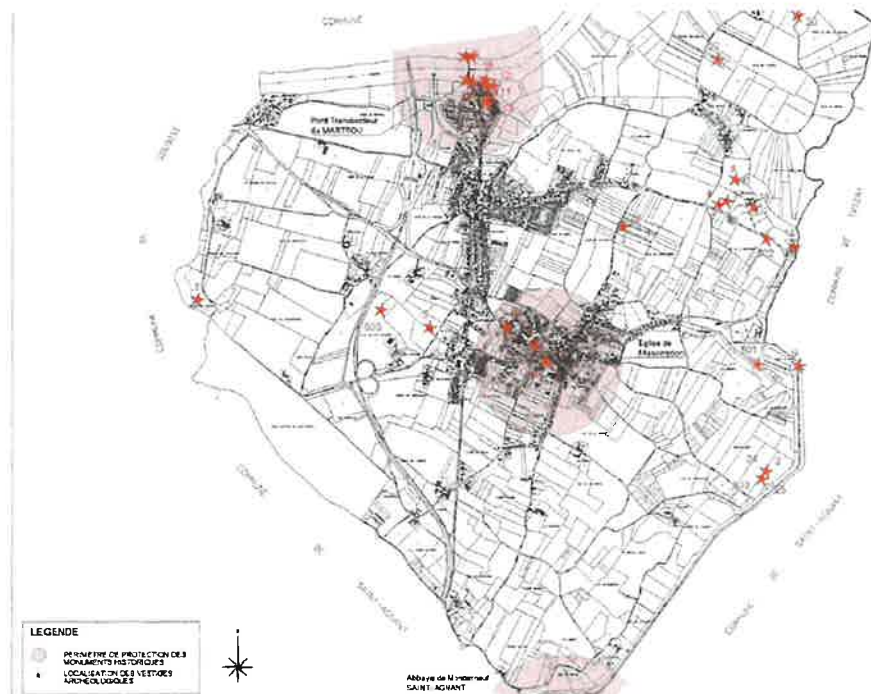
## Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPR



Légende :  Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

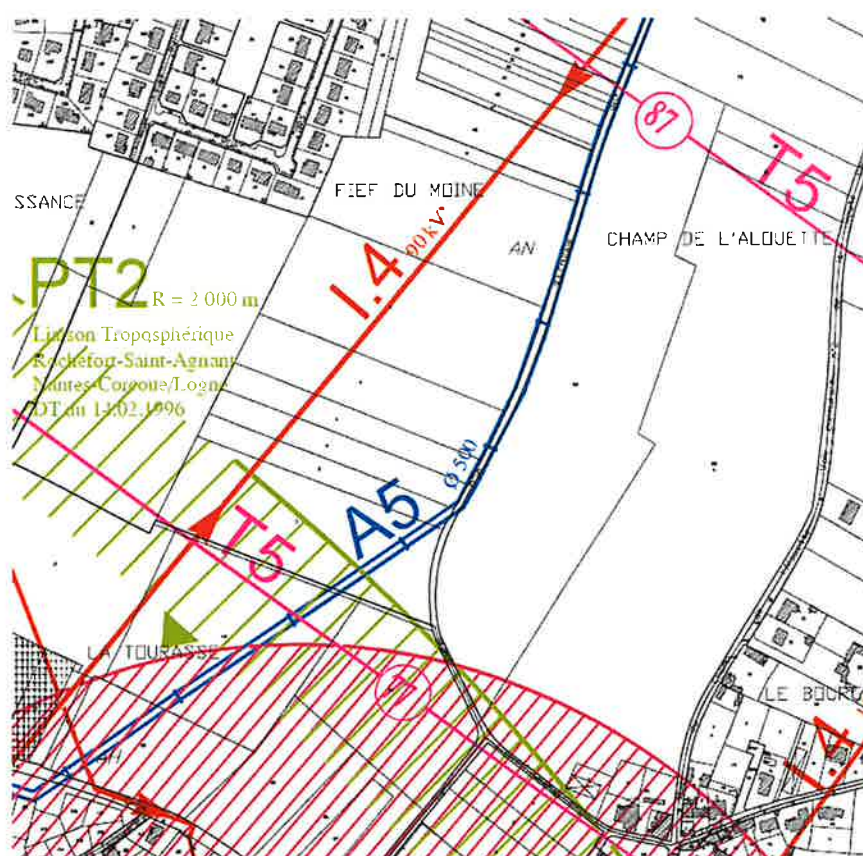
## C. Patrimoine et archéologie, et Servitudes d'utilité publique

### Monuments historiques et vestiges archéologiques :



- Le terrain n'est pas concerné par une servitude de protection d'un monument historique (Pont Transbordeur au Nord et Eglise de l'Assomption au Sud dont le périmètre de protection se situe en limite sud de la zone 2AU), ni par un site archéologique.

### Les servitudes d'utilité publique :



Le terrain est concerné par les servitudes d'utilité publique :

- I4 : Lignes de transports d'énergie électrique –HT 90 KV Tonny-Charente –Maires / RTE
- A5 : conduite d'eau potable
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

## D. Analyse paysagère

Le terrain s'inscrit dans une plaine agricole céréalière au paysage ouvert située en surplomb de la vallée de la Charente, et en frange des espaces résidentiels périphériques d'Echillais.

Le paysage agricole est très ouvert et marqué par les différents quartiers résidentiels et voies de circulation récemment aménagés (ZAC de la Tourasse, RD 238). Il n'y a donc pas de qualité paysagère particulière, ni de vue remarquable.

L'enjeu paysager majeur réside donc **dans les transitions entre les parcelles agricoles très ouvertes et les quartiers résidentiels récents.**

Les précédentes opérations ont veillé à planter des haies en bordure des parcelles agricoles. Ces haies sont encore jeunes, de strates arbustives assez basses et d'essences plutôt horticoles (massifs persistants). Ces haies sont dépourvues d'arbres ou d'arbustes d'essences plus bocagères ce qui limite l'intégration des quartiers dans le grand paysage agricole. Certains linéaires de haies tendent à disparaître s'ils sont implantés sur le parcellaire privé.

Ces problématiques sont donc à prendre en compte dans la future opération d'aménagement. **Le chemin communal du Paradis deviendra à terme une limite d'urbanisation de la commune. La composition d'une frange paysagère de typologie bocagère est donc nécessaire sur cette limite. Elle doit se composer de strates arbustives et comprendre également des arbres d'essences locales. Il ne doit pas s'agir d'une haie horticole.**

Sur la limite Nord de la zone, l'enjeu est moindre car la commune souhaite à long terme permettre l'extension du bourg jusqu'à la route de Monthérault. La frange paysagère qui sera composée aura donc une fonction de frange paysagère temporaire. De plus, un linéaire complet ne peut pas être planté de par la présence de la ligne à haute tension.

Le chemin du Paradis a une importance sur la commune comme lieu de promenade, bouclage des liaisons douces et jonction vers la Charente. Cependant le chemin est à peine perceptible sur le terrain tant les cultures s'en approchent, et en l'absence de tout linéaire de haie. **Le chemin doit donc conserver sa vocation agricole tout en retrouvant une fonctionnalité de déplacement doux et de future frange paysagère de cette partie du bourg. Il permet le bouclage des liaisons douces existantes.**

Vue aérienne et localisation des prises de vue :





Vue 1 sur la parcelle agricole en frange de la ZAC de la Tourasse depuis la partie Nord du terrain. La frange paysagère (haie horticole et bande enherbée) est assez réduite (végétation basse et horticole) mais elle permet de distancer à minima les habitations des cultures, et de permettre une intégration paysagère cohérente sur tout le linéaire de la ZAC.



Vue 2 vers le Nord depuis la partie Nord du terrain. Les vues sont très ouvertes sur la plaine agricole dont on constate la grande platitude du relief. En partie gauche de la photo on aperçoit la frange urbanisée en bordure de la route de Monthérault. A terme, l'urbanisation devrait rejoindre ces espaces bâtis en gardant comme limite d'urbanisation le Chemin du Paradis.



Vue 3 depuis le Chemin du Paradis sur l'ensemble du terrain ; le bâti récent est très homogène. La ligne Haute Tension est visible et traverse le terrain de part en part.

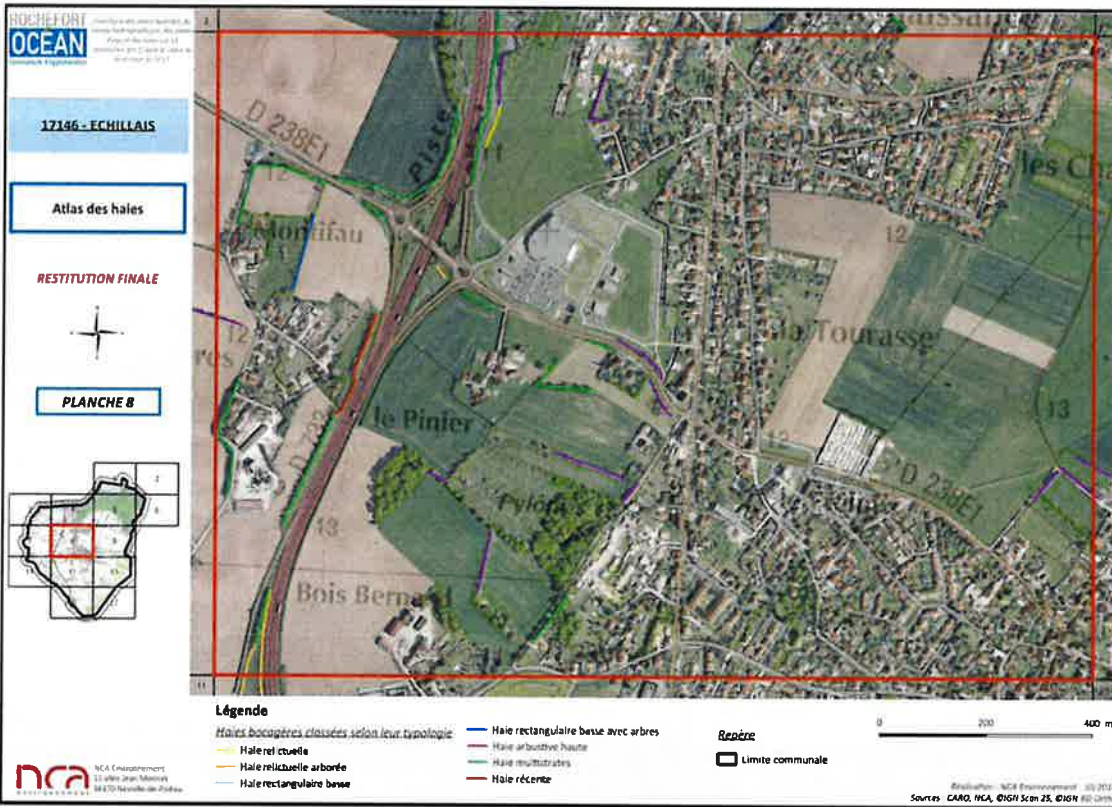


Vue 4 depuis le Chemin du Paradis où l'on constate qu'il se distingue à peine compte tenu de la proximité des cultures et de l'absence de haies et accotements. La restauration du chemin comme lieu de promenade, liaison douce et réelle frange paysagère constitue un enjeu important.

Sur la carte ci-dessous de l'inventaire des haies réalisé en 2018, on constate l'absence de haies pré-existantes sur le site de La Tourasse.

La frange paysagère à composer en bordure du Chemin du Paradis doit s'inscrire dans les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pages 3 à 7 concernant les haies à planter. Une haie de type multi-strates (page 5 des OAP) est à privilégier (voir schéma ci-dessous). Liste des essences page 4 des OAP.

Extrait de l'inventaire des haies réalisé par Rochefort Océan en 2018 dans le cadre de l'étude d'identification des zones humides :



Extrait des OAP page 7 sur les haies multi-strates à privilégier en frange d'urbanisation le long du chemin du Paradis :

ECHILLAIS – Plan Local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La haie multistrates :

Les trois strates de la haie sont représentées. Cette haie est dense et épaisse et occulte donc les vues. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier. Elle est privilégiée pour compléter les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.

