



## SOMMAIRE

### PARTIE 1 - RAPPORT

#### PREAMBULE

#### I – GENERALITES

- 1.1. Objet de l'enquête publique
- 1.2. Autorité organisatrice de l'Enquête Publique
- 1.3. Cadre juridique et réglementaire
  - 1.3.1. Au titre du PLU
  - 1.3.2. Au titre de la Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de la commune d'Echillais
  - 1.3.3. Au titre de l'enquête publique
  - 1.3.4. Au titre de l'Evaluation Environnementale
- 1.4. Composition du dossier soumis à enquête
  - 1.4.1. Pièces techniques
  - 1.4.2. Pièces administratives
- 1.5. Réunion d'examen conjoint des PPA

#### II - PRESENTATION DU PROJET ET CONTEXTE

- 2.1. Objectifs de la démarche
- 2.2. Présentation du Projet et Contexte
- 2.3. Caractère d'intérêt général du projet
- 2.4. Enjeux du territoire
  - 2.4.1. Comptabilité avec le SCoT- Schéma de Cohérence Territoriale
  - 2.4.2. Compatibilité avec le SRADDET
  - 2.4.3. Compatibilité avec les SAGE et SDAGE
  - 2.4.4. Enjeux environnementaux
- 2.5. Caractère d'intérêt général du projet
- 2.6. Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - 2.6.1. Modifications apportées aux OAP - Création d'OAP
- 2.7. Les servitudes

#### III - NOTIFICATION DU PROJET AVANT ENQUETE

- 3.1. Avis des personnes publiques consultées et associées - Examen conjoint
- 3.2. Avis de la MRAe Nouvelle Aquitaine

#### IV - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 4.1. L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 4.2. Désignation du commissaire enquêteur
- 4.3. Modalités préparatoires à l'Enquête Publique
  - 4.3.1. Rencontres avec le maître d'ouvrage – Opérations Préparatoires Opérations préalables à l'enquête
  - 4.3.2. Les sujets suivants ont été abordés
- 4.4. Mesures de publicité
  - Affichages
  - Information
  - Publication
- 4.5. Mise à disposition du dossier d'enquête
- 4.6. Tenue des Permanences

## V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 5.1. Ouverture de l'Enquête Publique
- 5.2. Permanences du Commissaire Enquêteur
- 5.3. Moyen mis à disposition pour consigner les observations du public
  - 5.3.1. Mise à disposition du dossier d'enquête version papier
  - 5.3.2. Le registre d'enquête
  - 5.3.3. Modalités permettant au public d'exposer ses observations
- 5.4. Visite des lieux
- 5.5. Participation du public
  - 5.5.1 Bilan de la participation du public
  - 5.5.2. Synthèse des observations du public
- 5.6. Climat de l'Enquête Publique
- 5.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et registre
- 5.8. Le Procès-Verbal de Synthèse
- 5.9. Le Mémoire en réponse - Remise du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse
- 5.10. Transmission du rapport
- 5.11. Régularité de l'Enquête Publique
  - 5.11.1. Sur la procédure
  - 5.11.2. Pendant l'enquête publique

## VI - ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

- 6.1. Analyse des observations du Public
  - 6.1.1. Contributions du Public lors des quatre permanences
  - 6.1.2. Contributions du Public transmises par Mail et/ou Courrier
  - 6.1.3. Contributions du Public Hors Permanences
- 6.2. Analyse des avis PPA et MRAe
  - 6.2.1. Analyse des Avis des PPA
  - 6.2.2. Analyse de l'Avis de la MRAe
- 6.3. Analyse des réponses du maître d'ouvrage et commentaires
  - 6.3.1. Aux observations et commentaires des PPA
  - 6.3.2. Aux observations du public
  - 6.3.3. Observations et questions du Commissaire Enquêteur
- 6.4. Analyse/Questions/Réflexions du commissaire enquêteur
- 6.5. Analyse des réponses du maître d'ouvrage et commentaires

## PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions

Avis

## ANNEXES

## Préambule

La commune d'Echillais est située en région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de Charente Maritime. Cette situation géographique lui confère un atout majeur favorable à son attractivité résidentielle, économique et touristique.

La commune d'Echillais est une commune de 3 701 habitants (donnée Insee – recensement 2022), pour une superficie de 14,7 km<sup>2</sup>. L'évolution de la courbe démographique de la commune depuis le milieu des années 1970 montre une croissance continue et soutenue.

Echillais, bénéficie d'une position géographique privilégiée qui représente de forts atouts de développement. Echillais est un territoire très attractif. En effet, la commune est le pôle secondaire situé en première couronne de Rochefort, à la fois bien desservie et bien équipée. La commune de Echillais permet à ce jour une offre de terrains à bâtir contrairement à la ville de Rochefort qui ne peut s'étendre en raison de la nature de son territoire formée pour partie de marais.

La dynamique démographique observée de la commune de Echillais est liée au solde migratoire d'une valeur de 0,7 % de croissance annuelle en moyenne et qui témoigne d'une forte attractivité du territoire pour les nouveaux arrivants. Le solde naturel vient compenser le taux de croissance avec une valeur négative de - 0,4 % lié au vieillissement de population et/ou d'un manque de renouvellement de population. La création de logements sociaux sur la commune devrait entraîner un rajeunissement de la population ainsi qu'une augmentation du solde naturel.

