

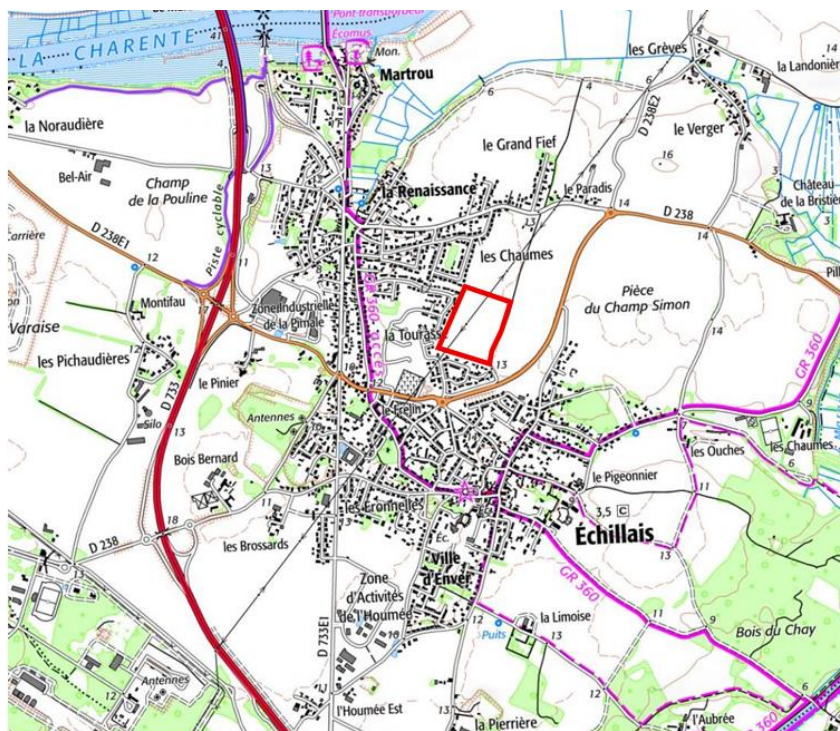
ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Echillais

du 30 mars 2026 au 30 avril 2026 17h00 inclus

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Commissaire Enquêteur : Madame Béatrice AUDRAN

Table des matières

I - RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'Enquête Publique
 - 1.1. Projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU)
 - 1.2. Examen conjoint
 - 1.3. Intérêt Général
 - 1.4. Création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
 - 1.5. Ajustements du Règlement - Modifications du règlement écrit
2. Déroulement de l'Enquête Publique
 - 2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur
 - 2.2. Publicité – Information du Public
 - 2.3. Dossier Mis à l'Enquête Publique
 - 2.4. Les permanences
3. Bilan comptable de l'enquête publique
 - 3.1. Bilan de la participation du public
 - 3.2. Relation comptable des observations
 - 3.3. Procès-Verbal de synthèse des observations du public
 - 3.4. Le Mémoire en réponse - Remise du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

II – DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Objectifs de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
2. Reconnaissance de l'Intérêt Général
3. Les modifications apportées au PLU
 - 3.1. Création d'OAP
 - 3.2. Ajustement des aspects réglementaires du Document d'Urbanisme initial
4. Avis de la MRAe
5. Avis PPA - Avis des Personnes Publiques Associées - Réunion d'Examen conjoint

III - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Sur l'opportunité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
2. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête
 - 2.1. L'information sur l'Enquête Publique
 - 2.2. Déroulement de l'Enquête Publique
3. Sur l'examen conjoint
4. Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet par la population
5. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête
6. Sur la prise en compte des aspects environnementaux
7. Sur l'Intérêt général du projet
8. Sur les questions et observations du commissaire enquêteur

CONCLUSION GLOBALE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique relative à déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de la commune de Echillais a eu lieu du 30 mars 2026 au 30 avril 2026 – 17h00 inclus.

La procédure de l'enquête s'est déroulée, conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

1. Objet de l'Enquête Publique

1.1. Projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU)

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Echillais (17) vise à permettre l'ouverture de la zone à urbaniser 2AU de la Tourasse. (classement en Zone 1AU).

Cette zone 2AU ne peut être ouverte directement à l'urbanisation selon les modalités du règlement écrit du PLU de la commune, approuvé par le conseil municipal le 9 mars 2004, modifié en date du 27 juin 2012, puis modifié de façon simplifiée le 16 janvier 2014. Sa révision a été prescrite le 10 décembre 2014. La révision a été approuvée en date du 06/05/2019 et a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 22 octobre 2018.

Il convient de rappeler qu'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme peut être envisagée 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, par délibération N° 039-2025 en date du 14 mai 2025, la commune a approuvé le lancement du projet de mise en compatibilité du PLU de Echillais par Déclaration de Projet portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU de la Tourasse (classement en Zone 1AU).