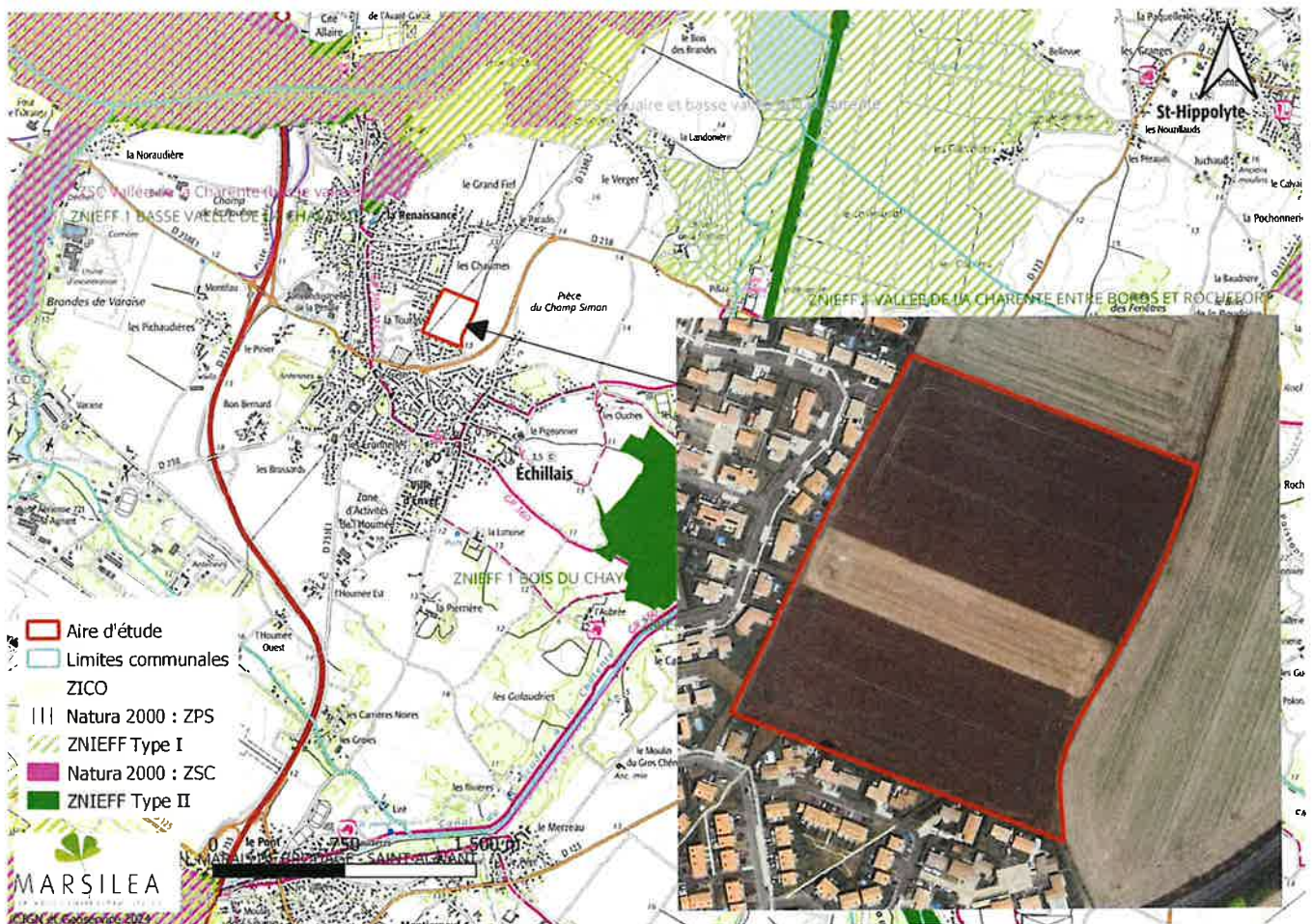
Lorsque les strates herbacées et arbustives ont disparu, elles doivent être recrées. Il s'agira de prévoir une bande de 3,6 m minimum permettant de planter les sujets arborés à 2 m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien). La plantation se fera sur deux lignes espacées de 60 cm permettant un développement végétal sur un 1 m de chaque côté.

## E. Situation de la zone 2AU par rapport aux sites Natura 2000 « Vallée de la Charente-basse vallée » et « Estuaire et basse vallée de la Charente »

La commune est concernée par les deux sites Natura 2000 qui concernent la vallée de la Charente et qui ont le même périmètre :

- Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5400430 - Vallée de la Charente (basse vallée),
- Zone de protection spéciale (ZPS) n° FR5412025 - Estuaire et basse vallée de la Charente.

La zone 2AU se situe à environ 1,1 km à vol d'oiseau de la zone Natura 2000. Elle n'est donc pas en lien direct avec la zone Natura 2000. Des espaces urbanisés se situent entre la vallée et le terrain.

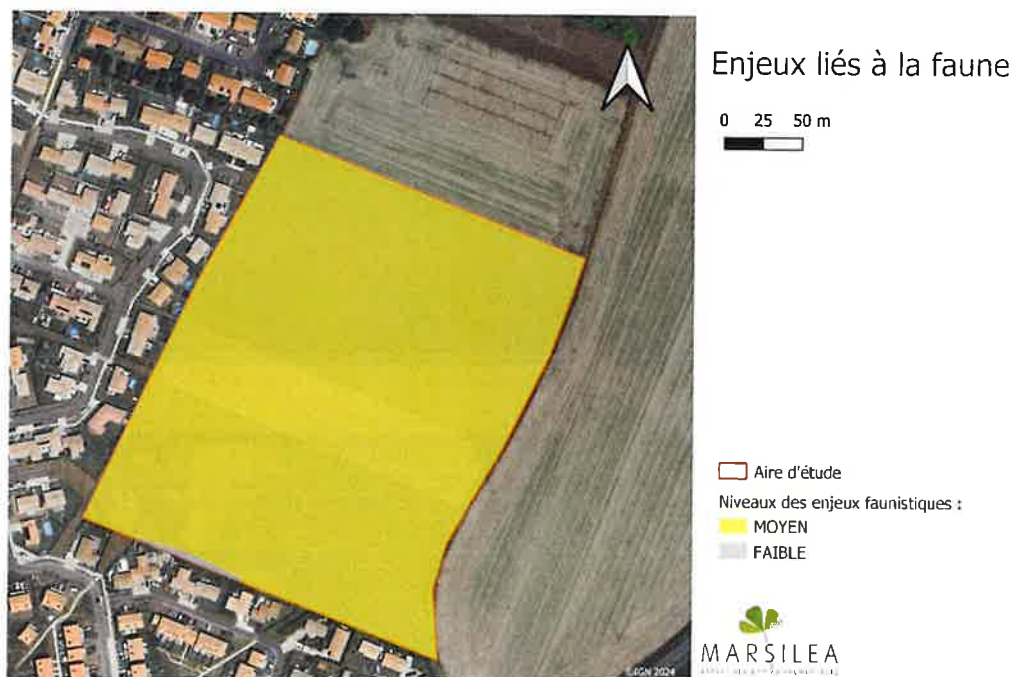


## **F. Etudes d'expertises écologiques : inventaires floristiques et faunistiques**

Les études d'investigation écologiques ont été réalisées par le Cabinet Marsiléa en avril 2025, soit sur une période favorable.

Les données concernant la méthodologie et les analyses écologiques sont décrites dans le rapport de présentation.

- Les espèces faunistiques observées sont globalement communes pour ce secteur du Poitou-Charentes et représentent des enjeux faibles.
- Toutefois, deux autres espèces nicheuses probables directement sur le site ont été observées : l'Alouette des champs et la Bergeronnette printanière. Pour ces espèces, un enjeu MOYEN a été établi à l'ensemble de la parcelle en culture.



## **G. Etudes d'expertises des zones humides**

- Le site d'étude ne comprend aucune zone humide

### 2.1.3. Etude programmatique sur la zone 2AU

Afin d'envisager une urbanisation répondant à la fois au programme de logements défini et afin de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques (phasages, connexions, franges paysagères...) une étude programmatique a été réalisée sous forme d'esquisse.

Cette étude n'a pas de valeur opposable mais doit servir de base de réflexion à la conception opérationnelle du futur aménagement.

#### Programme de logements souhaité par des partenaires institutionnels (Etat, OPH, CARO, commune) :

Densité souhaitée de 30 logements / ha représentant à minima **177 logements, soit environ 89 logements sociaux (50 %)**. La zone 2AU a une surface de 5,9 ha.

Les typologies de logements sociaux devront être mixtes ; maisons individuelles groupées, habitation groupé R+1, petits collectifs.

Les besoins en logements locatifs sont pour la plupart des T2 ou T3.

Sur la CARO, les demandes enregistrées en 2024 sont les suivantes : 2% de T1, 30 % de T2, 45% de T3, 18% de T4 et 7% de T5.

L'OPH souhaite diversifier la typologie avec éventuellement des "maisons en bande". Les T2 et T3 seront privilégiés. Les T1 et T5 resteront très minoritaires. L'OPH réalise des logements avec un extérieur privatif de type balcon ou jardin.

#### Conditions d'aménagements préalables :

La commune souhaite à long terme développer l'urbanisation au Nord de la zone 2AU (en rejoignant la RD 238 / route de Montérault).

Le chemin communal du Paradis constitue une limite d'urbanisation à long terme. Le chemin gardera sa fonction de desserte piétonne (randonnée, liaison douce) et agricole.

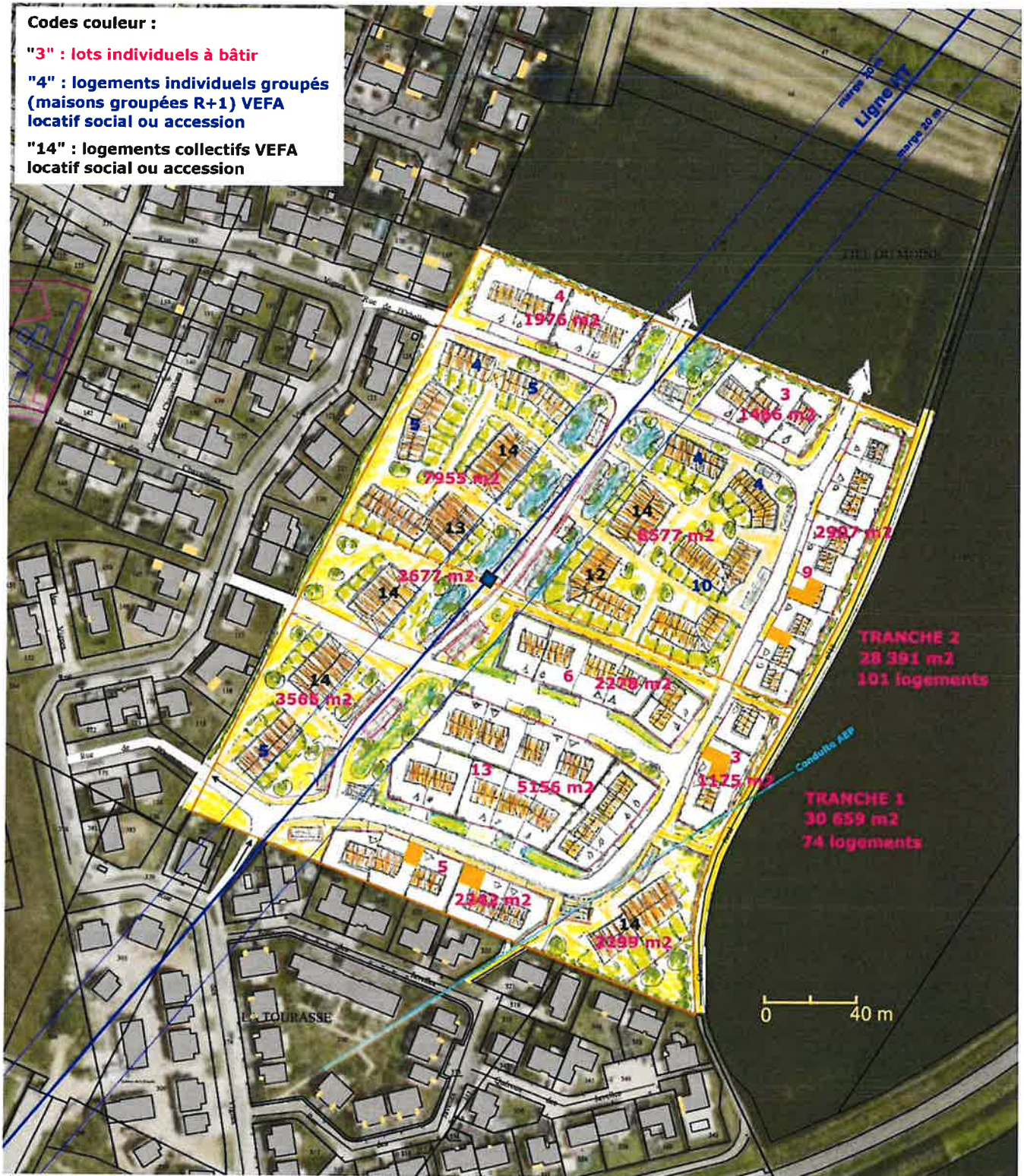
Deux amorces de voiries ont été prévues en partie Est de la Tranche 3 de la ZAC de la Tourasse. Ces accès comprennent tous les réseaux en attente. Ces amorces sont assez étroites. Ces voies paraissent insuffisantes pour la desserte de 177 logements.

La ligne HT qui traverse la zone 2AU génère une zone d'évitement d'environ 20 m de chaque côté. L'aménageur de la ZAC de la Tourasse a réalisé des études de rayonnement sur une ligne similaire. Le rayonnement se fait ressentir autour de 18 m. Le choix d'une bande d'évitement de 20 m semble donc cohérent.

Une canalisation d'eau potable (diamètre 500) en partie Sud du terrain génère aussi une servitude inconstructible.