Sur le plan administratif, la ville de Echillais fait partie de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan - CARO regroupant 25 communes. Etablissement Public de Coopération Intercommunale – EPCI, En effet, la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan a été créée le 1er janvier 2014, par fusion du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et la Communauté de Communes du Sud-Charente en une seule communauté d'agglomération : Rochefort-Océan. et son périmètre est étendu aux communes de Ile-d'Aix, Beaugeay, Breuil-Magné, Cabariot, Champagne, **Echillais**, Fouras, La Gripperie-Saint-Symphorien, Loire-les-Marais, Lussant, Moëze, Moragne, Muron, Port-des-Barques, Rochefort, Saint-Agnant, Saint-Coutant-le-Grand, Saint-Froult, Saint-Hippolyte, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tonnay-Charente et Vergeroux.

La Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan – CARO regroupe une population de 64 956 habitants en 2022 (INSEE), soit une densité moyenne de 154,2 habitants par km<sup>2</sup> pour un territoire d'une superficie de 421,4 km<sup>2</sup>. L'Aire d'Attraction de Rochefort est un zonage d'étude défini par l'Insee pour caractériser l'influence de la commune de sur les communes environnantes. L'aire d'attraction de Rochefort est une aire intra départementale qui comporte 33 communes situées en Charente-Maritime. Elle entre dans la catégorie des aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants, une catégorie qui regroupe 25,3 % de la population de Nouvelle-Aquitaine et 18,5 % au niveau national.

Le PLU d'Echillais ayant été approuvé le 6 mai 2019, la commune a lancé la procédure de Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de la commune d'Echillais

Il convient de noter que la commune d'Echillais est soumise depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). La commune de Echillais s'est

engagée dans la réalisation d'opérations d'aménagements et de programmes de logements sociaux, notamment sur la ZAC de la Tourasse.

En 2024, la commune présentait un taux de 8,38 % de logements sociaux au sein du parc de résidences principales, alors que la loi SRU impose un objectif de 25 %. Un rattrapage était impératif et reste encore à développer. 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 juin 2024 ; document, co-signé par la commune, la Préfecture de Charente Maritime et la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, qui constitue un cadre d'engagement de moyens pour permettre à Echillais d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale. Ce contrat a défini un objectif de création de 75 logements sociaux sur la période retenue.

Des opérations de construction de logements sociaux sont déjà en cours dans la ZAC de la Tourasse, soit 65 logements répartis sur 3 îlots et 52 logements au Sud du bourg en cours de livraison au Clos de la Plaine.

La commune de Echillais doit poursuivre ses projets d'aménagement en vue de réaliser de nouvelles opérations de constructions de logements sociaux. Pour autant, Le tissu bâti de la commune ne permet pas d'accueillir des projets permettant de répondre aux objectifs de la Loi SRU. En effet, il convient de souligner que la majeure partie des terrains constructibles définie au PLU en vigueur depuis mai 2019 est actuellement urbanisée 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), sont présentés comme les seuls terrains susceptibles de recevoir de nouveaux aménagements. Cette zone de 5,9 ha, permettrait une densité d'environ 30 logements par hectare et pourrait « accueillir » 50 % de logements sociaux.

La zone 2AU ne peut être ouverte directement à l'urbanisation selon les modalités du règlement écrit en vigueur. Elle pouvait être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU, et dans un délai de 6 ans à compter de 2019 date d'approbation du PLU. Ce délai étant dépassé, le précédent Conseil Municipal de Echillais avait approuvé le lancement d'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 ; ce au regard de l'intérêt général que constitue la construction de nouveaux programmes de logements sociaux pour un rattrapage progressif imposé par la loi SRU.

Cette procédure a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2025 pour permettre de planifier de futures opérations d'aménagement sur ce site, en définissant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui apporteront un phasage, et définiront les conditions d'aménagement de la zone.

**Cette procédure comprend deux parties à savoir la démonstration de l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU d'Echillais avec le projet.**

Justifications de l'intérêt général du projet.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est possible lorsque "une collectivité territoriale un groupement de collectivité ou un établissement public dépendant d'une collectivité..... a décidé en

application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

L'intérêt général du programme de construction doit être démontré et la déclaration de projet ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD, du SCoT en vigueur - SCoT du Bassin de vie de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan.

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, et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

Cette procédure a été conduite en lien avec les Personnes Publiques Associées (PPA), les services de l'Etat.

## I – GENERALITES

### 1.1 Objet de l'enquête publique

La commune a élaboré son PLU approuvé par le conseil municipal le 9 mars 2004, il a été modifié le 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.

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.

La procédure dite de « mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet » permettra l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, par un classement en zone 1AU, a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2025 ; et permettra également 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 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 Déclaration 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

La mise en compatibilité du PLU d'Echillais vise à permettre la réalisation de 177 logements, en deux tranches, dont 50 % de logements sociaux afin de répondre à l'obligation législative de production de logements sociaux.

L'enquête publique permet de soumettre à l'avis du public, le projet d'urbanisation de la zone dite « La Tourasse » actuellement en Zone 2AU, afin de requalifier la zone en 1 AU et permettre la réalisation de logements dont des logements sociaux sur la commune, déficitaire au regard des objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), projet qui devrait conforter les parcours résidentiels en favorisant les typologies de logements variés et apporter des évolutions au PLU de la commune de Echillais afin de permettre le dit projet.

Le dossier propose quatre indicateurs spécifiques à l'ouverture de la zone 2AU de la Tourasse couvrant la prise en compte de la canalisation d'eau potable, la ligne à haute tension, l'assainissement des eaux pluviales et l'impact paysager.