Au regard du PLU actuel, la zone 2AU concernée, située en continuité de la ZAC de la Tourasse est indiquée comme seul secteur pouvant permettre la construction de nouvelles opérations d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU par un classement en zone 1AU est donc proposée afin de permettre à la commune de poursuivre la réalisation d'engagement en matière d'aménagement et d'habitat au-delà de la période du Contrat de Mixité Sociale.

1.2. Examen conjoint.

Réunion d'examen conjoint des PPA

Il convient de noter que les PPA doivent se prononcer sur l'intérêt général du projet et les modalités de mise en compatibilité du PLU d'Echillais. Une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54-2° du code de l'urbanisme) a été tenue le jeudi 6 novembre 2025 à 14h00.

Cette réunion d'examen conjoint des PPA a donné lieu à la rédaction d'un procès-verbal d'examen conjoint qui est joint en annexe.

1.3. Intérêt Général

En l'espèce, la commune a estimé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par classement en zone 1AU est d'intérêt général, dès lors qu'elle répond à la notion d'opération

d'aménagement pouvant satisfaire 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 ; et qu'elle s'inscrit dans les orientations du SCoT de Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

La procédure engagée est d'intérêt général. Sur la base des objectifs de densité définis avec les services de l'Etat à savoir 30 logements à l'hectare, 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 , en premier lieu 47 logements sociaux pourraient être réalisés dans une première tranche entre 2026 et 2029 ; puis 42 logements pourraient être réalisés dans une deuxième tranche entre 2030 et 2033.

1.4. Création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Le dossier prévoit la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse. En effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP devrait être créée sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse.

Cette OAP devra faire l'objet d'une insertion dans le document général des OAP à l'issue de la procédure, avec une partie descriptive précisant les contours de l'OAP, les contraintes liées au site avec notamment les accès potentiels). La partie descriptive devra être accompagné d'un schéma d'ensemble précisant aussi les principes d'aménagements retenus.

L'élaboration de la nouvelle OAP devrait permettre de définir le programme de logements et la densité retenue tel qu'indiqué après la concertation avec les services de l'Etat, soit 30 logements / ha, et 50 % de logements sociaux.

1.5. Ajustements du Règlement - Modifications du règlement écrit

L'un des objectifs de la présente enquête publique relative à la déclaration de projet portant modification du PLU de la commune de Echillais est d'adapter le règlement graphique et écrit du PLUi-H, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il conviendra d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU de Echillais.

2. Déroulement de l'Enquête Publique

L'Enquête Publique s'est déroulée du lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 17h00 inclus, soit une durée, de 32 jours consécutifs, dans le respect du Code de l'Environnement, et dans les conditions définies à l'Arrêté n° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026, prescrivant l'Enquête Publique portant sur le projet relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Echillais.

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Ma désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur a été confirmée par la décision n° E26000008 / 86 en date du 03 février 2026 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, pour procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Echillais.

2.2. Publicité – Information du Public

L'avis d'Enquête Publique a été publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, puis dans les huit jours après le démarrage de l'Enquête Publique : Insertion de l'avis d'enquête dans les rubriques légales de deux journaux locaux et régionaux (article 123-11 alinéa 1 du code de l'Environnement), Journal Sud-Ouest / Edition Charente-Maritime, première parution

le 13 mars 2026 et deuxième parution le 03 avril 2026, - Journal : Le Littoral de la Charente Maritime, première parution le 13 mars 2026 et deuxième parution le 03 avril 2026 également. Ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité des annonces légales.

Cet avis a été affiché à la Mairie de Echillais et sur le lieu du site concerné par l'Enquête Publique. Conformément aux dispositions contenues dans le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique, l'avis d'enquête (format A2, lettres noires sur fond de couleur jaune) a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux et lieux habituels d'affichage.

L'Arrêté Municipal

Cette enquête a été portée à la connaissance du public par : Affichage de l'Arrêté Municipal en Mairie, ainsi que l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage dédiés.

L'avis au public a été également publié sur le sur le site web de la Commune de Echillais : www.ville-echillais.fr 15 jours avant le début de l'enquête publique et jusqu'à sa clôture.

2.3. Dossier Mis à l'Enquête Publique

Pendant toute la durée de l'Enquête Publique, une version papier de dossier d'Enquête Publique et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis...) pendant 32 jours consécutifs dans les locaux de la Mairie de Echillais, étaient mises à disposition auprès du public dans les locaux de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, accompagnées du registre d'Enquête Publique établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'Enquête Publique par le Commissaire Enquêteur.

Mise à disposition du dossier d'enquête : du lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 17h00 inclus. Durant toute la durée de l'enquête, une version papier de dossier d'Enquête Publique était mise à disposition auprès du public dans les locaux de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, accompagnées du registre d'Enquête Publique établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'Enquête Publique par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'Enquête était également en accès sur le site : www.ville-echillais.fr.

Le public avait la possibilité d'adresser un courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur, sous pli cacheté, adressé **au siège de l'enquête** par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 2 place de l'Eglise – A7620 Echillais.