L'ensemble des réseaux publics est en attente d'extension sur la tranche voisine déjà aménagée (eau potable, assainissement collectif, réseaux divers).

La défense incendie sera à gérer par l'aménageur.



Programme de logements proposé dans l'esquisse :

	TRANCHE 1	TRANCHE 2	TOTAL	Pourcentage
<b>SURFACES</b>	<b>30659</b>	<b>28391</b>	<b>59050</b>	
Lots individuels à bâtir	27	16	<b>43</b>	25%
Logements individuels groupés (maisons groupées R+1)	5	32	<b>37</b>	75%
Logements collectifs (immeubles R+1)	42	53	<b>95</b>	
<b>Nombre de logements TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>101</b>	<b>175</b>	
<b>DENSITE EN LGT / ha</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>30</b>	
Nombre de logements sociaux	47	42	<b>89</b>	
<b>% logements sociaux</b>	<b>64%</b>	<b>42%</b>	<b>51%</b>	

	TRANCHE 1	TRANCHE 2	SURFACES TOTALES
SURFACES EN M2	30659	28391	<b>59050</b>
Surfaces des lots individuels	10849	6349	<b>17198</b>
<i>Surface moyenne des lots individuels</i>	<i>401,8</i>	<i>396,8</i>	<i>400,0</i>
Surfaces des ilots des logements individuels groupés (maisons groupées R+1) et collectifs	8745	16532	<b>25277</b>
<b>SURFACES TOTALES EN M2</b>	<b>19594</b>	<b>22881</b>	<b>42475</b>
<b>% SURFACE CESSIBLE</b>	<b>63,91</b>	<b>80,59</b>	<b>71,93</b>

Exposé des principes d'aménagement et du programme de logements :

L'esquisse fait figurer une urbanisation en deux tranches avec une première tranche située en partie Sud dans la continuité des parties urbanisées de la ZAC, représentant une surface de 1,95 ha dont le périmètre englobe la totalité des parcelles 1, 2, 3 et 4.

Cette première tranche pourrait comprendre environ 74 logements, soit une densité inférieure à la tranche 2 compte tenu des contraintes liées à l'aménagement ; accès à aménager, parties surplombées par la ligne HT, passage de la conduite d'eau.

La deuxième tranche de 2,28 ha pourrait comprendre 101 logements ce qui permettrait d'atteindre une densité globale de 30 logements par ha.

Les typologies de logements peuvent être modulées différemment.

Le principe est d'affecter des espaces surplombés par la ligne HT de voirie, parkings, espaces verts de gestion des eaux de pluies. Les parties les plus denses pourront donc se positionner à proximité de la ligne HT afin d'aménager des parkings. Des revêtements poreux de type dalle gazon permettront d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Desserte et accès :

Compte tenu de la forte densité du futur quartier et de sa probable prolongation en partie Nord, des voies de desserte interne doivent être aménagées en évitant les impasses et multipliant les accès possibles depuis la ZAC existante :  
 Accès Sud : il est proposé d'utiliser les deux amorces disponibles en sens unique afin de faciliter la desserte qui ne paraît pas évidente en double sens par la rue de l'Ouilette.

Accès Nord : l'accès est assez étroit.

**Il est proposé de prévoir un 3<sup>ème</sup> accès en utilisant l'amorce prévue pour un sentier piétonnier.**

Les voiries internes doivent utiliser l'emprise sous la ligne HT pour aménager voirie, parking, noues pluviales, jardins.

Des amorces de voirie doivent être prévues en limite Nord de l'opération.

Les voiries seront bordées d'espaces verts ou d'accotements plantés (noues, bandes fleuries, espaces engazonnés) non uniformisés et dimensionnés à l'échelle du quartier ou des îlots spécifiques (ambiances différenciées à rechercher éventuellement). La plantation d'arbres tiges sera à privilégier dans les espaces verts.

#### Franges paysagères et clôtures :

Les clôtures en pré-verdissement seraient reconduites à l'intérieur du quartier.

Une frange paysagère de type haie multi-strates est à aménager en bordure du Chemin du Paradis qui constituera une limite d'urbanisation du bourg.

La frange paysagère côté Nord pourra prendre la forme de haies bocagères ou de haies pré-verdiées en limite des lots.

Une protection spécifique des haies sera prévue dans le règlement et le cahier des charges du lotissement.

#### **Les pistes de réflexion / améliorations (par rapport aux tranches déjà réalisées) :**

- Ne pas systématiser les marges d'implantation des maisons individuelles afin de leur permettre de s'implanter en tout ou partie en bordure de rue (cela diversifie les ambiances et favorise une typologie de rue).
- Poursuivre le principe de haies en pré-verdissement sur certaines limites mais également planter sur les espaces verts afin de ne pas systématiser les implantations des maisons côté rue.
- Garantir la préservation et l'entretien des grandes haies bocagères sur les franges agricoles.
- Prévoir des poches de stationnement visiteurs sur des revêtements poreux type dalles gazon, et bordés d'arbres (îlots de fraîcheur).
- Veiller à dimensionner des espaces verts à l'échelle du quartier (ceux des tranches réalisées sont sur-dimensionnés).
- Mettre en relation les espaces verts avec les habitations (type mail, placettes plantées, petits espaces verts « intimes » avec des arbres repères...). Sur les tranches précédentes, le grand espace vert ne donne pas le sentiment d'être « relié » aux habitations.
- Veiller à une qualité architecturale des logements groupés ou collectifs. Favoriser les ambiances de rues (ouvertures munies de volets battants si possible sur les façades sur rue...). Respecter les typologies traditionnelles, meilleures garantes de la qualité d'ensemble du quartier.
- Intégrer les principes de la Gestion Intégrée des Eaux de Pluie (GIEP) qui permet la gestion des eaux de pluie au plus proche du point de chute.
- Privilégier les noues plantées comme mode de gestion (les grands bassins ne sont plus nécessaires lorsque les principes de la GIEP sont pris en compte).

#### Références et ambiances :



Exemple de lotissement dense sous forme d'opération groupée où le bâti d'architecture traditionnelle est implanté en bordure d'un grand mail. Les pieds de murs sont fleuris. Les façades sont animées par les volets colorés.  
*Centre de Périgny*



Exemples ci-dessus et ci-dessous de quartiers denses d'habitat social (maisons groupées) à La Flotte en Ré. L'agencement non rectiligne des voies et façades, le respect de la typologie locale, les nuances dans le traitement des façades et hauteurs, les petites placettes ou alignements d'arbres donnent une ambiance de cœur de bourg appréciable et « intimiste ».



Exemple de lotissement dense sous forme d'habitat individuel. Les façades ou pignons, implantés en bordure de rue se composent harmonieusement autour d'un espace vert central. Les places de stationnement privées sont intégrées de façon discrète en limite parcellaire.

*La Jarrie*



Exemple de lotissement dense sous forme d'habitat individuel. Les façades implantées en bordure de rue sont bordées de noues fleuries. Les places de stationnement privées sont intégrées en limite parcellaire.

*Puilboreau*

## 2.1.4. Compatibilité avec la capacité des réseaux

L'ensemble des réseaux publics est en attente d'extension sur la tranche voisine déjà aménagée (eau potable, assainissement collectif, réseaux divers).

### Défense incendie :

La défense incendie sera à gérer par l'aménageur.

### Assainissement collectif :

La zone 2AU de la Tourasse est située dans la d'assainissement collectif qui englobe le bourg et ses parties urbanisées et urbanisables (carte de zonage ci-contre).

La station d'assainissement est située sur la commune de Soubise et gère les réseaux collectifs de Saint- Agnant, Echillais, Moëze ainsi que de la base aérienne.

La station d'épuration de Soubise a une capacité de 14000 Equivalent-Habitant et est de type boues activées.

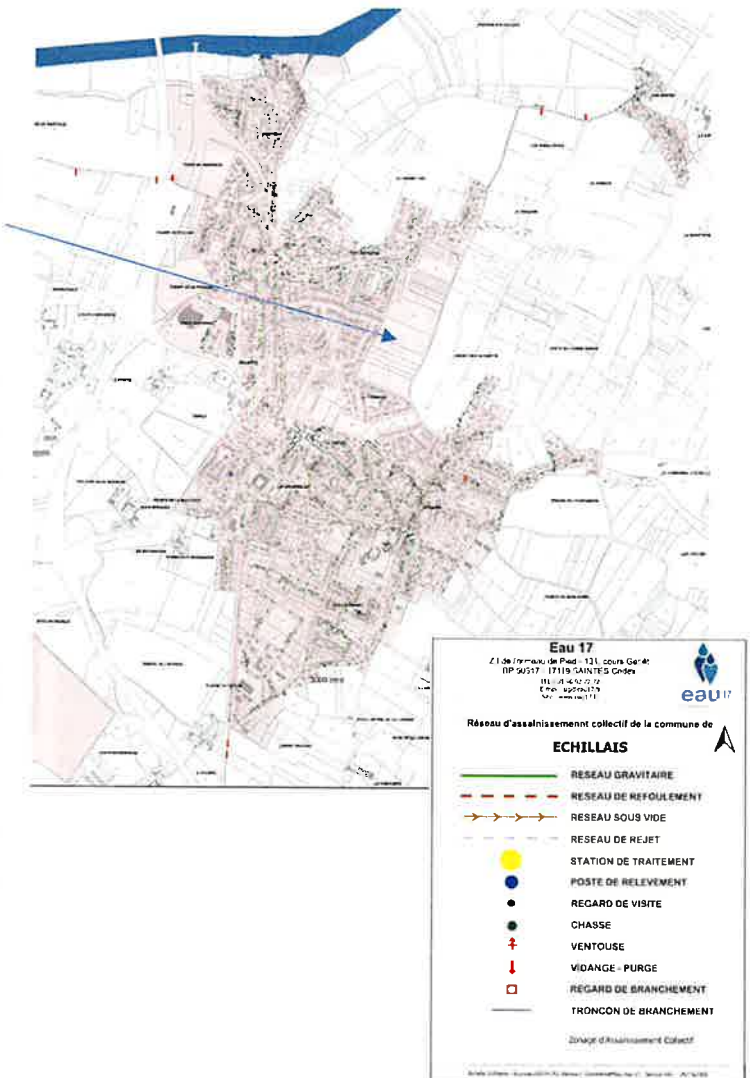
La charge maximale en entrée est de 10440 EH. Sa capacité est suffisante pour intégrer le programme de logement prévu dans la zone 1AU.

Le réseau d'assainissement collectif de la future opération sera raccordé au réseau existant (toujours propriété de l'aménageur de la ZAC) en étant vigilant à la profondeur des réseaux actuels.

La capacité de transfert du poste de relevage présent dans la ZAC de la Tourasse sera également à vérifier lors des études techniques des permis d'aménager.

### Eau potable :

Une canalisation d'eau potable (diamètre 500) en partie Sud du terrain génère aussi une servitude inconstructible. Eau 17 a transmis à la commune les indications sur les servitudes qui s'y appliquent.



## 2.2. Intérêt général du projet

### 2.2.1 Données de cadrage en matière de démographie et de logements

#### Les données démographiques de l'INSEE du recensement 2022 :

Sources : INSEE et CARO

La commune d'Echillais compte une population de 3 567 habitants (recensement 2022). En tant que pôle secondaire située en première couronne de Rochefort, elle constitue un territoire très attractif ; la commune est bien équipée, bien desservie et a compté jusqu'à présent une offre importante de logements ou terrains à bâtir, contrairement à la ville de Rochefort qui ne peut s'étendre (marais).

La population enregistre un taux de croissance annuel moyen de 0,31 %, soit une croissance soutenue, bien qu'inférieure aux taux moyens observés à l'échelle départementale (0,55 %) ou régionale (0,44%). Ce taux est supérieur à la moyenne observée à l'échelle de la CARO (0,28 %).