L'OAP définit une densité de 30 logements par hectare, supérieure à celle de 20 logements, préconisée dans le PLU en vigueur, afin de répondre au besoin de logements sociaux

## **1.2. L'Autorité organisatrice de l'Enquête Publique**

Mairie de Echillais - 2 place de l'Eglise – 17620 Echillais. La Commune en charge de la compétence en matière d'urbanisme, porte en responsabilité le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Echillais, dont le caractère d'intérêt général, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme notamment les modifications du plan de zonage, du règlement écrit et de l'OAP ; ainsi que l'organisation de l'enquête publique de Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU.

## **1.3. Cadre juridique et réglementaire**

### **1.3.1. Au titre du PLU**

- Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L103-2 à L103-6, L104-1, L104-2, L 153-8 et 153-9, L153-52 à L153-58, L300-6, L422-1, R153-6-2°, R153-15-2°, R421-1, R422-2, R423-32, R423-57 et R423-58,
- Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement).
- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.
- Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.
- Loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine,
- Loi n° 2006-782 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement- ENL,
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014
- La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe pour objectif d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050.
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- L'Article L.104-3 du Code l'Urbanisme,
- Les Articles R.104-8 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme,
- Les Articles L.153-54 à L.153-9 , L.300-6 du Code de l'Urbanisme
- Les Articles R.153-15 à R.153.17 du Code de l'Urbanisme

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Poitou-Charentes approuvé le 17 juin 2013  
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), de Nouvelle Aquitaine approuvé en mars 2020  
Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022  
Le SAGE Charente SAGE Charente a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 novembre 2019,  
Le SCoT du Bassin de vie de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan dont la révision a fait l'objet d'un avis de la MRAe en août 2022 et a été approuvé le 11 mai 2023. Le SCoT identifie Echillais comme un « pôle urbain structurant ».  
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Poitou-Charentes approuvé le 17 juin 2013

La présente enquête est réalisée dans le cadre des textes suivants :

- Code de l'Environnement, notamment ses articles L121-16 à L121-17, L122-1 à L122-3-5, L123-1 à L123-19, R122-1 à R122-15 et R123-1 à R123-27,
- Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L103-2 à L103-6, L104-1, L104-2, L 153-8 et 153-9, L153-52 à L153-58, L300-6, L422-1, R153-6-2°, R153-15-2°, R421-1, R422-2, R423-32, R423-57 et R423-58,
- Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement).
- Loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine,
- Loi n° 2006-782 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement
- Décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- L'Article L.104-3 du Code l'Urbanisme,
- Les Articles R.104-8 à R.104-14 du Code de l'Urbanisme,
- Les Articles L.153-54 à L.153-9 , L.300-6 du Code de l'Urbanisme
- Les Articles R.153-15 à R.153.17 du Code de l'Urbanisme

### **1.3.2. Au titre de la Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de la commune d'Echillais**

La procédure de déclaration de projet est encadrée par le Code de l'Urbanisme ; articles L153-15, L153-17-2 et suivants, L.300-6 , L.153-54, L.104-21, R.104-24 ; le Code de l'Environnement articles L.122-1 et L.122-7, L.103-2, L.121-1 à L. 123-19, R.123-2 à R. 123-27 ; le Code rural et de la pêche article L.112-1-1.

Le dossier mis à l'Enquête Publique 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.

Selon les articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'Environnement, un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe de Nouvelle Aquitaine est joint au dossier d'enquête ainsi que le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

En effet, 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 hectare a une surface supérieure à 5 hectares (la procédure de cas par cas ne peut donc pas être requise).

Justifications de l'intérêt général du projet.

Par ailleurs, la notion d'intérêt général du projet constitue une condition « sine qua none » de cette mise en compatibilité du PLU d'Echillais. Un examen conjoint pour consultation des personnes publiques associées est prévu par le Code de l'urbanisme( article L.153-54) avec rédaction d'un procès-verbal. Une réunion d'examen conjoint des PPA s'est tenue en date du 6 novembre 2025.

Conformément à la disposition de l'article R.153-16 du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est possible lorsque "une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité..... a décidé en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction " Par conséquent, l'intérêt général du programme de construction doit être démontré et la déclaration de projet ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du SCoT en vigueur - SCoT du Bassin de vie de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan.

Les avis de l'autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure d'urbanisme, celui de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint et le bilan de la concertation du droit d'initiative avec garant du débat public figurent au dossier d'enquête publique.

De même, une concertation préalable au projet et son approbation par le Conseil Municipal de la commune d'Echillais sont définies par l'article L.103 -2 du Code de l'Urbanisme.

### **1.3.3. Au titre de l'enquête publique**

L'enquête publique est régie par le Code de l'environnement et notamment ses articles L.121-1, L.123-2, R.123-1, relatifs au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique ; L.123-3 à L.123-18 et les articles R.123-2 à R.123-27, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique

Par décision n° E26000008 / 86 en date du 03 février 2026, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Madame Audran Béatrice en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Gilles Depresle en qualité de suppléant afin de conduire l'enquête publique ayant pour objet la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Echillais.

- La délibération du Conseil Municipal de la Mairie d'Echillais, N° 039-2025 en date du 14 mai 2025 s'agissant du lancement 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),

- L'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.

La présente enquête publique est régie par les articles L. 123-1 à L. 123-19-8 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ; - Le dossier d'enquête publique a été établi conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement ; - Le dossier est régi par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, le PLU de la Commune de Echillais a été approuvé postérieurement à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du 28 décembre 2015, portant sur la modernisation du contenu des documents d'urbanisme.

La présente procédure, se réfère aux textes précités et au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme.

La procédure d'enquête publique relative aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (communément appelée « enquête environnementale ») est régie par les dispositions de la section 1, du chapitre III « Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement », du titre II « Information et participation des citoyens », du livre Ier « Dispositions communes », du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18 et articles R.123-1 à D.123-46-2).