Les contributions du public pouvaient être également transmises via l'adresse courriel dédiée : mairie@ville-echillais.fr

2.4. Les permanences

Les permanences se sont déroulées de façon satisfaisante. Le Registre d'enquête version papier, paraphés par mes soins, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'enquête publique à la mairie. J'ai tenu les quatre permanences prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public a eu la possibilité de me faire directement des observations, de les consigner sur les registres papiers ou de les adresser au commissaire enquêteur par courriel sur le site dédié mis en place par la Mairie et par courrier.

3. Bilan comptable de l'Enquête Publique

3.1. Bilan de la participation du public

Le public s'est manifesté de façon modeste. La participation a été intéressante au regard des différents échanges très argumentés du public.

Par ailleurs, La participation du public peut être qualifiée de bonne au regard du nombre d'habitants. La tenue des permanences a permis des échanges courtois avec les différents intéressés et d'apporter des réponses à leurs interrogations et de consigner, sur le registre leurs avis et leurs observations

Les observations et/ou requêtes concernent l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU et les questions d'aménagement en matière d'habitat, de gestions des parties communes et plus particulièrement les voiries, les questions de respect ou de création d'espaces verts. En dernier lieu des demandes d'informations diverses.

S'agissant des permanences, 22 Personnes ont été reçues en permanence. Une personne est venue hors permanence. 4 courriels et 2 courriers ont été adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur.

3.2 Relation comptable des observations

Dates des permanences	Mairie de Echillais 30.03.2026	Mairie de Echillais 08.04.2026	Mairie de Echillais 23.04.2026	Mairie de Echillais 30.04.2026	Contributions Hors permanences	Total
Nombre de personnes venues en permanences/hors permanence	2	8	2	9	2	23
Nombres d'observations	2	6	1	8	6	23
Manuscrite(s) registre d'enquête PLU	1	3	1	7	1	13
Observations orales	1	2	0	1	/	4
Courriels transmis au CE	0		0		4	4
Courrier(s) transmis au CE	0	1	0		1	2
Documents remis au CE	1	1				2
Documents au registre d'enquête	1	1			6	8

3.3. Procès-Verbal de synthèse des observations du public

Le procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement. Cette synthèse est suivie de questions qui nous sont apparues à l'examen du dossier, et du recueil des observations du public.

Le procès-verbal version papier a été remis en mains propres et commenté, le 06 mai 2026, à Madame TREVIEN Sonia – Maire de Echillais, en présence de Madama SENE Sidonie DGS de la Mairie de Echillais, lors d'une réunion.

3.4. Le Mémoire en réponse - Remise du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, Madame le Maire d'Echillais, a sollicité un délai supplémentaire au délai initial de 15 jours pour nous transmettre le Mémoire en réponse. Le délai supplémentaire de remise du mémoire en réponse de la part du Maître d'Ouvrage a été formulé le 21 mai 2026 par mail

Le Commissaire Enquêteur a informé le Tribunal Administratif de Poitiers du délai supplémentaire demandé par le Maître d'ouvrage.

Un délai d'une semaine supplémentaire a été accordé. Le commissaire enquêteur a confirmé son accord au maître d'Ouvrage, par courriel du 21 mai 2026, pour remise du mémoire en réponse avant le 29 mai 2026

Une réponse, au procès-verbal du Commissaire Enquêteur, nous été transmise par courriel le 29.05.2026.

Le Procès-verbal et mémoire en réponse sont annexés au rapport d'enquête.

II – DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Objectifs de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme fait l'objet de la mise en compatibilité du PLU d'Echillais par Déclaration de projet portant ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en Zone 1AU.

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.

Cette procédure utilisée pour des projets d'intérêt général comprend deux parties :

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

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Echillais vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une superficie de 5,9 hectares sur six parcelles AN 1 à 6.

Il consiste à reclasser 5,9 hectares de zone 2AU en zone à urbaniser 1AU ; à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU

Par délibération du Conseil Municipal de la Mairie d'Echillais, N° 039-2025 en date du 14 mai 2025, la commune de Echillais a approuvé le lancement de la procédure de la mise en compatibilité du PLU de Echillais par Déclaration de Projet portant sur l'ouverture à l'Urbanisation de la Zone 2AU de la Tourasse (Classement en Zone 1 AU)

Un Arrêté du Maire N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026 prescrivant l'Enquête Publique sur la 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)), définissant les dates de début et de fin de l'enquête publique : du 30 mars 2026 au 30 avril 2026 17h00 inclus ; ainsi que les modalités d'enquête.

2. Reconnaissance de l'Intérêt Général

La reconnaissance du caractère général du projet entraînerait la mise en compatibilité du PLU, selon les dispositions proposées dans le dossier, après modifications éventuelles et devrait tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et CDPENAF ; mais également des avis des personnes publiques exprimés au cours de l'examen conjoint et ayant donné lieu à un avec procès-verbal et mémoire en réponse de la collectivité ; des observations du public

sous réserve que celles-ci ne soient pas substantielles, et des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur .