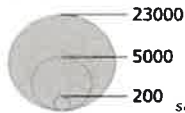
Source : INSEE RP 2021	Échillais	Pôle secondaire	CA Rochefort Océan	Charente-Maritime	Nouvelle Aquitaine	France Métropolitaine
Population 2021	3 567	15 823	64 240	661 404	6 069 352	65 505 213
Population totale 2021	3 636	16 073	65 555	677 039	6 206 404	66 696 758
Taux d'évolution annuel moyen 2015-2021	↑ 0,31%	↑ 0,34%	↑ 0,28%	↑ 0,55%	↑ 0,44%	↑ 0,31%
Date du dernier recensement :	2022	-	-	-	-	-

#### Population 2021 et évolution 2015-2021

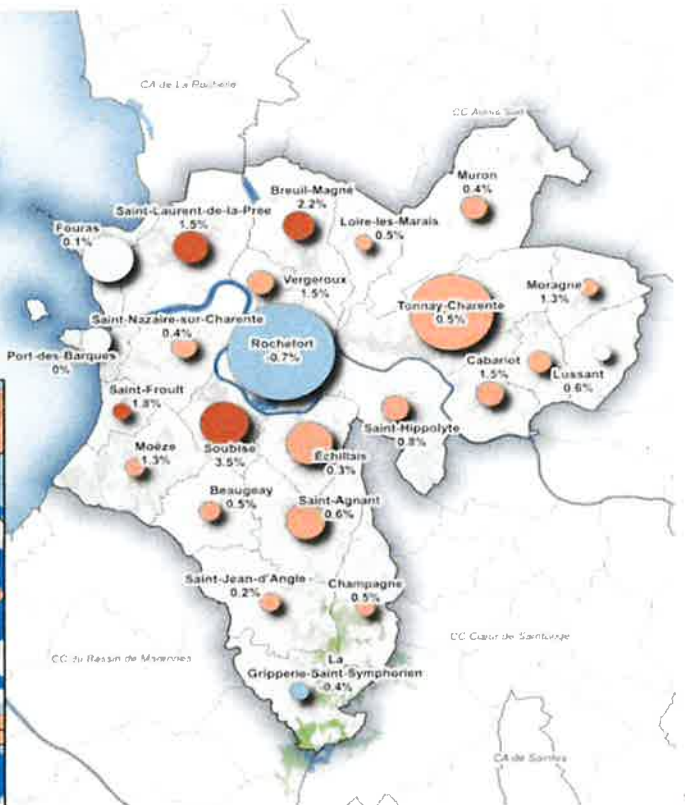
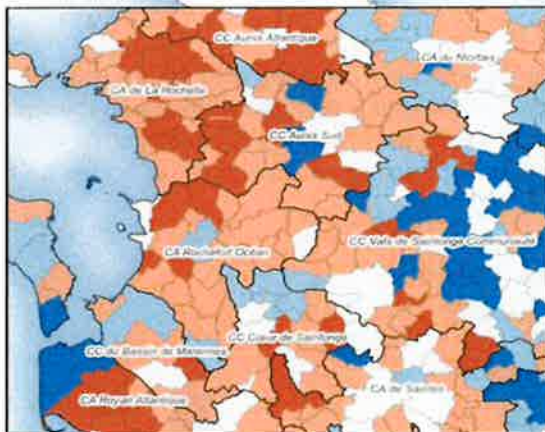
##### Évolution annuelle moyenne

- -3.05% - -0.7%
- -0.7% - -0.2%
- -0.2% - 0.2%
- 0.2% - 1.5%
- 1.5% - 3.5%

##### Nombre d'habitants



Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC



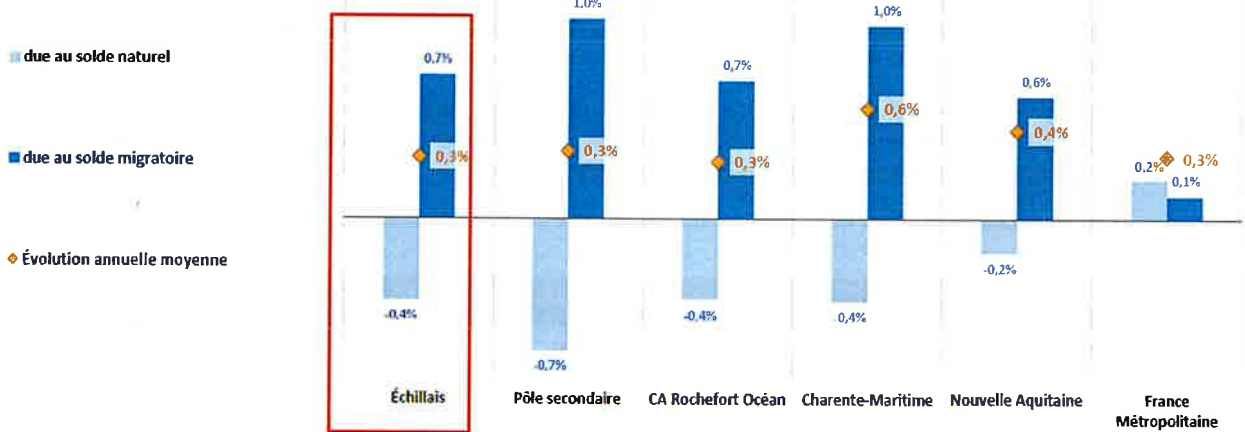
La dynamique démographique est principalement liée au solde migratoire (entrées – sorties sur le territoire) qui compte une valeur de **0,7 % de croissance annuelle moyenne** témoignant de la forte attractivité du territoire pour les nouveaux arrivants.

Le solde naturel vient compenser ce taux de croissance avec une valeur négative de **- 0,4 %** témoignant d'un vieillissement de population ou d'un manque de renouvellement de population. Les courbes de naissances et décès ci-dessous témoignent de l'accroissement du nombre de décès par rapport aux naissances.

La livraison des logements sociaux de ces dernières années va certainement entrainer un rajeunissement de la population et une augmentation du solde naturel.

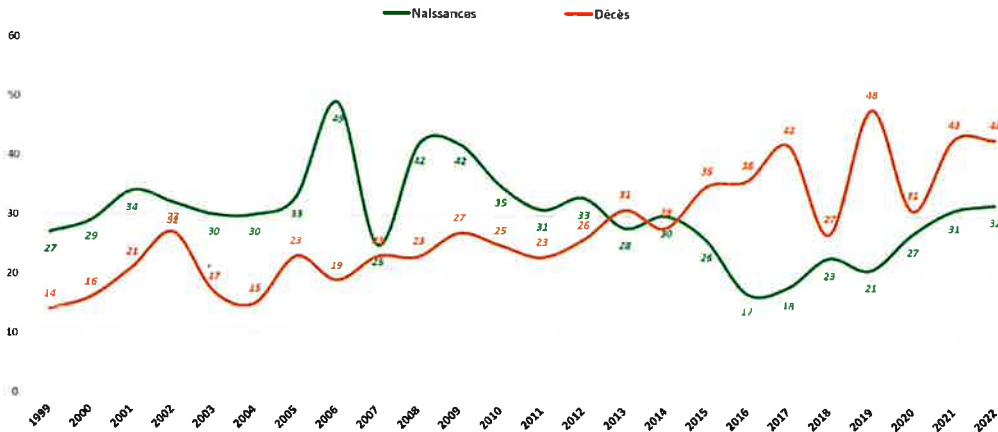
### Les moteurs de la démographie 2015-2021

Source : INSEE RP 2021 - Traitement GTC



### Naissances et décès depuis 1999 - Echillais

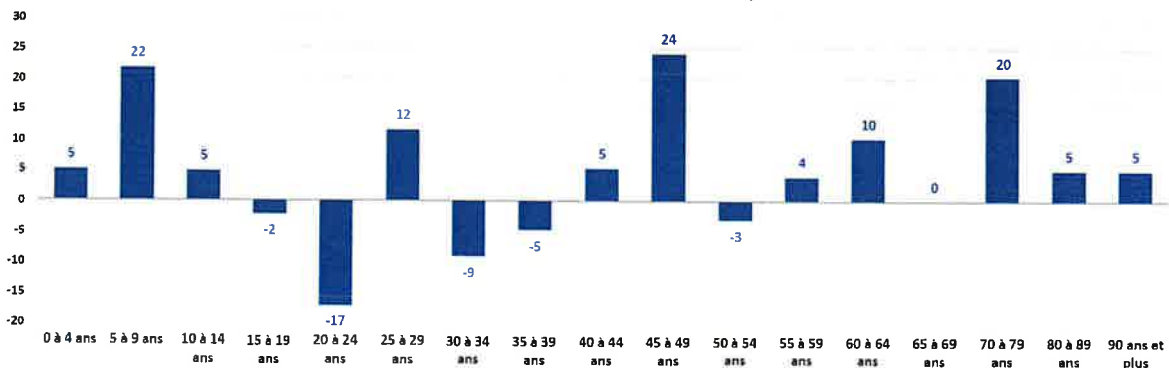
Source : INSEE - Etat Civil 2022 - Traitement GTC



L'étude du solde migratoire par tranches d'âges permet de visualiser que les populations qui viennent s'implanter en majorité sur la commune sont : **les retraités (70 ans et plus)** et les **actifs ou ménages d'âges intermédiaires (de 40 à 49 ans)** avec de jeunes enfants (comme en témoigne la bonne représentation de la tranche des 5 à 9 ans) et en âge de pouvoir réaliser un investissement immobilier (primo accédants ou accession d'une maison individuelle avec jardin).

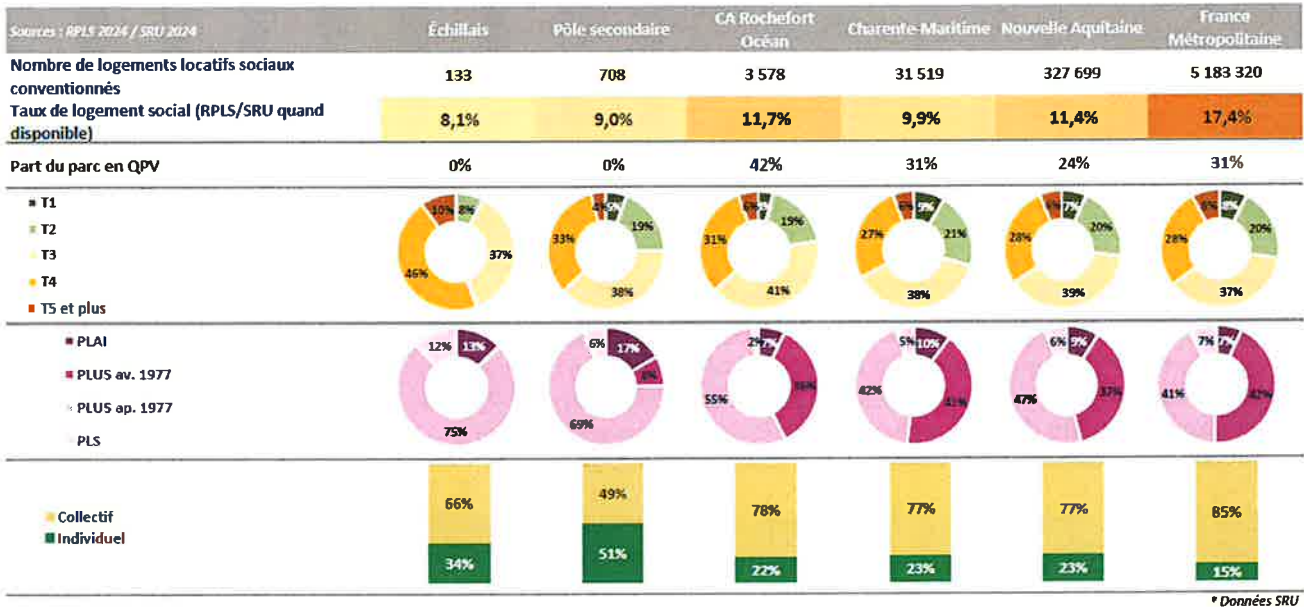
### Solde migratoire par tranche d'âge - Echillais

Source : Fichier détail INSEE RP 2021 - Traitement GTC



## 2.2.2 La composition du parc de logements sociaux

- En 2024, le parc de logements locatifs sociaux se compose de **143 logements** représentant un taux de **8,38%** (données SRU page suivante). Pour rappel, les objectifs de la loi SRU sont d'atteindre **25 %** de ce parc, avec un mécanisme de rattrapage soutenable introduit par la loi 3DS du 21 février 2022.
- Ce parc se compose de 46 % de T4 et 37 % de T3.
- 75 % sont des PLS
- 66 % des logements sont situés dans des immeubles collectifs.