Selon l'article L.123-2-I du code de l'environnement, « Font l'objet d'une enquête publique (...) préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (...)

Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du présent code, ou L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;(...) »

Le contenu du dossier de l'enquête publique environnementale est défini à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

**L'enquête publique a été organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-5) :**

- Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI à prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme et/ou fixant les modalités de concertation,
- Arrêté du maire ou du président de l'EPCI prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis,
- Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants),
- Transmission au Préfet,

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public d'une part, et d'assurer la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet et des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, d'autre part.

Le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête et émettre ses observations.

En effet, l'enquête publique permet de soumettre à l'avis du public, le projet d'urbanisation de la zone dite "La Tourasse" actuellement en Zone 2AU, afin de requalifier la zone en 1 AU et permettre la réalisation de logements dont des logements sociaux sur la commune, déficitaire au regard des objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), projet qui devrait conforter les parcours résidentiels en favorisant les typologies de logements variés et apporter des évolutions au PLU de la commune de Echillais afin de permettre le dit projet.

**1.3.4. Au titre de l'Evaluation Environnementale**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants.

L'article L. 104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, "les Plans Locaux d'Urbanisme" (article L. 104-1, 3° bis).

Par ailleurs, l'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

L'article en question précise qu'un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. En l'occurrence, il s'agit du décret du 13 octobre 2021.

**La procédure de mise en compatibilité relève d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme. Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 : Vallée de la Charente (basse vallée) et Estuaire et basse vallée de la Charente, zones de protection spéciale (ZPS) ainsi que deux ZNIEFF portant les mêmes intitulés.**

#### **1.4. Composition du dossier soumis à enquête**

Le contenu du dossier de l'enquête publique environnementale est défini à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public a été réalisé par le Bureau d'Etudes PERNET. Le dossier proposé à la consultation du public est composé de plusieurs pièces :

##### **1.4.1. Pièces techniques**

- Dossier de consultation et de concertation - Rapport de présentation Octobre 2025
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP de la zone 1AU de la Tourasse
- Extrait de Zonage A3 Zone 1AU DP PLU Echillais
- Plan de Zonage DP PLU Echillais
- Résumé Non Technique de l'Enquête Publique
- Procès-verbal, à la suite de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées du jeudi 6 novembre 2025. *(dont un exemplaire comportant des éléments de réponse et propositions rédigés par le Maître d'Ouvrage, à la suite de la réunion d'examen conjoint des PPA. )*

Avis réglementaires :

- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPENAF). La CDPENAF a été consultée dans le cadre d'une auto-saisine (pas de consultation obligatoire). La commission dispose de deux mois pour répondre et n'a pas répondu à ce jour.
- Avis des PPA : DDTM 17, Chambre d'Agriculture - EAU 17 - RTE - INAO - CCI - SDIS
- Avis délibéré de la MRAe - Avis NA-2025-008979/A PP en date du 11 février 2026. Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'avis de la MRAe.

##### **1.4.2. Pièces administratives**

- Délibération du Conseil Municipal de la Mairie d'Echillais, N° 039-2025 en date du 14 mai 2025 s'agissant du lancement 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) ;
- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 03 février 2026, n° E26000008 / 86 pour désignation du commissaire enquêteur titulaire, Madame Audran Béatrice et du commissaire enquêteur suppléant Monsieur Depresle Gilles.
- Arrêté de Monsieur le Maire de la Commune d'Echillais 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) ;

#### **1.5. Réunion d'examen conjoint des PPA**

Une Réunion aux fins de l'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées a été organisée en date du 6 novembre 2025 avec en présentiel 4 personnes représentant la commune de Echillais, M. MAUGAN Claude - ancien Maire d'Echillais, M. DAUTRICOURT Arnaud - 5ème adjoint, Mme SENE Sidonie – DGS, Mme HOARE Dorothee – Service Urbanisme ; 2 personnes représentant la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, Mme THORIN Claire - service Habitat, Mme ROGIER Cécile - DATEM Aménagement et habitat ; 1 personne représentant la DDTM de Charente Maritime, Mme DAVIAUD CLAVERIE Caroline ; 1 personne représentant l'OPH Rochefort Océan, M.BERGOEING Frédéric ; 3 personnes représentant les membres du Bureau d'études, Mme PERNET Maia - BE PERNET – Urbaniste, M. ARMAND Thomas - MARSILEA Ecologue, M. FERRET Damien LA RIVIERE SIG -Urbanisme

## **II - PRESENTATION DU PROJET ET CONTEXTE**

### **2.1. Objectifs de la démarche**

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. Sur la base des objectifs de densité définis avec les services de l'Etat (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 ; afin de répondre à l'obligation législative de production de 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. Cette zone 2AU ne peut être ouverte directement à l'urbanisation selon les modalités du règlement écrit du PLU de la commune élaboré et approuvé en mars 2004, dont la dernière révision a été approuvé en date du 6 mai 2019. En effet, 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.

De fait, la procédure idoine 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, est 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.

La procédure de déclaration de projet porte à la fois sur le caractère d'intérêt général du projet , la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la nouvelle zone 1AU de La Tourasse et sur la mise en compatibilité du PLU.