L'intérêt général du projet présenté repose sur le fait que la commune de Echillais est déficitaire en logements sociaux au regard de la Loi SRU, qui s'impose à la commune, impliquant une pénalité financière.

Si la commune ne respecte pas ses objectifs en matière de construction de logement social la pénalité financière pourrait faire l'objet d'une majoration.

3. Les modifications apportées au PLU

3.1.Création d'OAP

Le dossier prévoit la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse qui sera issue de la Zone 2AU. En effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP devrait être créée sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse.

L'élaboration de la nouvelle OAP devrait permettre de définir le programme de logements et la densité retenue tel qu'indiqué après la concertation avec les services de l'Etat, soit 30 logements / ha, et 50 % de logements sociaux. Cette OAP devra faire l'objet d'une insertion dans le document général des OAP à l'issue de la procédure, avec une partie descriptive précisant les contours de l'OAP, les contraintes liées au site avec notamment les accès potentiels). La partie descriptive devra être accompagnée d'un schéma d'ensemble précisant aussi les principes d'aménagements retenus.

3.2. Ajustement des aspects réglementaires du Document d'Urbanisme initial

- Reclassement de la Zone 2AU en zone 1AU
- Modifications du règlement graphique et règlement écrit.

4. Avis de la MRAe

Avis NA-2025-008979/A PP du 11/02/2026

Avis MRAe - Mission Régionale d'Autorité environnementale - Nouvelle Aquitaine : Avis avec recommandations

Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte par le porteur de projet.

Le projet. prévoit la réalisation de 177 logements dont 89 logements sociaux, en continuité de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Tourasse, au lieu-dit « Fief du Moine », sur une superficie totale de 5,9 hectares. Le besoin de nouveaux logements paraît justifié. La future zone 1AU susceptible d'accueillir ces logements présente des enjeux écologiques faibles.

Toutefois, l'évolution du PLU n'est pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF qui s'imposent à la commune.

La recherche de solutions de moindre consommation d'espaces NAF paraît nécessaire.

Des précisions sont attendues sur l'assainissement des eaux usées sur le territoire communal.

Avis avec Recommandations

5. Avis PPA - Avis des Personnes Publiques Associées - Réunion d'Examen conjoint

Réunion Examen Conjoint du 6 novembre 2025 à 14h00.

Les avis des PPA font partie du dossier mis à disposition du public où ils sont mentionnés : Analyse des avis des Personnes Publiques Associées.

Avis PPA - Avis des personnes publiques associées

- Avis RTE - Réseau de Transport d'Électricité de Nantes : Remarques préconisées
- Avis CCI de Charente Maritime - Chambre de Commerce et d'Industrie : Aucune Remarque transmise
- Avis Chambre d'Agriculture de Charente Maritime – Deux Sèvres : Avis favorable – avec une remarque
- Avis Eau 17 - Service public de l'eau de Charente-Maritime -Pôle Patrimoine et Prospective : Avis transmis avec remarques et demande de prise en compte des observations
- Avis INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité : Avis pas d'objection – Ne concerne pas les espaces agricoles - Pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IGP concernées
- Avis Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) : Avis favorable
- Avis Préfecture de Charente Maritime – DDTM – Direction Départementale des Territoires et de la Mer : Avis avec Observations
- Avis du SDIS – Service Départemental d'Incendie et de Secours : Pas d'Avis transmis. Le SDIS Reste à la disposition de la collectivité.

Avis CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : a été sollicitée - La Préfecture de Charente Maritime a confirmé lors de la réunion d'examen conjoint avec les PPA que la CDPENAF a été consultée dans le cadre d'une auto-saisine (pas de consultation obligatoire). La commission disposait de deux mois pour répondre.

III - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Sur l'opportunité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Echillais a été lancée par la Délibération du Conseil Municipal N°039-2025 en date du 14 mai 2025 et vise à permettre l'ouverture de la zone à urbaniser 2AU de la Tourasse principalement et à apporter des modifications du règlement graphique du PLU, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que des ajustements du Règlement et modifications du règlement écrit du PLU.

Le PLU doit également être cohérent avec divers schémas territoriaux, notamment les documents supra communaux. Sur le territoire de la Commune, le PLU se doit d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT ; Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), de Nouvelle Aquitaine approuvé en mars 2020 ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE 2022-2027 Adour-Garonne approuvé par le Préfet de Région, le 10.03.2022 ; le SAGE de Charente, approuvé le 29 novembre 2019.