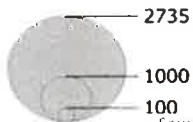


### Logements sociaux en 2024

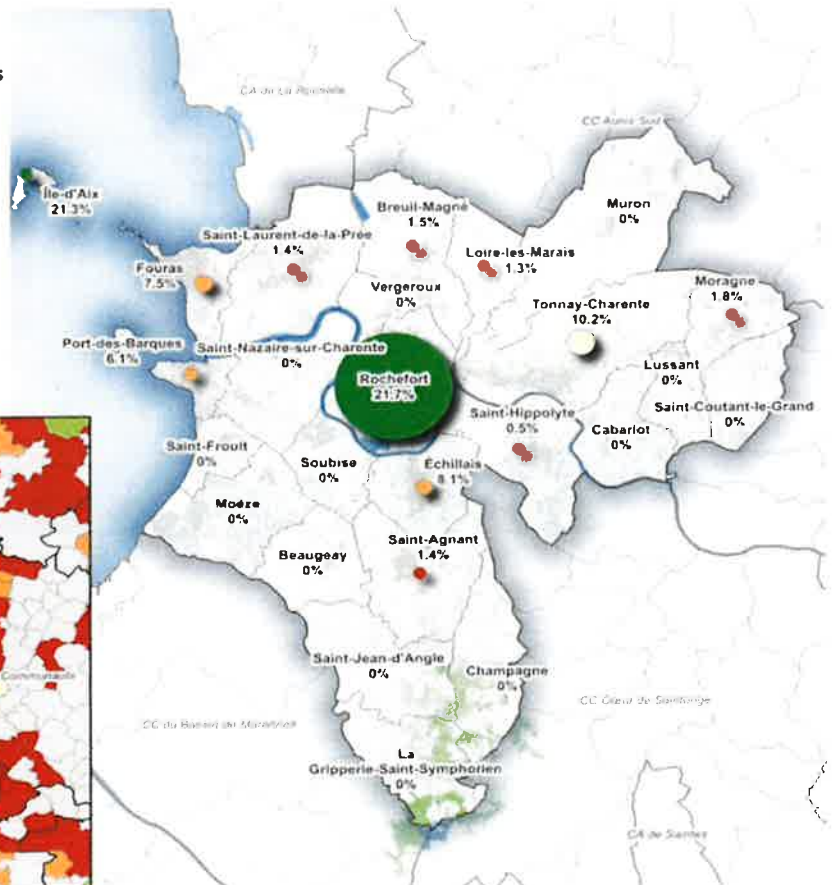
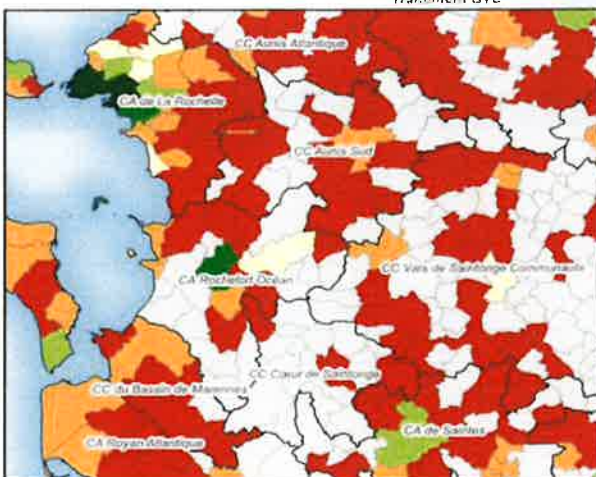
#### Part des logements locatifs sociaux au sein des résidences principales au 1er janvier



#### Nombre de logements locatifs sociaux

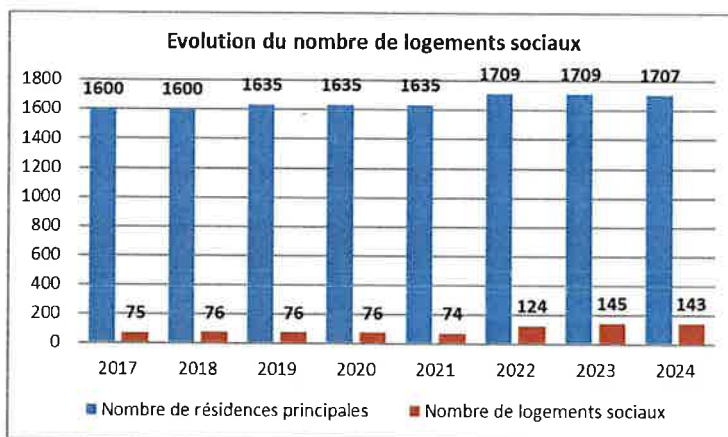


Sources : RPLS 2024 SRU 2024 - INSEE RP 2021  
Traitement GTC



## Données SRU :

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux
2017	1600	75	4,69%
2018	1600	76	4,75%
2019	1635	76	4,65%
2020	1635	76	4,65%
2021	1635	74	4,53%
2022	1709	124	7,26%
2023	1709	145	8,48%
<b>2024</b>	<b>1707</b>	<b>143</b>	<b>8,38%</b>



## Les demandes d'accession à l'habitat social sur la commune :

- La commune a enregistré 101 demandes de logements sociaux (au 31/12/2024) dont 31 % de demandes de mutation. **107 demandes ont déjà été enregistrées en 2025**. La demande concerne en majorité des T3 (48 % des demandes en 2025), ou des T2 (23 % des demandes) ou T4 (20 %).
- **La demande reste donc élevée sur le territoire et en augmentation.**
- 14 demandes ont pu être attribuées sur la commune en 2024.

Source : IMHOWER 2024	Échillais	Pôle secondaire	CA Rochefort Océan	Charente-Maritime	Nouvelle Aquitaine	France Métropolitaine
Nombre de demandes actives au 31/12/2024	101	537	2 293	21 861	N.R.	N.R.
Dont demandes de mutations	31%	25%	28%	29%	N.R.	N.R.
Nombre d'attributions en 2024	14	63	257	2 249	N.R.	N.R.
Nombre de demandes pour une attribution	7,2	8,5	8,9	9,7	-	-
Part des demandes en attente depuis 24 mois ou plus	35%	26%	30%	33%	-	-
Part des attributions réalisées dans l'EPCI d'origine	79%	79%	80%	81%	-	-

Évolution des demandes et attributions - CARO  
Données uniquement disponibles à l'échelle CA

Année	Demands	Attributions	D/A
2019	1442	252	5,6
2020	1588	224	7,2
2021	2045	302	6,7
2022	2142	284	7,6
2023	2164	319	6,4
2024	2237	357	8,9

COMMUNE - ECHILLAIS	2023	%	2024	%	2025*	%
<b>Typologies demandées</b>						
<b>Nombre de demandes</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>
Typologie demandée Chambre en colocation		0%	0	0%	0	0%
Typologie demandée T1 (studio)	2	2%	2	2%	1	1%
Typologie demandée T2	28	29%	29	29%	25	23%
Typologie demandée T3	38	39%	45	45%	51	48%
Typologie demandée T4	22	22%	18	18%	21	20%
Typologie demandée T5	6	6%	7	7%	9	8%
Typologie demandée T6 et +	2	2%	0	0%	0	0%
Non précisé		0%	0	0%	0	0%

### 2.2.3 Les objectifs du Contrat de Mixité Sociale (2023-2025)

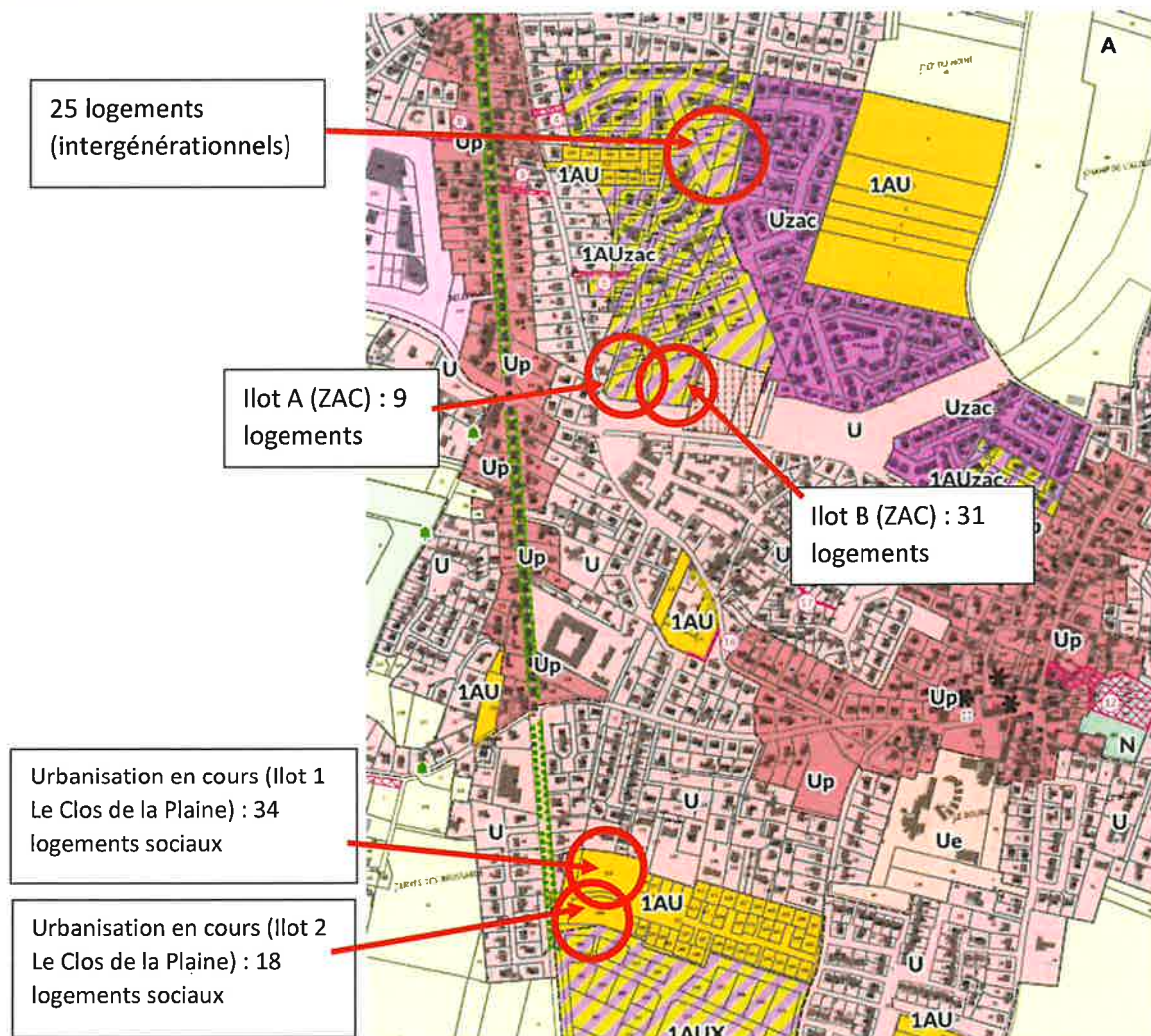
Le Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 a été signé le 24 juin 2024. Ce document, co-signé par la commune, la Préfecture et la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à Echillais d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale donnée. Il définit un objectif de création de **75 logements sociaux** sur cette période correspondant à un **taux de rattrapage de 25%**.

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. L'opération du Clos de la Plaine au Sud de la partie agglomérée du bourg compte 52 logements locatifs sociaux en cours de livraison.

- **La construction de 117 logements est aujourd'hui en cours de réalisation (ZAC de la Tourasse et Clos de la Plaine) sur un objectif de 75 logements à créer, soit un dépassement de 42 logements sociaux.**

Opérations retenues dans le contrat de mixité sociale sur la période 2023 – 2025 :

Contrat de Mixité Sociale (2023-2025) et programmes de logements complémentaires			
Objectif de production de logements sociaux		75	
Projets prévus et programmes de logements complémentaires :			En cours de livraison
ZAC de la Tourasse	Ilot A	9	En cours
	Ilot B	31	En cours
	Eco hameau	25	En cours
Le Clos de la Plaine (hors contrat de mixité)	Ilot A	34	En cours
	Ilot B	18	En cours
Les Terres du Martrou		Recherche de financement en cours	Non réalisé
<b>TOTAL :</b>		<b>123</b>	



## 2.2.4 Les objectifs à poursuivre au-delà du Contrat de Mixité Sociale (2023-2025)

La commune doit donc 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 (voir bilan des capacités pages suivantes). L'ensemble des terrains constructibles défini par le PLU approuvé le 6 mai 2019 est aujourd'hui entièrement urbanisé ou en cours d'urbanisation. Les quelques « dents creuses » restantes (petites zones AU) sont en cours d'urbanisation ou font l'objet de rétention foncière (absence de volonté des propriétaires pour vendre leurs terrains). Ces petites zones ne permettent pas de recevoir des programmes immobiliers conséquents.

- **Sur la base du PLU actuel, la zone 2AU située en continuité de la ZAC de la Tourasse est le seul secteur permettant la construction de nouvelles opérations d'ampleurs significatives.**
- **L'ouverture à l'urbanisation est donc essentielle afin de permettre à la commune de réaliser ses engagements et de les poursuivre au-delà de la période du Contrat de Mixité Sociale.**
- **La procédure engagée est donc d'intérêt général.**

Sur la base des objectifs de densité définis avec les services de l'Etat (30 logements à l'ha) avec un taux engagé de 50 % de logements sociaux, **89 logements pourront être réalisés après ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.**

Une réalisation en 2 tranches opérationnelles pourrait permettre d'envisager la planification suivante :

- 47 logements sociaux pourraient être réalisés dans une première tranche entre 2026 et 2029.
- 42 logements pourraient être réalisés dans une deuxième tranche entre 2030 et 2033.

Depuis une période très récente, un projet de réalisation de 43 nouveaux logements sociaux est à l'étude rue des Eronnelles sur des terrains déjà bâtis situés au cœur de la partie agglomérée du bourg (en secteur Up du PLU) et dans la prolongation d'un EHPAD.

En comptabilisant également le projet de création de 6 logements au lieu-dit Les Terres du Martrou, non réalisé en 2025, le total du nombre de logements qui pourrait être créé entre 2026 et 2030 (en comptant la date de démarrage des études et autorisations d'urbanisme) s'élève à 138. Des opérations de plus petites tailles peuvent également voir le jour dans le cadre de rénovations de bâtiments ou d'opérations de démolitions / reconstructions (par des porteurs de projets publics ou privés).