### **2.2. Présentation du Projet et Contexte**

Issue d'une zone 2AU, la commune de Echillais a proposé à l'ouverture à l'urbanisation par déclaration de projet de la zone 2AU en zone 1AU - la Tourasse d'une surface de 5,9 hectares conformément à la Délibération du Conseil Municipal de la Mairie d'Echillais, N° 039-2025 en date du 14 mai 2025. Cette zone est en continuité de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de « la Tourasse côté Est au lieu-dit Fief du Moine (parcelles AN 1 à 6),

Contexte : La zone 1AU de la Tourasse est une vaste zone à urbaniser de 5,9 hectares, située dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de « la Tourasse », opération à vocation principale de logements et d'équipements en cours d'urbanisation sur une surface de 19 hectares.

Elle est issue d’une zone 2AU et ouverte à l’urbanisation par déclaration de projet (prescription du 14 mai 2025). Il s’agit de proposer une offre diversifiée de logements d’environ 177 logements dont 50 % de logements sociaux soit environ 89 logements.

La commune souhaitait à long terme développer l’urbanisation au Nord de cette zone 1AU (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. Ces accès comprennent tous les réseaux en attente. Ces amorces sont assez étroites.

La zone 2AU qui serait reclassée en 1AU est surplombée par une ligne à Haute Tension qui génère un périmètre d’évitement de 20 m de chaque côté de la ligne. Après études de rayonnement sur une ligne similaire, il s’avère que le rayonnement peut être ressenti autour de 18 mètres. Un périmètre d’évitement de 20 mètres sera donc nécessaire. Par ailleurs, la partie Sud-Est de la zone retenue est concernée par la traversée d’une conduite d’eau potable qui devra être préservée de toute urbanisation.

Le dossier indique qu’au regard de l’importante surface de la zone 2AU reclassée en 1AU de la Tourasse, l’ouverture à l’urbanisation serait envisagée sur 2 tranches figurées sur le plan ci-dessus. Cette répartition en tranche est une prescription qui peut évoluer à la marge.

### 2.3. Caractéristiques du projet d’aménagements

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	Report car non réalisé en 2025
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>		

Au-delà des deux Tranches 1 et 2 prévues pour la construction de 47 et 42 logements, il convient de noter que la commune de Echillais a également deux possibilités autres. L’une, rue des Eronnelles et l’autre, sur le site dit Les Terres du Martrou.

### 2.4. Enjeux du territoire

La commune d’Echillais doit 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. Il convient de noter que 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 « 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 zones de petites taille zones ne peuvent permettre des programmes immobiliers conséquents.

### **Articulation avec les documents de planification supérieurs**

Mise en compatibilité du PLU/ Compatibilité et conformité du projet par rapport aux documents supra communaux.

Eu égard à l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'urbanisme doivent respecter des principes de compatibilité avec des plans et programmes de rang supérieur. La Compatibilité avec les documents supra communaux de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Echillais, doit être examinée.

#### **2.4.1. Comptabilité avec le SCoT- Schéma de Cohérence Territoriale**

La Commune de Echillais s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Bassin de vie de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan, approuvé le 11 mai 2023.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse est compatible avec les objectifs du SCoT.

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.

#### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Il est donc important de souligner que la compatibilité du PLU devra être maintenue avec les objectifs, les orientations, les prescriptions et les recommandations du SCoT. Il conviendra de tenir compte de la protection des richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.

Le SCoT devra servir de cadre de référence. L'urbanisation du secteur sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée.

#### **2.4.2. Compatibilité avec le SRADDET**

Compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020. Sur la période 2020-2030, pour répondre aux objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine, la Commune de Echillais doit prendre en compte le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet objectif est similaire à l'objectif intermédiaire de la loi « Climat et Résilience ».

Il convient de noter que le projet respecte les directives du SRADDET Nouvelle Aquitaine, en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles, mais également en préservant et valorisant les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau.

#### **2.4.3. Compatibilité avec les SAGE et SDAGE**

De même, aucune contrariété n'est à relever avec les documents-cadre de planification de l'eau à savoir le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 - **SDAGE Adour Garonne** approuvé le 10 mars 2022, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - **SAGE de Charente**, approuvé le 29 novembre 2019.

**L'enjeu du territoire est aujourd'hui d'entretenir le renouvellement de sa population par l'offre d'habitat et 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.**

#### **2.4.4. Enjeux environnementaux**

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 - OAP 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 joue un rôle important au sein des continuités pédestres à l'échelle du bourg.

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet comporte un inventaire faune-flore ainsi que l'étude agricole préalable, récemment actualisés 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.

#### **2.5. Caractère d'intérêt général du projet**

Le projet d'extension d'aménagement pour la construction de logements doit modifier 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), en classant cette zone en 1AU. La zone 2AU est présentée au dossier comme seul terrain pouvant accueillir les aménagements. Le dossier indique que cette zone, d'une surface de 5,9 hectares pourrait accueillir une densité d'environ 30 logements par hectare et comprendre 50 % de logements sociaux.

Le projet de développement urbain et d'aménagement de la Zone 2AU présenté par la Commune de Echillais susceptible d'ouvrir sur des autorisations d'urbanisme est incompatible avec les dispositions des Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Par délibérations du Conseil Municipal de la Mairie d'Echillais, N° 039-2025 en date du 14 mai 2025, il a été décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'art L 300-6 du code de l'urbanisme relatives à la déclaration de projet en vue de mettre le PLU de la commune en compatibilité avec cette opération.

Par cette déclaration de projet la commune de Echillais affirme le caractère d'intérêt général de l'opération d'extension et d'aménagement du périmètre de la Zone 2AU - La Tourasse côté Est au lieu-dit Fief du Moine. Au titre du code de l'urbanisme, le caractère d'intérêt général d'une opération d'aménagement ne nécessitant pas d'expropriation s'analyse au regard des objectifs économiques, sociaux, urbanistiques et environnementaux du territoire.