La présente procédure doit également respecter les directives liées à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe pour objectif d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Au regard des arguments avancés, j'estime que le dossier mis à l'Enquête justifie l'opportunité de la présente procédure s'agissant de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

En effet, compte tenu de la loi SRU et de l'intérêt général que constitue la construction de nouveaux programmes de logements sociaux en vue du rattrapage progressif imposé par la loi SRU ;

- Compte tenu des nécessaires ajustements à apporter tant au Règlement du PLU qu'à la création d'une nouvelle OAP ; mais aussi en raison des nombreuses évolutions législatives et réglementaires intervenues en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement depuis la première approbation du PLU en mars 2004, modifié le 27 juin 2012, puis modifié de façon simplifiée le 16 janvier 2014. Sa révision a été prescrite le 10 décembre 2014 et approuvée en date du 06/05/2019 et a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 22 octobre 2018 ; -
- Compte tenu de La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui fixe pour objectif d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050, de la nécessité de mettre le document d'urbanisme communal en adéquation avec les orientations définies dans le document PLU initial et de rapprocher ce document d'urbanisme de la trajectoire nationale de lutte contre l'étalement urbain telle qu'elle a été établie par le législateur par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Compte tenu de la loi ZAN du 20 juillet 2023 vise à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à répondre aux difficultés de mise en œuvre du ZAN sur le terrain.

Au regard des arguments avancés, j'estime que la commune de Echillais a clairement justifié l'opportunité de la présente procédure.

La densification envisagée dans l'opération est cohérente par rapport aux objectifs fixés par le SCoT qui définit une densité minimale de 20 logements / ha et une enveloppe de surface maximale mobilisable pour 3 communes de la CARO de 21 ha sur la période 2021-2031 et de 12 ha sur la période 2031-2041.

2. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête

2.1. L'information sur l'Enquête Publique

L'information sur l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation et à l'Arrêté n° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026, prescrivant l'Enquête Publique.

Les deux publications de l'avis d'enquête publique dans la presse locale ont été effectuées de façon parfaitement satisfaisante en termes de délais et de visibilité, à savoir -15 jours au moins avant le début de celle-ci, puis dans les huit jours après le démarrage de l'Enquête Publique dans le Journal Sud-Ouest / Edition Charente-Maritime, première parution le 13 mars 2026 et deuxième parution le 03 avril 2026, - Journal : Le Littoral de la Charente Maritime, première parution le 13 mars 2026 et deuxième parution le 03 avril 2026 également. Ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité des annonces légales.

L'Arrêté d'enquête publique a été affiché en Mairie, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, ce conformément aux dispositions contenues dans le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique.

L'affichage de l'avis d'enquête (format A2, lettres noires sur fond de couleur jaune), a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux habituels de la Commune et sur le site concerné.

La Mairie de Echillais a aussi assuré la publicité de l'enquête publique sur son site Internet. L'avis au public a été publié sur le site internet : www.ville-echillais.fr Rubrique : cadre de vie-urbanisme et communiqué également via **InfoPocket**.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : J'estime que l'information du public par la Mairie de Echillais sur l'Enquête Publique a été réalisée, au regard des différentes mesures mises en œuvre, de façon satisfaisante, en parfaite conformité avec la réglementation applicable. Le public et les habitants ont bénéficié d'une bonne information sur la tenue et le sujet de la présente enquête.

2.2. Déroulement de l'Enquête Publique

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés.

L'enquête s'est déroulée comme prévu entre du 30 mars 2026 9h00 au 30 avril 2026 17h00 inclus, soit une durée, de 32 jours consécutifs,

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public comme fixé par l'Arrêté n° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026 dans les locaux de la Mairie de Echillais.

Durant toute la durée de l'enquête, une version papier de dossier d'Enquête Publique était mise à disposition auprès du public pendant 32 jours consécutifs dans les locaux de la Mairie de Echillais, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, accompagnées du registre d'Enquête Publique établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'Enquête Publique par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'Enquête était également en accès sur le site www.ville-echillais.fr de la mairie.

L'information sur l'enquête publique et les documents du dossier d'enquête publique sont restés consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête. L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Les quatre permanences ont été tenues comme fixé et se sont déroulées dans un climat serein d'écoute. L'Enquête Publique s'est déroulée sans obstruction.

3. Sur l'examen conjoint

Les personnes publiques associées (PPA) ont été conviées avant le début de l'enquête publique à la réunion d'examen conjoint du 06 novembre 2025. Le procès-verbal est mis en pièce jointe.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Examen conjoint et réponses du Maître d'Ouvrage. Les réponses et engagements du Maître d'Ouvrage apportés lors de l'examen conjoint sont argumentées .

4. Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet par la population

L'enquête publique permet de soumettre à l'avis du public, le projet d'urbanisation de la zone dite "La Tourasse » afin de requalifier la zone 2AU en 1AU pour permettre d'une part, la réalisation de logements sociaux sur la commune, déficitaire au regard des objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ; et d'autre part, de favoriser les parcours

résidentiels en ouvrant des typologies de logements variés mais aussi d'apporter des évolutions au PLU de la commune de Echillais afin de permettre le dit projet.

Le public s'est manifesté de façon modeste en nombre au cours de l'enquête. La participation du public a été intéressante et peut être qualifiée de bonne au regard du nombre d'habitants. La tenue des permanences a permis des échanges courtois avec les différents intéressés, même si parfois ces échanges pouvaient être quelque peu partisans, dans un climat post électoral. Les différents échanges ont permis d'apporter des réponses à leurs interrogations et pour le public de consigner, sur le registre ses avis et observations.