### Planification de réalisation de logements locatifs sociaux dans les prochaines années :

Programme de logements sociaux (2026-2030)	
Les Terres du Martrou	6 Recherche de financement en cours
Rue des Eronnelles (parcelles AE 108 et 109)	43 Projet en cours d'étude
Tranche 1 de la zone 1AU	47 Entre 2026 et 2029
Tranche 2 de la zone 1AU (démarrage des études uniquement)	42 A partir de 2030 (phase études et autorisation d'urbanisme pour un démarrage des travaux en 2031).
<b>TOTAL :</b>	<b>138</b>

Report car non réalisé en 2025

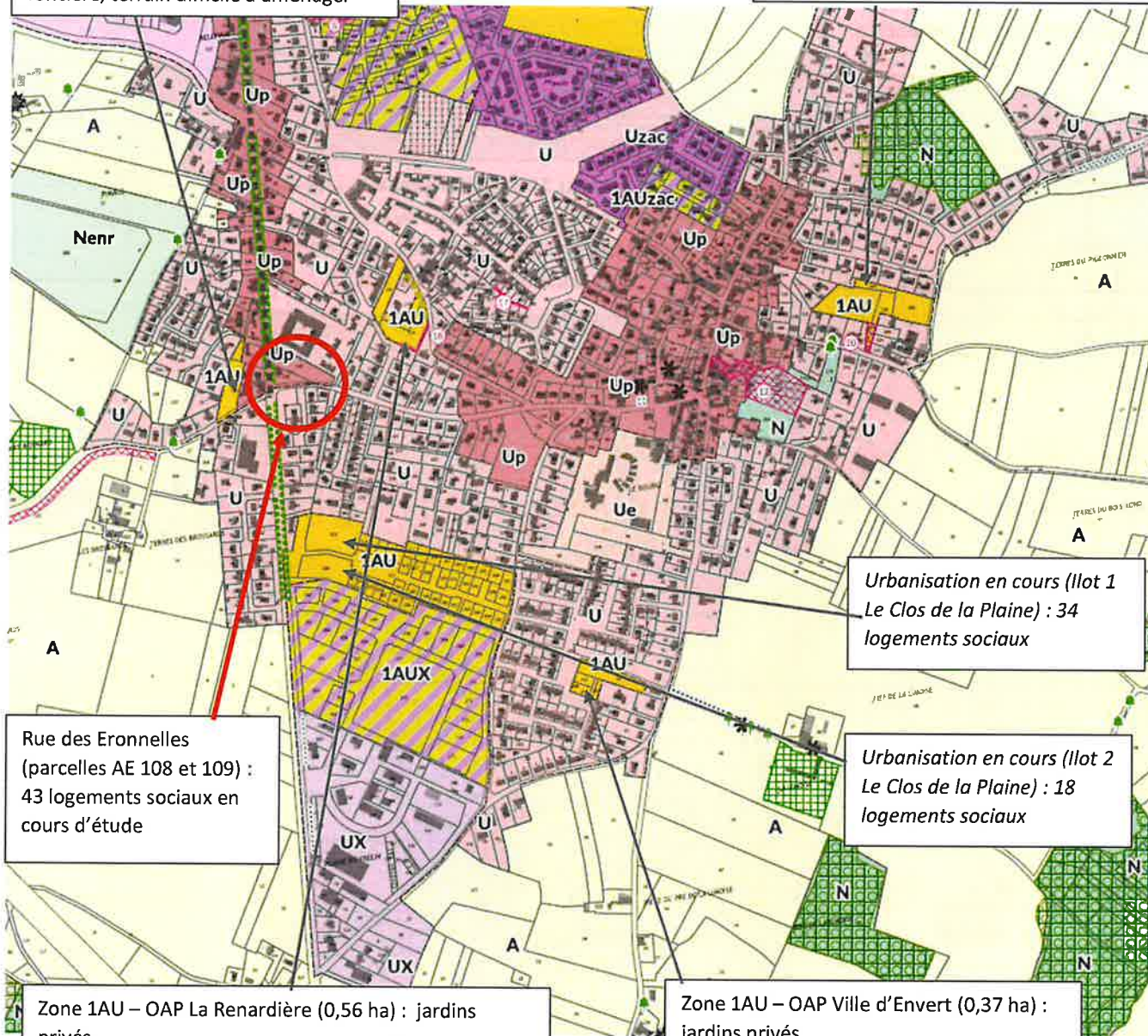
- 47 logements sociaux pourraient être réalisés dans une première tranche entre 2026 (études) et 2029.
- 42 logements pourraient être réalisés dans une deuxième tranche entre 2030 (études, autorisation d'urbanisme), pour un démarrage des travaux en 2031.



Partie Sud de l'agglomération :

Zone 1AU – OAP La Borderie (0,25 ha) :  
jardins privés. 2 logements minimum  
Absence de projet et de dynamique  
foncière, terrain difficile à aménager

Zone 1AU – OAP Terres du Pigeonnier (0,9  
ha) : 6 logements minimum  
Absence de projet et de dynamique  
foncière, terrain difficile à aménager



Urbanisation en cours (Ilot 1  
Le Clos de la Plaine) : 34  
logements sociaux

Urbanisation en cours (Ilot 2  
Le Clos de la Plaine) : 18  
logements sociaux

Rue des Eronnelles  
(parcelles AE 108 et 109) :  
43 logements sociaux en  
cours d'étude

Zone 1AU – OAP La Renardière (0,56 ha) : jardins  
privés  
Division foncière réalisée en 7 lots. Terrains en cours de  
vente.  
Absence de logements sociaux.

Zone 1AU – OAP Ville d'Envert (0,37 ha) :  
jardins privés  
Terrain en partie en cours d'aménagement  
(permis d'aménager).  
➤ **Surface libre restante : 1852 m<sup>2</sup>**  
➤ **Absence de logements sociaux.**

**Bilan des surfaces libres dans les zones 1AU (octobre 2025) :**

- OAP La Borderie (0,25 ha) / conditions non favorables
  - OAP Terres du Pigeonnier (0,9 ha) / conditions non favorables
  - OAP Ville d'Envert / Surface libre restante : 1852 m<sup>2</sup>
- Total : 1,33 ha dont 1,15 ha difficiles à urbaniser (rétention foncière ou terrain difficile à aménager).**

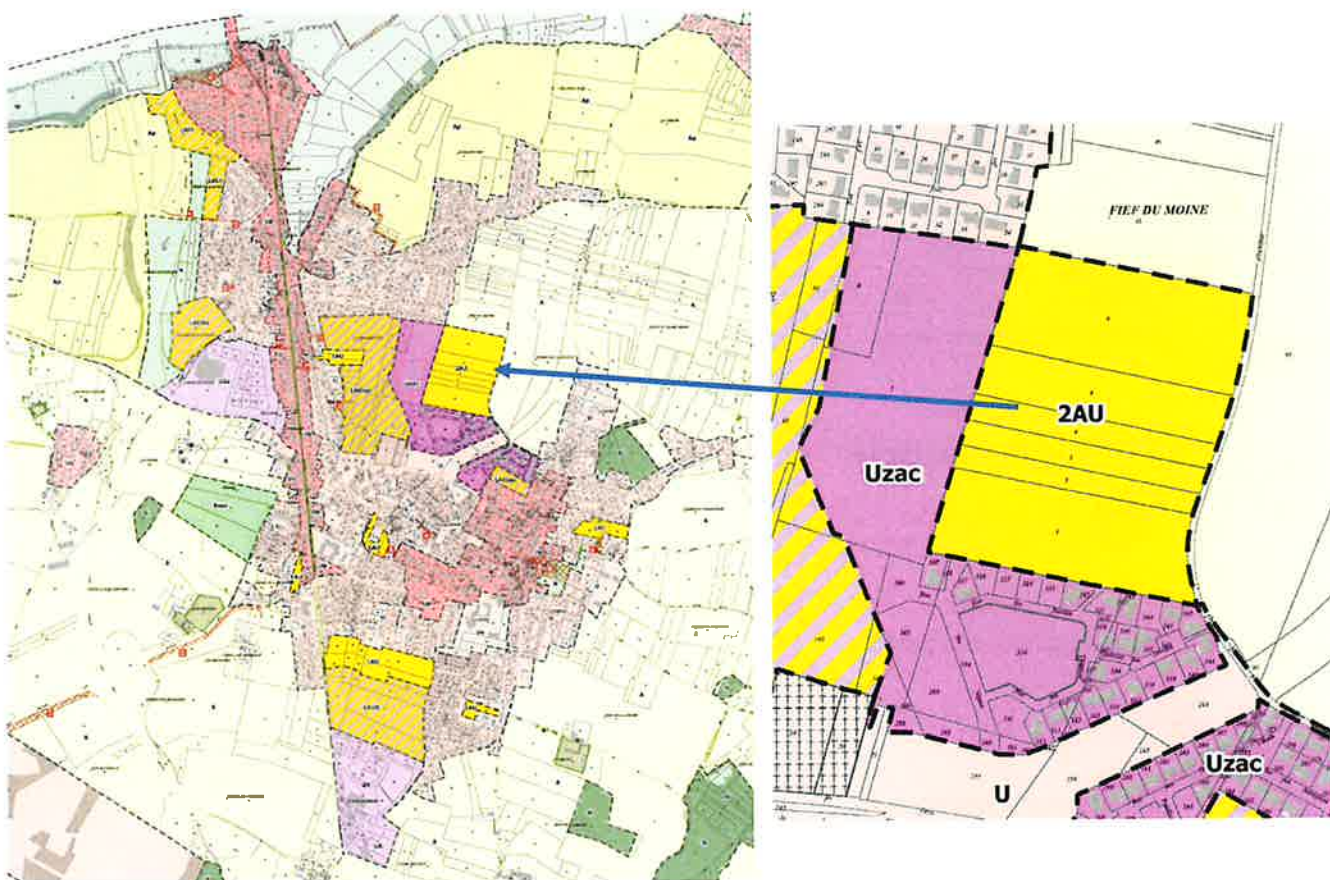
### 3. Mise en compatibilité du PLU d'Echillais

La mise en compatibilité du PLU d'Echillais avec le projet qui comprend :

- Une adaptation du règlement graphique (mutation de la zone 2AU en zone 1AU)
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AU de La Tourasse

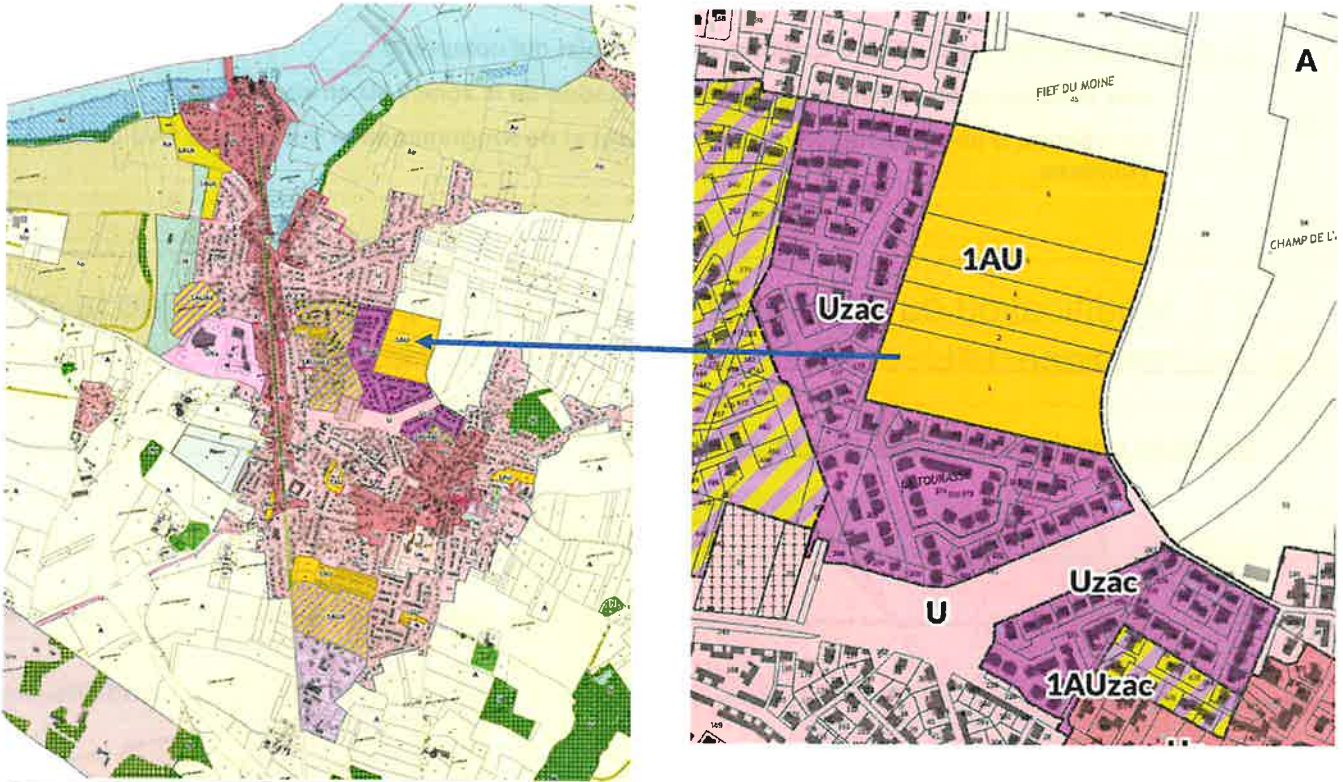
#### 3.1. Modification du règlement graphique du PLU ; mutation de la zone 2AU en zone 1AU