L'intérêt général du programme de construction doit être démontré et la déclaration de projet ne doit pas avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD du SCoT en vigueur - SCoT Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

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 reconnaissance de l'intérêt général du projet entraînera la mise en compatibilité du PLU, selon les dispositions proposées dans le dossier, après modifications éventuelles et devra tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale MRAe et CDPENAF ; mais également des Avis des Personnes Publiques Associées exprimés au cours de l'examen conjoint et ayant donné lieu à un procès-verbal et un mémoire en réponse de la collectivité ; des observations du public sous réserve que celles-ci ne soient pas substantielles, ainsi que des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur.

**Sur la base du PLU actuel de 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 les poursuivre au-delà de la période du Contrat de Mixité Sociale.**

**La procédure engagée est donc d'intérêt général.**

Pour mémoire, un 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 en cours dans la ZAC de la Tourasse (65 logements répartis sur 3 ilots en cours de construction).

### **Bilan des capacités**

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.

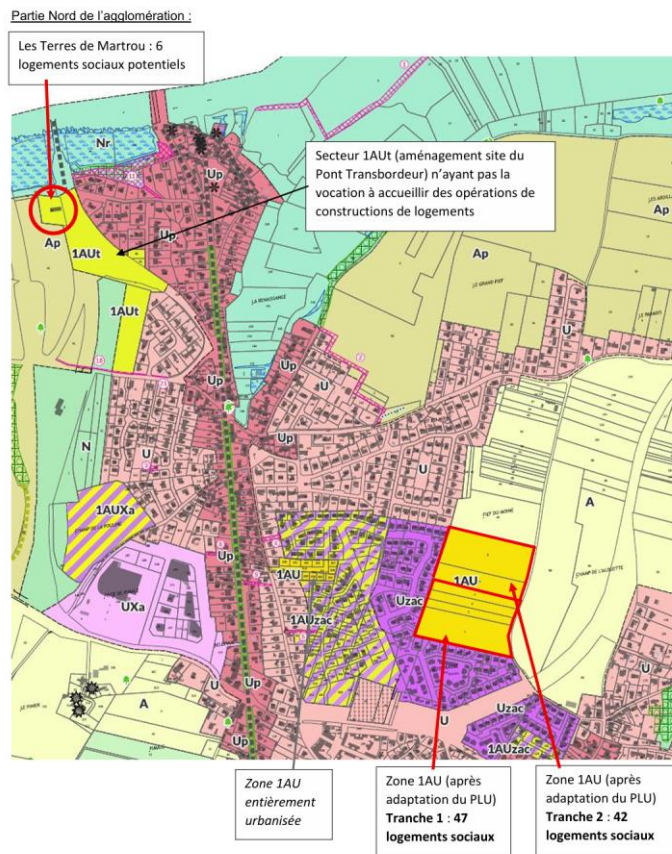
Programme de logements souhaité par des partenaires institutionnels (Etat, OPH, CARO, commune) : Densité souhaitée de 30 logements / ha représentant à minima 177 logements, soit environ 89 logements sociaux (50 %). La zone 2AU a une surface de 5,9 ha.

Sur la base des objectifs du présent projet, et des objectifs de densité définis avec les services de l'Etat à savoir 30 logements/hectare, avec un taux engagé de 50 % de logements sociaux ; 89 logements pourraient être réalisés après ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Une réalisation en deux tranches opérationnelles pourrait être retenue et permettre ainsi 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.

Bilan des capacités de création de nouveaux programmes de logements (projets en cours d’études et capacité des dents creuses ou renouvellement du bâti) :



Cette production de logements sociaux répondrait aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui concerne la commune depuis le 1er janvier 2018. La commune de Echillais présentait 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.

Le SCoT définit une densité minimale de 20 logements / ha et une enveloppe de surface maximale mobilisable pour 3 communes de 21 hectares sur le territoire, dont la commune de Echillais sur la période 2021-2031 et de 12 hectares sur la période 2031-2041.

**Remarque du Commissaire Enquêteur : La question de la densité pourrait être réinterrogée.**

## 2.6. LES OAP - ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP sont encadrées par l’article L. 123-1-4 du Code de l’Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, les orientations d’aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d’aménagement ont pour objectif d’apporter des précisions quant à l’organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Les orientations sont complémentaires des dispositions d’urbanisme contenues dans le Règlement du PLU en vigueur. Cette complémentarité s’exprime par leur portée réciproque. Les opérations

d'aménagement et de construction doivent instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Il convient de noter que le dossier mis à l'Enquête publique présente les orientations d'aménagement et de programmation – OAP, définies dans le cadre de la procédure afin de respecter notamment une densité minimale et un programme de construction de logements sociaux, qui est l'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.

### 2.6.1. Modifications apportées aux OAP - Création d'OAP

L'OAP devra répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, de développement d'habitats et d'intégration harmonieuse avec la ville de Echillais.

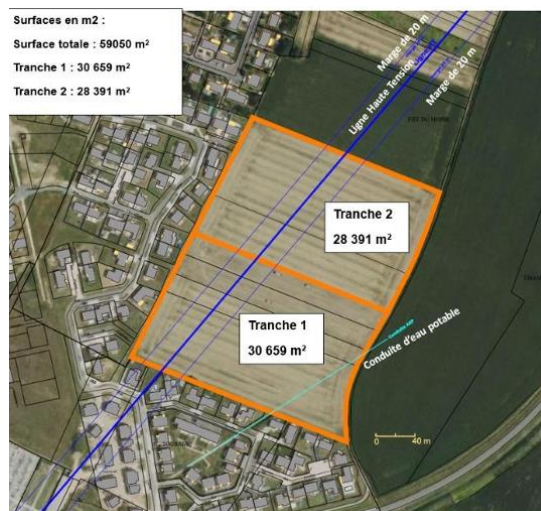
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le cadre de la présente procédure afin de respecter notamment une densité minimale et un programme de construction de logements sociaux, objet principal de la procédure.