La question des voiries actuelles jugées inadaptées à la configuration du nouveau quartier en construction et faisant craindre un renforcement des difficultés de circulation tant en termes de sécurité routière, de respect du code de la route, que de problèmes de stationnement, sur un espace enclavé avec accès uniquement par les deux voies ouvertes lors de la réalisation des précédentes phases d'aménagement.

La question de l'augmentation de la population perçue comme disproportionnée, au vu du nombre de logements envisagés dans un délai très court, fait ressortir la crainte de voir disparaître le caractère « village » de Echillais et la crainte d'une dégradation significative du cadre de vie.

La question du vivre ensemble et de la montée des incivilités ainsi que des problèmes de comportement ont été récurrentes. Il convient de souligner que ces questions génèrent de réelles difficultés et un ressenti exacerbé important., voire une réelle rupture au point de vue du lien social entre les propriétaires de maisons individuelles déjà installés depuis plusieurs années dans le quartier, et les nouveaux arrivants locataires. Ce climat délétère fait craindre pour nombre de propriétaires une peur quant à la dépréciation de leur bien immobilier. Il convient de souligner que la commune a vécu une urbanisation croissante depuis ces dernières années.

Une opposition s'est manifestée s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU sur la Commune de Echillais. Il convient de souligner que cette opposition ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation, mais sur le choix du site retenu.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Au regard de l'objet de la présente enquête et de la qualité de l'information du public mise en œuvre, j'estime que la participation du public a été intéressante et de qualité. Une opposition s'est manifestée s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU par reclassement en 1AU sur la Commune de Echillais. Il est important de noter que cette opposition ne porte pas sur le fond, mais sur le choix du secteur retenu. Les principales requêtes portent sur l'aménagement des voiries, sur la crainte d'une augmentation importante, de la circulation. La question de l'augmentation de la population perçue comme disproportionnée, au vu du nombre de logements construits et envisagés dans un délai très court, fait ressortir la crainte de voir disparaître le caractère « village » de Echillais et la crainte d'une dégradation significative du cadre de vie.

La question du vivre ensemble et de la montée des incivilités ainsi que des problèmes de comportement ont été récurrentes. Il convient de souligner que ces questions génèrent de réelles difficultés et un ressenti exacerbé important., voire une réelle rupture au plan du lien social.

Je considère que la plupart des observations du public nécessitant une réponse ont obtenu une réponse satisfaisante dans le mémoire en réponse établi par la Mairie de Echillais, en retour au

procès-verbal de synthèse. Des réponses argumentées et satisfaisantes ont été formulées pour chacune des observations du public mises en exergue dans le procès-verbal de synthèse.

5. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Selon l'analyse présentée dans mon rapport d'enquête (cf. partie 1 - rapport d'enquête du commissaire enquêteur), le dossier d'enquête publique relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais arrêté m'est apparu complet.

Le dossier destiné au public pour consultation comprenait tous les éléments énoncés à l'article L.123-26 du code de l'environnement et à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme à savoir, les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes ; les pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement quant au contenu du dossier d'enquête publique ; en annexe, les avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Par ailleurs, la composition du projet de PLU arrêté avec ses différentes pièces m'est apparue conforme au contenu demandé par le code de l'urbanisme (articles L.151-2 et suivants ; articles R.151-1 et suivants).

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Je conclus que le dossier mis à l'enquête publique était complet et de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais.

6. Sur la prise en compte des aspects environnementaux

Le rapport de présentation du projet comporte un état initial de l'environnement documenté. Le projet de Déclaration de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Echillais indique les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire concerné.

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet comporte un inventaire faune-flore ainsi que l'étude agricole préalable, récemment actualisée, ce qui permet d'évaluer le caractère d'intérêt général du projet au regard des principaux enjeux territoriaux : environnementaux et agricoles.

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.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Force est de constater que la prise en compte des aspects environnementaux est réelle dans le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Echillais.

Les évolutions proposées sont compatibles avec les orientations du projet d'aménagement – OAP. Elles sont en outre cohérentes et complémentaires avec les précédentes procédures.

Toutefois, la MRAe a indiqué que l'évolution du PLU n'est pas compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF qui s'imposent à la commune.

La recherche de solutions de moindre consommation d'espaces NAF paraît nécessaire.

A la lecture du dossier, il convient de noter que les enjeux environnementaux sont d'ordre paysager. L'opération d'aménagement envisagée 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.

Il est à noter que le PLU de la commune de Echillais dispose d'une OAP thématique 'Paysage ». Le futur projet d'aménagement devra être compatible avec cette OAP. L'urbanisation des secteurs concernés sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée.

Le projet est compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), de Nouvelle Aquitaine approuvé en mars 2020 ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE 2022-2027 Adour-Garonne approuvé par le Préfet de Région, le 10.03.2022.; le SAGE de Charente, approuvé le 29 novembre 2019 ; le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan approuvé le 11 mai 2023.