Extrait du plan de zonage **avant** mise en compatibilité :



**Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité :**


L'ancienne zone 2AU est modifiée en zone 1AU :



Département de la charente-maritime

Commune d'Echillais

**Plan local d'urbanisme**




Document graphique du règlement


Plan n°1  
Echelle 1/5000

Procédure	Prise en compte	Approbation
Plan local d'urbanisme	10 décembre 2014	6 mai 2015
Mise en compatibilité sur élaboration de projet	14 mai 2023	




Conception  
Atelier Urbainisme  
urbanisme et architecture  
d'inspiration urbaine  
PIZZO LA CRECHE



Conception  
d'inspiration de projet  
SE FERRE (M)  
Marras et  
La Rivière



**Zones à urbaniser**

-  1AU - Zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle
-  1AUt - Secteur à urbaniser correspondant au projet d'aménagement lié au site du Pont Transbordeur
-  1AUzac - Secteur à urbaniser correspondant à l'extension de la ZAC de la Tourasse

## 3.2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse

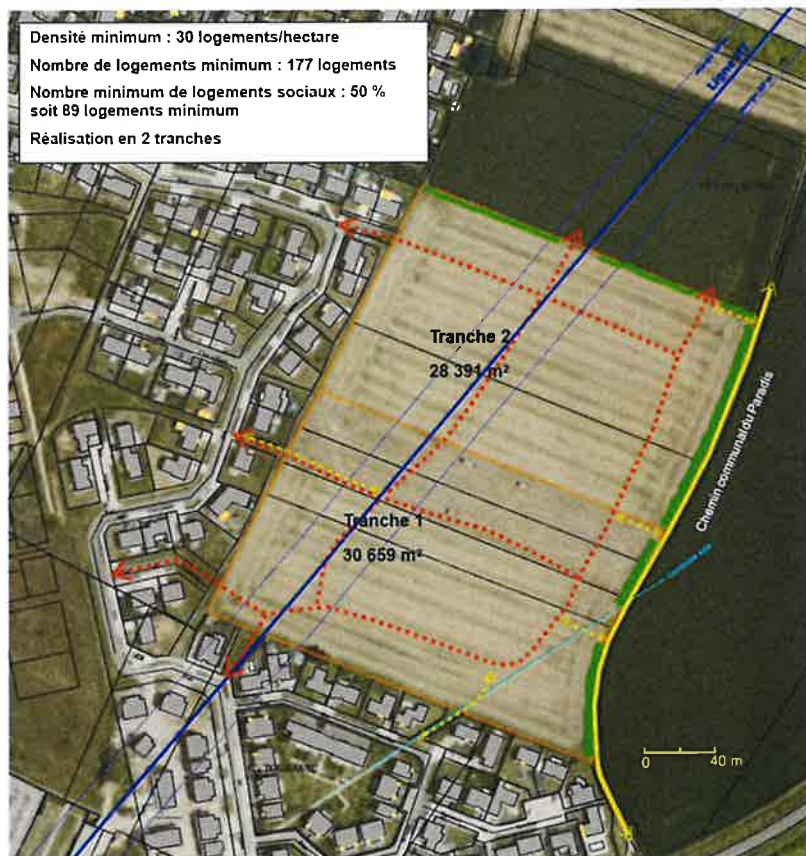
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse.

Elle sera insérée à la fin du document général des OAP en pages 34 à 37 à l'issue de la procédure. Elle prend la forme d'une partie descriptive indiquant le contour de l'OAP, les contraintes du site et présentant des photos (notamment des accès potentiels), d'un schéma d'ensemble (page 36) et de principes d'aménagements (page 37).



Cette OAP a été élaborée sur la base de l'étude programmatique. Elle a comme objectif :

- De définir le programme de logements et de densité tel que prescrit en concertation avec les services de l'Etat (**30 logements / ha, et 50 % de logements sociaux**).
- De définir **deux tranches** d'aménagement en débutant par une première tranche en partie sud, dans la continuité de l'urbanisation et des amorces de voiries et des réseaux en attente.
- De définir des principes de desserte d'ensemble, de connexions piétonnes, de frange paysagère, de formes urbaines et de prise en compte de la ligne Haute Tension (bande d'évitement).



- Contour de l'OAP et indication de répartition en 2 tranches d'aménagement (répartition en tranches indicative à adapter au projet d'ensemble)
- Principe de voie de desserte à créer (à adapter au projet d'ensemble)
- Liaison piétonne à privilégier (principe à adapter au projet d'ensemble)
- Chemin communal existant à conserver et à restaurer
- Frange paysagère à composer en limite d'espace agricole (haie composée d'essences variées / voir OAP)

### 3.3. Impact sur la consommation foncière et compatibilité avec le SCOT de la CARO

#### Les données du portail de l'artificialisation et du rapport triennal :

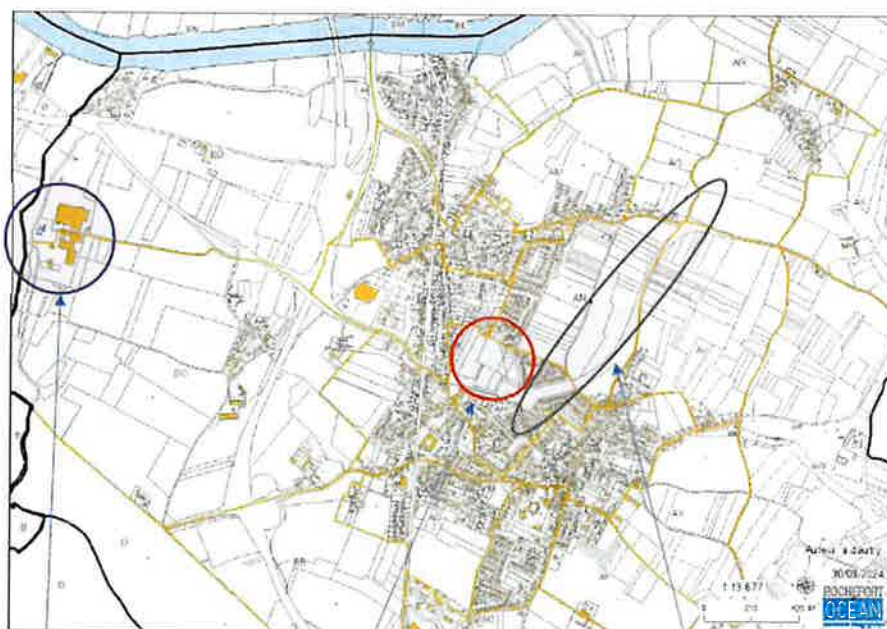
- La commune d'Echillais a délibéré le 11 septembre 2024 afin d'approuver son rapport triennal d'artificialisation des sols sur la période (2021 – 2022 - 2023).
- La commune d'Echillais a connu une consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers de 27,3 ha entre 2011 et 2021 (au 1<sup>er</sup> janvier), soit la période de référence de 10 ans de la Loi Résilience Climat.

Selon le rapport triennal, 13,4 ha ont été consommés pour de l'habitat essentiellement par le projet de la ZAC de la Tourasse pour 12,9 ha, permettant ainsi la création de macro-lots afin de réaliser des programmes de logements sociaux.

4,5 ha ont été consommés pour de l'extension de carrière.

5,7 ha ont été consommés pour l'aménagement du barreau de contournement routier du bourg (Département).

#### Opérations les plus consommatrices d'espaces NAF de 2011 à 2020 à ECHILLAIS



**Equipements : Centre Multi filière : 3 ha**

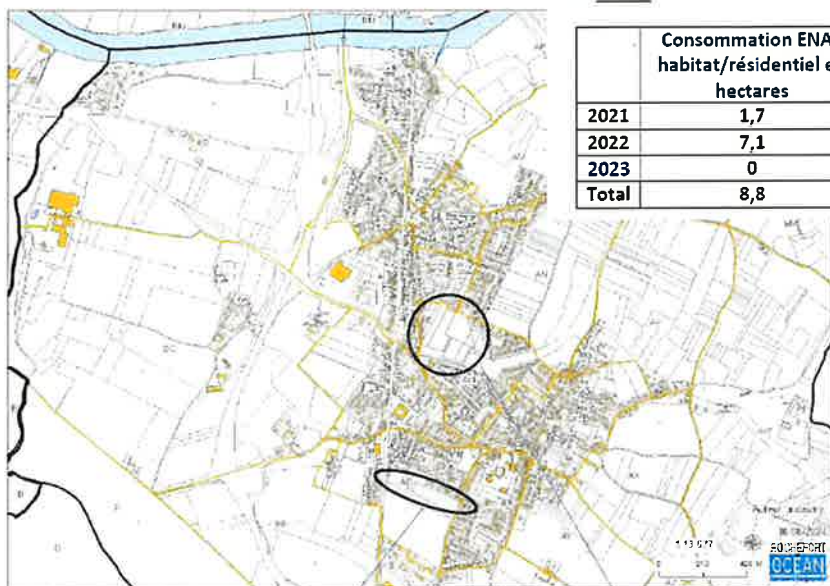
**Infrastructure/Voie :  
Barreau de liaison : 5,7ha**

**Habitat : ZAC de la Tourasse 12,9 ha**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
<b>Habitat</b>	0	0	0	0	2,5	3,6	0,05	4,1	2,5	0,6	13,35
<b>Activité</b>	0	0	0	0	0	0	0	3,8	0	0	3,8
<b>Infrastructures</b>	0	0,05	0	0	5,7	0	3,00	0	0	0	8,75
<b>Total</b>	0	0,05	0	0	8,2	3,6	3,05	7,9	2,5	0,6	25,90

• **Concernant la vocation HABITAT/RESIDENTIEL**

• **Bilan :**



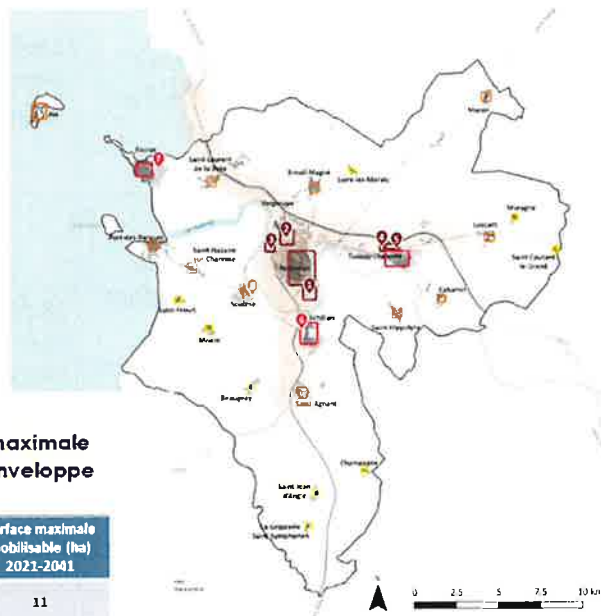
	Consommation ENAF habitat/résidentiel en hectares	Consommation ENAF économie/commerce en hectares	Consommation ENAF équipements/infrastructures en hectares
2021	1,7	7,1	0
2022	7,1	0	0
2023	0	0	0
<b>Total</b>	<b>8,8</b>	<b>7,1</b>	<b>0</b>

Lotissement du Clos de la Plaine : 3,4 ha

- Selon l'observatoire, la commune a déjà consommé 15 ha depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- Les 7,1 ha de surfaces économiques consommées (en 2021) sont compatibles avec l'enveloppe de consommation foncière prévue par le SCOT pour les projets économiques.
- **Le rapport triennal fait état du respect des projections du PLU approuvé en 2019 et de la conformité avec le SCOT.** Il est indiqué dans le rapport que la commune opérera dans les années à venir un effort de réduction de la consommation d'espaces NAF par rapport à la précédente décennie, tout en participant à l'effort nécessaire de production de logements et notamment de logements locatifs sociaux.

**Rappel des données du SCOT sur les 2 périodes :**

- Pour rappel, la commune d'Echillais appartient à l'armature urbaine des « pôles urbains structurants » définis par le SCOT de la CARO avec les deux autres communes de Fouras et Tonnay-Charente.
- Le SCOT définit une densité minimale de 20 logements / ha et une enveloppe de surface maximale mobilisable pour ces 3 communes de 21 ha sur la période 2021-2031 et de 12 ha sur la période 2031-2041.