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.

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. En effet, dans le cadre de l'OAP sectorielle, la frange paysagère devra répondre aux enjeux environnementaux, en particulier s'agissant de la protection des haies, du respect passages aménagés pour permettre la circulation de la faune.

Deux tranches d'aménagement ont été proposées, dont la première tranche en partie sud de la zone et dans la continuité de l'urbanisation avec amorces de voiries ainsi que des réseaux en attente.

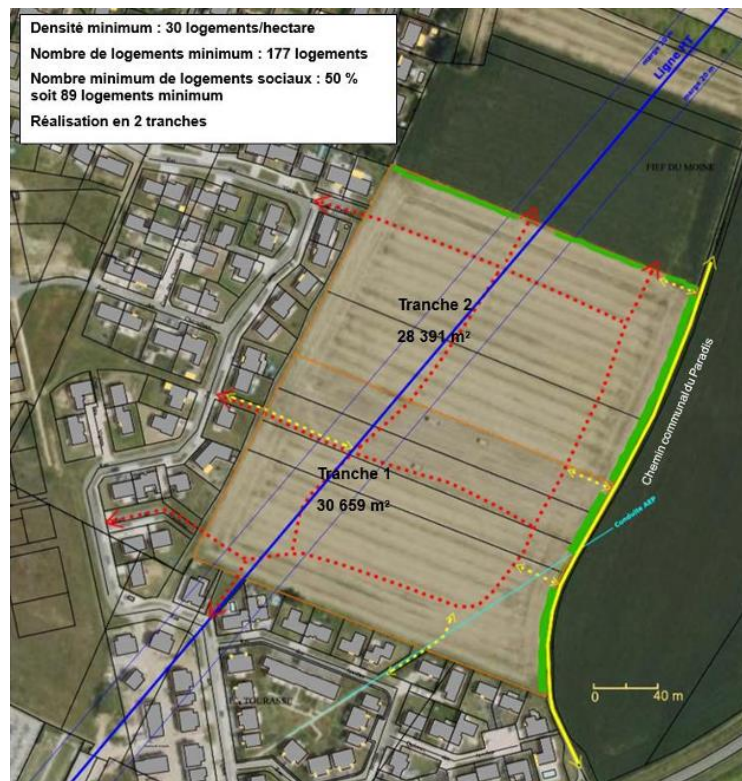







 Contour de l'OAP et indication de répartition en 2 tranches d'aménagement (répartition en tranches indicative à adapter au projet d'ensemble)

Comme déjà indiqué dans ce rapport, 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.

### 2.7. Les servitudes

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 (bande d'évitement) et de la canalisation d'eau potable génère aussi une servitude inconstructible.



-  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)

Les principes de desserte d'ensemble ainsi que de connexions piétonnes, mais aussi de frange paysagère, devront également être considérés et les formes urbaines doivent être clairement définies.

**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.**

### III - NOTIFICATION DU PROJET AVANT ENQUETE

#### 3.1. Avis des personnes publiques consultées et associées 6 Examen conjoint

L'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées a été réalisé en date du 6 novembre 2025 avec 16 personnes :

4 personnes représentant la commune de Echillais, M. MAUGAN Claude - ancien Maire d'Echillais, M. DAUTRICOURT Arnaud - 5ème adjoint, Mme SENE Sidonie – DGS, Mme HOARE Dorothee – Service Urbanisme.

2 personnes représentant la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, Mme THORIN Claire - service Habitat, Mme ROGIER Cécile - DATEM Aménagement et habitat

1 personne représentant la DDTM de Charente-Maritime , Mme DAVIAUD CLAVERIE Caroline

1 personne représentant l'OPH Rochefort Océan, M.BERGOEING Frédéric

3 personnes représentant les membres du Bureau d'études, Mme PERNET Maia - BE PERNET – Urbaniste, M. ARMAND Thomas - MARSILEA Ecologue, M. FERRET Damien LA RIVIERE SIG - Urbanisme

La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime, le service de l'eau - EAU 17, la société d'électricité RTE, l'INAO, la Chambre de Commerces et d'Industries de Charente Maritime CCI, le SDIS - Conseil Départemental de Charente Maritime ont transmis leur AVIS par mail ou courrier postal.

#### 3.2. Avis de la MRAe Nouvelle Aquitaine

La procédure de mise en compatibilité relève d'une évaluation environnementale, de facto la mairie a procédé à la 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 hectare à 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 ».

**L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Echillais (17).**

### IV - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur Claude MAUGAN ancien Maire de Echillais avait sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de 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.

#### 4.1. L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'Arrêté Municipal N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026, définit :

- Les dates de début et de fin de l'enquête publique : du lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 à 17h00 inclus.
- Le lieu de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire-enquêteur :  
Le lundi 30 mars 2026 à l'ouverture de l'enquête de 9 heures à 12 heures  
Le mercredi 08 avril 2026 de 14 heures à 17 heures  
Le jeudi 23 avril 2026 de 9 heures à 12 heures  
Le jeudi 30 avril 2026 de 14 heures à 17 heures, clôture de l'enquête.  
A la mairie de Echillais
- Les modalités d'information et d'expression du public

## **4.2. Désignation du Commissaire Enquêteur**

Par décision n° E26000008 / 86 en date du 03 février 2026, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Madame Audran Béatrice en qualité de Commissaire Enquêteur Titulaire, et Monsieur Gilles Depresle en qualité de suppléant afin de conduire l'enquête publique ayant pour objet la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Echillais.