Après l'ouverture à l'urbanisation par reclassement de la zone 2AU en zone 1AU, la viabilisation de la tranche d'aménagement n°1 d'une surface de 3,06 hectares pourrait être envisagée en fin de première période du SCoT (2021-2031) et la Viabilisation de la deuxième tranche d'aménagement pour surface de 2,83 hectares sur la deuxième période du SCoT (2031-2041). Il convient de souligner que dans le cadre du projet d'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation, la commune de Echillais, ce phasage est en adéquation avec le SCoT.

Le règlement d'urbanisme ne doit pas figer le territoire de la Commune mais au contraire, permettre de suivre au plus près les besoins d'évolution et accompagner les projets de renouvellement urbain et de transformation du Territoire.

7. Sur l'Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est argumenté par le besoin d'atteindre le nombre de logements sociaux d'après les objectifs.

Sur la base du PLU actuel d'Echillais, la zone 2AU située en continuité de la ZAC de la Tourasse est le seul secteur (pour 89 logements sociaux), avec la rue des Eronnelles (pour 43 logements sociaux) et le site dit Les Terres du Martrou (pour 6 logements sociaux) permettant la construction de nouvelles opérations d'ampleurs significatives. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par classement en 1AU est essentielle pour permettre à la commune de réaliser ses engagements et de les poursuivre au-delà de la période du Contrat de Mixité Sociale.

En l'espèce, la commune a estimé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par classement en zone 1AU est d'intérêt général, dès lors qu'elle répond à la notion d'opération d'aménagement pouvant satisfaire 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 ; et qu'elle s'inscrit dans les orientations du SCoT de Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Sur la base du PLU actuel d'Echillais, la zone 2AU située en continuité de la ZAC de la Tourasse est le seul secteur (pour 89 logements sociaux), avec la rue des Eronnelles (pour 43 logements sociaux) et le site dit Les Terres du Martrou (pour 6 logements sociaux) permettant la construction de nouvelles opérations d'ampleurs significatives. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par classement en 1AU est essentielle pour 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.

8. Sur les questions et observations du commissaire enquêteur

La prise de connaissance et l'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune de Echillais, les avis formulés lors de l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées et les organismes consultés ainsi que les observations

exprimées par le public m'ont conduit à demander des compléments d'information et/ou des précisions.

Mes questions sont regroupées ci-après. Les réponses à ces demandes m'ont permis d'étayer mon avis personnel sur le projet :

Question n°1 : Au regard des nombreuses inquiétudes, remarques, observations et commentaires exprimées lors des différentes permanences, et par l'envoi de courriels, s'agissant de la densité des constructions sur le site d'une part, des questions de voirie et de la sécurité y afférent, une communication pourrait-elle être envisagée ?

Réponse Q1 :

La nouvelle équipe municipale ne souhaite pas l'ouverture de la zone 2AU de La Tourasse. En effet, il ressort qu'actuellement la ZAC de la Tourasse, dont les dernières tranches se terminent, a vu sa population grossir avec des voies de circulation contraignantes, peu de parkings, des espaces verts non plantés, et des constructions ne prenant pas en compte "les vues" de voisinage.

La nouvelle zone ne ferait que tendre encore ce constat à la vue de la forte densité demandée (30 logements / ha, soit 177 logements minimum) et étant donné que les seuls accès possibles se situent dans la ZAC (aucune autre desserte n'est possible) et que les amorces de voiries futures n'ont pas été aménagées de façon à desservir un quartier aussi important ; seuls deux accès réduits ont été prévus, dont celui situé au Sud qui est très mal positionné et qui poserait un problème de sécurité liée à une visibilité très limitée en sortie (la voirie a une forme de « S » qui limite fortement la visibilité). Le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation propose d'ajouter des accès sur deux amorces initialement prévues en cheminement piéton ou espace vert, ce qui risquerait de créer des tensions avec les riverains. De plus, les contraintes de la ligne Haute Tension et de la conduite d'eau potable conduiraient à des aménagements imposés. Le fait d'éviter les constructions sous la ligne à Haute Tension est une mesure de bon sens, mais qui nécessiterait de densifier d'autant plus les autres espaces. La ligne traverse de part en part la zone 2AU ce qui est très impactant.

Sociologiquement, il est également important que les habitants de ce quartier puissent retrouver un « bien vivre ensemble » et donc de limiter la construction de ce secteur, et de réfléchir à apporter des améliorations au quartier existant (plantation de la coulée verte par exemple tel que cela figure sur les plans d'aménagement).

Toutefois, notre équipe municipale est bien consciente de la nécessité de créer des logements sociaux et va travailler avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) dont le Programme Local de l'Habitat est en cours de révision, pour trouver des solutions sur des terrains existants, dans l'attente de la révision générale du PLU d'Echillais.

Une délibération motivée apportera l'ensemble des arguments exposés dans le présent document.