**Objectifs de densité moyenne minimale brute et de surface (ha) maximale mobilisable pour le développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine existante**

Objectifs de développement résidentiel par phase	Objectif de densité moyenne minimale	Surface maximale mobilisable (ha) 2021-2031	Surface maximale mobilisable (ha) 2031-2041	Surface maximale mobilisable (ha) 2021-2041
Pôle urbain central de Rochefort (Rochefort)	25	6,5	4,5	11
Pôles urbains structurants (Tonnay-Charente, Fouras, Echillais)	20	21	12	33
Pôles relais (Breuil-Magne, Port-des-Barques, Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-la-Plaine, Soubois)	15	26	20	46
Villages et communes rurales (autres communes)	15	31	15	46
<b>Total</b>		<b>84,5</b>	<b>51,5</b>	<b>136</b>

### La compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse est compatible avec les objectifs du SCOT en respectant la temporalité suivante :

- Viabilisation d'une première tranche d'aménagement (surface de 3,06 ha) en fin de première période du SCOT (2021-2031). Le démarrage des travaux est pris comme date de référence.
- Viabilisation de la deuxième tranche d'aménagement (surface de 2,83 ha) sur la deuxième période du SCOT (2031-2041). Le démarrage des travaux est pris comme date de référence.

## 3.4. Impact sur le volet agricole

Les 6 parcelles classées en zone 2AU (AN 1 à 6) appartiennent à 4 propriétaires différents.

Aucun propriétaire n'est lui-même exploitant.

Les propriétaires ont des contrats de fermage annuels ou à terme avec un exploitant agricole.

Les terrains sont exploités par 3 exploitants différents. Ces exploitants sont des céréaliers cultivant (en propriété ou en location) entre 100 à 150 ha, soit des exploitations de tailles importantes. Un exploitant est également entrepreneur agricole.

Sur les 3 exploitants, un est proche de la retraite.

Parcelle :	Surface :	Propriétaire :	Exploitant :	Taille de l'exploitation :	Pérennité de l'exploitation :
AN1	16826	Propriétaire non exploitant	Exploitant céréalier avec contrat de fermage annuel	Exploitant cultivant (ou possédant) environ 150 ha de céréales sur la commune et les environs	Exploitation pérenne
AN2	4168				
AN3	4791	Propriétaire non exploitant	Exploitant céréalier avec contrat de fermage à long terme	Exploitant cultivant environ 100 ha de céréales sur la commune et les environs	Exploitant proche de la retraite
AN4	4898				
AN5	9449	Propriétaire non exploitant	Exploitant céréalier avec contrat de fermage à terme (l'exploitant est également entrepreneur agricole)	Exploitant cultivant (en fermage ou propriété) environ 120 ha de céréales sur la commune et les environs. L'exploitant est également entrepreneur agricole et exploite environ 500 ha dans le cadre de cette activité.	Exploitation pérenne
AN6	18918	Propriétaire non exploitant			
<b>TOTAL :</b>	<b>59050</b>				

## 4. Evaluation environnementale ; synthèse, indicateurs et résumé non technique

### 4.1. Synthèse et conclusion sur les incidences environnementales potentielles et prise en compte par le PLU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse ne présente pas d'impact environnemental au sens écologique du terme.

**La zone n'est pas directement connectée à une zone Natura 2000 liée à la vallée de la Charente ou un espace d'intérêt écologique.**

Les terrains correspondent à des terres agricoles cultivées qui ne présentent **pas d'intérêt écologique particulier** ni d'intérêt paysager (plaine agricole). **Aucune zone humide n'a été identifiée** sur le secteur après études d'investigation. Le site ne présente aucun élément boisé. L'ouverture paysagère rend cependant le site assez vulnérable en termes d'intégration paysagère.

Les réseaux publics situés aux abords du site ont une capacité suffisante pour accueillir cette nouvelle opération. L'ensemble des réseaux publics a été mis en attente dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Tourasse. Les futures opérations devront répondre aux normes incendie et prendre en compte les servitudes qui s'appliquent à la présence de la ligne à Haute Tension et de la canalisation d'eau potable.

Les enjeux environnementaux sont **d'ordre paysagers** car cette opération constituera **une nouvelle limite d'urbanisation** de la partie agglomérée du bourg sur sa frange Nord-Est. Le respect des orientations d'aménagement et de programmation est donc important notamment afin de créer **des franges paysagères durables et conséquentes**, particulièrement sur la frange Est en bordure du chemin du Paradis. Ce chemin a un rôle important au sein des continuités pédestres à l'échelle du bourg.

La prise en compte de la ligne à Haute Tension est également un enjeu de sécurité et de salubrité publique. Cette problématique engendre **une zone d'évitement de 20 m** de part et d'autre de l'ouvrage (principe inscrit dans les OAP).

L'ouverture à l'urbanisation en deux tranches répond aux prescriptions du SCOT de la CARO.

Les capacités d'urbanisation situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg ne permettent pas la réalisation d'opérations conséquentes répondant aux objectifs de rattrapage de la loi SRU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est d'intérêt général afin de répondre à la forte demande de logements locatifs sociaux à l'échelle de la CARO et de la commune qui reste un territoire attractif muni de nombreux équipements et d'un cadre de vie de qualité.

**La prise en compte de la démarche « ERC »** ; éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

- **Il n'y a pas de mesure d'évitement, de réduction ni de compensation de définie au regard des faibles enjeux écologiques.**

## 4.2. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

Des indicateurs de suivi ont été définis dans le cadre de la révision du PLU actuel. Ils sont présentés à la page 282 du Rapport de Présentation et rappelés ci-dessous.

Les indicateurs se rapportant à la procédure en cours sont encadrés en jaune :

### 3. LES INDICATEURS POSSIBLES DE SUIVI

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU(i) identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs
- Compréhensibles de tous

Les indicateurs listés ci-dessous sont mis en parallèle avec les objectifs du PADD.

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source
<b>Le patrimoine et sa découverte comme fil conducteur du projet de territoire</b>			
Nombre de granges agricoles ayant changé de destination	-	Maximum 4	Mairie
Linéaire de cheminement doux créé en m	-	S'approcher de 5000 m	Mairie
<b>Le développement urbain : vers mixité et lien social</b>			
Nombre d'habitant	3502 habitants en 2015	3663 en 2029	INSEE
Surface aménagée en zone AU « économie » en ha	-	Maximum 10 ha	Mairie
Surface aménagée en zone AU « habitat » en ha	-	Maximum 23,5 ha	Mairie
Densité des zones AU « habitat »	-	20 logements/ha	Cadastre
Surface de l'enveloppe urbaine principale en ha	169 ha	Suivi d'évolution	Cadastre
Densité du bourg	21 logements/ha		Cadastre
Nombre de logements neufs construits	-	Environ 400 logements	Cadastre
Nombre de logements sociaux	75	25% du parc immobilier	Mairie
<b>L'attractivité : respectueuse de son environnement</b>			
Nombre de siège d'exploitation agricole	15	Maintien voire augmentation	Recensement Général Agricole
Surface bâtie en zone A en m <sup>2</sup>	A : 43081,3 m <sup>2</sup> Ap : 5504,7 m <sup>2</sup>	Maintien voire augmentation	Cadastre
Surface Agricole Utile en ha	1792 ha en 2010	Maintien voire augmentation	Recensement Général Agricole
Surface de boisement défriché après approbation en ha	-	Maintenir un équilibre	Mairie
Surface de boisement créée après approbation	-		Mairie
Nombre de constructions en zone Natura 2000	11	11	Cadastre
Surface bâtie en zone Natura 2000	726,7 m <sup>2</sup>	726,7 m <sup>2</sup>	Cadastre
Nombre de constructions en zone inondable	52 en zone rouge 39 en zone bleue	52 en zone rouge 39 en zone bleue	Cadastre

- Concernant la densité des zones AU à vocation d'habitat, la densité préconisée de 20 logements / ha (qui est un minimum) est largement respectée puisque les OAP définissent une densité de 30 logements /ha.
- Concernant le nombre de logements sociaux, cet indicateur est général à l'échelle de la commune. La procédure de déclaration de projet répond spécifiquement à l'objectif d'atteinte des 25 % exigés par la loi SRU.
- Les autres critères concernant les surfaces aménagées en zone AU « habitat » et le nombre de logements neufs construits concernent l'ensemble de la commune et ne mentionnent pas de chiffre d'état initial ni de périodicité. Le bilan triennal présenté ci-avant reprend les principales données sur la consommation foncière sur la période (2021 - 2022 - 2023).
- En résumé, les indicateurs du PLU actuel sont peu détaillés et peu applicables à l'opération envisagée.
- Des indicateurs d'évaluation environnementale complémentaires liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse peuvent être définis comme suit ; ils concernent la prise en compte du passage de la ligne HT et de la canalisation d'eau potable qui sont spécifiques à la zone, ainsi que les objectifs qualitatifs de la future opération notamment en termes d'intégration paysagère et de gestion pluviale. Les autres critères environnementaux de type défense incendie, raccordement aux réseaux publics seront de fait pris en compte dans les permis d'aménager.

Problématique concernée	Etat d'origine à la date de l'approbation de la mise en compatibilité du PLU <b>➤ Indicateur de suivi</b>	Documents sources	Personne ou organisme ressource
Prise en compte de la canalisation d'eau potable	Présence d'une servitude de passage d'une canalisation d'eau potable. <b>➤ Prescriptions à respecter dans le projet d'aménagement (permis d'aménager)</b>	Porter à connaissance des prescriptions à prendre en compte par Eau 17	Eau 17 Commune
Prise en compte de la ligne à Haute Tension et de son périmètre d'évitement	Présence de la ligne à Haute Tension et définition d'une zone d'évitement de 20 m de part et d'autre de la ligne (principe défini dans les OAP). <b>➤ Prescriptions à respecter dans le projet d'aménagement (permis d'aménager)</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	RTE Commune
Assainissement des eaux pluviales	Définition dans les OAP d'un principe d'intégration de la Gestion Intégrée des Eaux de Pluie. <b>➤ Prescriptions à respecter dans le projet d'aménagement (permis d'aménager et dossiers Loi sur L'eau)</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Commune CARO
Impact paysager et de l'opération d'aménagement, composition d'une frange paysagère	Définition dans les OAP de principes de plantation de franges paysagères, de pré-verdissement des clôtures, et de plantations dans l'opération d'aménagement. <b>➤ Prescriptions à respecter dans le projet d'aménagement (permis d'aménager) et le suivi de l'opération (entretien des haies, respect des prescriptions par les pétitionnaires).</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Commune CARO

### 4.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Les études d'évaluation environnementales constituent une approche transversale qui permet d'apprécier l'impact écologique potentiel de la procédure et des projets d'aménagement qui en découleront. Son cadre juridique est exposé en début du rapport.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse concerne une surface de 5,9 ha qui sera urbanisée en deux tranches avec une densité minimale de 30 logements / ha. Il s'agit de proposer une offre diversifiée de logements d'environ 177 logements dont 50 % de logements sociaux soit environ 89 logements.

Cette production de logements sociaux répond aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui concerne la commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Avec un taux de 8,38 % de logements sociaux en 2024 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 poursuivre.

Les études d'évaluation environnementales présentent dans un premier temps un état initial de l'environnement. Il s'appuie notamment sur des expertises écologiques qui se sont tenues au mois d'avril 2025 par un bureau d'études spécialisé. Cet état initial présente également les enjeux paysagers du site, ainsi que les problématiques environnementales spécifiques au site.

Ces études concluent à l'absence d'enjeux écologiques majeurs sur le site contenu de la nature agricole des terrains et de l'absence de milieux sensibles aux abords directs du site. Aucune zone humide n'a été trouvée après expertise écologique, ni présence d'espèces ou d'habitats d'intérêt écologique.

Les zones Natura 2000 liées à la vallée de la Charente sont relativement éloignées de la zone d'étude et séparées par un quartier résidentiel. Il n'y a pas d'interférence entre le projet d'aménagement et la vallée de la Charente.

Le dossier présente ensuite une étude programmatique d'aménagement qui permet de visualiser comment la future zone peut s'organiser en prenant en compte notamment le passage de la ligne haute tension et la canalisation d'eau potable situé en limite Sud-Est du terrain.

Le dossier présente les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont définies dans le cadre de la procédure afin de respecter notamment une densité minimale et un programme de construction de logements sociaux, objet principal de la procédure. Ce programme de logement sociaux constitue l'intérêt général du projet qui justifie la procédure de mise en compatibilité du PLU. Les OAP sont le principal outil prescriptif qui permet de définir les modalités d'aménagement des terrains et la définition de principes qualitatifs.

Compte tenu de la sensibilité paysagère du site et du programme dense de logements, les études concluent à un potentiel impact paysager qu'il s'agit de limiter par différentes mesures, notamment par la plantation de franges paysagères sur les pourtours de l'opération, et plus particulièrement en bordure du Chemin du Paradis qui constituera une future limite à l'urbanisation.

L'évaluation environnementale présente en conclusion une synthèse qui reprend les différents enjeux environnementaux et la manière dont la procédure les prend en compte.

Des critères de suivi (assez simples) sont ensuite définis afin d'évaluer la mise en œuvre du plan notamment à travers les permis d'aménager qui seront déposés.

Un présent « résumé non technique » permet de rappeler cette méthodologie et les principales conclusions de l'évaluation environnementale.