La population sera informée de l'abandon de l'ouverture à l'urbanisation.

Question n°2 : Cette question n'a pas été traitée. En effet, les apports d'information complémentaires surlignées dans un exemplaire du procès-verbal ont suscité des interrogations en matière d'interprétation. Ces observations pouvaient être interprétées de plusieurs façons, à savoir :

- soit comme des éléments de mémoire en réponse au PV de la réunion d'examen conjoint des PPA, apportés par l'ancienne équipe municipale quant à des éléments pris en compte et des propositions et modifications à introduire dans le projet.

- soit comme une partie ne figurant pas dans le PV validé - version définitive finalisée et diffusée par la mairie le 27.11.2025, comme le Bureau d'Etudes l'a indiqué au Commissaire Enquêteur.

Question n°3 : Sur l'Infrastructure routière insuffisante pour cette extension urbaine. Cette question pourrait faire l'objet d'une réflexion ultérieure et de propositions d'aménagement ?

Réponse Q3 :

Compte tenu du contexte et des enjeux, la nouvelle équipe municipale ne souhaitant pas l'ouverture de la zone 2AU de La Tourasse, ne réalisera pas d'études d'aménagement (cf. réponse n°1).

Néanmoins, l'enquête ayant souligné le problème des infrastructures actuelles, les élus seront vigilants lors de la rétrocession des voiries notamment. Une étude de terrain sera organisée.

Conclusion du commissaire enquêteur : Les questions que j'avais posées ont reçu des réponses argumentées de la Mairie de Echillais. Elles sont globalement satisfaisantes.

CONCLUSION GLOBALE

La conception du projet est réalisée dans le but de répondre à l'intérêt général comme rappelé dans le cadre ci-dessus, des conclusions motivées.

L'enjeu du territoire est aujourd'hui d'entretenir le renouvellement de sa population par l'offre d'habitat de soutenir activement le développement de son territoire, tant sur le plan résidentiel qu'économique, tout en adoptant des mesures visant à la protection d'un environnement fragile, à forte valeur patrimoniale, comme le préconise la loi « Climat et Résilience » de 2021.

L'analyse par le commissaire enquêteur, des différents paramètres réglementaires sur le plan national, régional, local ; des différents aspects économiques, sociaux et urbains du projet permet de retenir son intérêt général.

En conclusion, au regard des différents arguments développés ci-dessus, j'estime la procédure s'agissant du projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais, justifiée.

Les impacts sur l'environnement ont été identifiés et pris en compte pour les limiter.

Le commissaire enquêteur constate des réponses complètes, explicites de la part de la Mairie de Echillais dans le mémoire en réponse transmis à la suite du procès-verbal des observations du public, mais aussi des observations et réponses des personnes publiques associées et consultées (examen conjoint).

Considérant :

- Que La procédure engagée est d'intérêt général.
- Que la procédure quant au projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais, conduite respecte le code de l'urbanisme et le code de l'environnement,
- Que les évolutions proposées au titre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais sont compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles sont en outre cohérentes et complémentaires avec les précédentes procédures,
- Que le projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais respecte la pyramide des normes comme document d'urbanisme qui participera à la poursuite d'objectifs fixés à des échelles supra-communales, objectifs qui s'imposent dans un rapport de compatibilité au PLU,
- Que le projet respecte les objectifs du SCoT. L'urbanisation du secteur sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée,

- Qu'il n'y a pas d'opposition formelle au fond, au projet Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais, **mais qu'une expression forte a été entendue s'agissant de la question de l'augmentation de la population perçue comme disproportionnée, au vu du nombre de logements envisagés dans un délai très court, s'agissant des nuisances, de la question du vivre ensemble et de la montée des incivilités ainsi que des problèmes de comportement,**
- Que les réponses de la Mairie dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse permettront d'améliorer encore le projet, en tenant compte des demandes des Personnes Publiques Associées, et des observations du public

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard des différentes motivations qui précèdent et des conclusions présentées ci-avant, j'émet **UN AVIS FAVORABLE à la présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Echillais assorti de deux réserves.**

Réserve n° 1 : Il s'agit d'une réserve visant principalement à renforcer la protection du cadre de vie des riverains afin de limiter l'impact réel du projet au niveau de l'environnement immédiat (nuisances visuelles/sonores, voirie/trafic routier/stationnement..) et préserver une qualité de vie pour les riverains (création d'espaces verts partagés..)

Réserve n° 2 : Examiner la possibilité de réduire la surface de la zone à urbaniser du projet de mise en compatibilité comme l'indique la MRAe, en envisageant la construction de logements supplémentaires sur des espaces déjà urbanisés, afin de ne pas s'éloigner des objectifs du SRADDET et du SCoT, ce qui permettrait autant que faire se peut, d'articuler le respect de la loi SRU et de la loi ZAN.

Le 03 juin 2026

Le Commissaire Enquêteur
Béatrice AUDRAN