## **4.3. Modalités préparatoires à l'Enquête Publique**

### **4.3.1. Rencontres avec le maitre d'ouvrage – Opérations préalables à l'Enquête Publique**

Préalablement au début de l'enquête plusieurs prises contacts téléphoniques avec Madame SENE Sidonie - Directrice Générale des Services et Mairie de Echillais eurent lieu de la semaine 05 à la semaine 12 de 2026 afin de faire le point sur la complétude du dossier d'enquête, le calendrier des permanences.

Nous avons élaboré le planning de déroulement de l'enquête, débutant le 30 mars 2026 à 9h00 et s'achevant le 30 avril 2026 à 17h00 inclus, avec la programmation de quatre permanences du Commissaire Enquêteur.

Madame SENE m'a adressé le dossier mis à l'enquête publique, en version numérique.

Madame TREVIEN Maire de Echillais et Madame SENE Sidonie Directrice Générale des Services m'ont reçue en rendez-vous le 26 mars 2026 et m'ont présenté les points essentiels s'agissant du dossier mis à l'Enquête Publique. Nous avons confirmé le planning de déroulement de l'enquête, avec la programmation de quatre permanences du Commissaire Enquêteur

Lors de la réunion, j'ai pris connaissance du dossier d'Enquête version papier destiné au public. Le dossier a été réalisé avec le concours du Bureau d'Etudes PERNET - Aménagement et Urbanisme - 16 rue Louis Aragon - 17000 La Rochelle. L'ensemble des pièces du dossier m'a été remis en version papier.

La Mairie de Echillais m'adressé un dossier numérique. J'ai pu aussi télécharger le dossier ainsi que l'ensemble des pièces.

### **4.3.2. Les sujets suivants ont été abordés**

- Contenu du dossier et des pièces complémentaires
- Confirmation du contenu du dossier d'enquête présenté au public.
- Point sur le Zonage concerné par l'Enquête Publique conjointe,
- Avis des PPA et de la MRAe Nouvelle Aquitaine,
- Présentation des différentes étapes de l'enquête et des actions conduites par le CE : modalités d'utilisation du registre et des courriers postaux ou courriels,
- Point sur les parutions de publicité dans les journaux, modalités d'affichage.
- Modalités d'information et d'expression du public

- Point sur la mise en ligne du dossier dématérialisé, sur le site de la Commune de Echillais
- Rappel des règles d'information du public concernant les publications dans les journaux, l'affichage et le libre accès au dossier d'enquête et au registre des observations,
- Point sur l'Affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et de l'avis
- L'ouverture et la clôture du registre d'enquête par le commissaire enquêteur seront effectués respectivement en début de la première et en fin de la dernière permanence),
- Rappel sur la procédure de l'Enquête Publique, en particulier sur le PVS – Procès-Verbal de Synthèse et le Mémoire en réponse, le planning à respecter ; la remise du Rapport d'Enquête, des conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur, etc.
- Configuration des salles dédiées aux permanences, accès PMR...

#### **4.4. Mesures de publicité**

##### **Information du public – Publicité légale de l'Enquête**

Concernant l'enquête en cours, la publicité et l'information du public ont été faites par les différents moyens prévus par la réglementation.

##### **Affichage**

###### **- Par voie d'affichage**

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.

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 et sur le site retenu.

##### **Publications**

###### **- Par voie de presse**

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.

##### **Information**

###### **- Via internet**

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en ligne, en accès libre sur le site web de la mairie de Echillais : [www.ville-echillais.fr](http://www.ville-echillais.fr) Rubrique : cadre de vie-urbanisme

###### **- Via InfoPocket.**

#### **4.5. Mise à disposition du dossier d'enquête**

Mise à disposition du dossier d'enquête du lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 à 17h00 inclus. Durant toute la durée de l'enquête, le dossier d'Enquête Publique ainsi que le Registre de recueil des observations du public était à disposition du public dans les locaux de la Mairie de Echillais, siège de l'Enquête Publique.

#### **4.6. Tenue des Permanences**

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés. Le dossier de 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, et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis, le registre d'enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur.  
Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête était accessible et consultable en version papier à la Mairie de Echillais aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il était en outre, également consultable sur le site web [www.ville-echillais.fr](http://www.ville-echillais.fr) Rubrique : cadre de vie-urbanisme. Le public a pu formuler ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet, et tenu à disposition du public dans les locaux de la Mairie ; ainsi qu'à l'adresse courriel prévue par l'arrêté municipal prescrivant l'Enquête Publique : [mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr)

## **V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public d'une part et de prendre en compte les intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet et des décisions susceptibles d'affecter l'environnement, d'autre part.

### **5.1. Ouverture de l'Enquête Publique**

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés. Les pièces du dossier étaient accessibles au public en version papier, ainsi que de façon numérique sur le site de la Mairie de Echillais.

Le dossier mis à l'Enquête Publique et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis, le Registre d'Enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'Enquête.  
Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public comme fixé par l'Arrêté Municipal N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026.  
L'enquête s'est déroulée comme prévu du lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 à 17h00 inclus , durant 32 jours consécutifs.

### **5.2. Permanences du Commissaire Enquêteur**

Les quatre permanences fixées se sont déroulées comme indiqué à l'Arrêté Municipal N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026, dans un climat serein d'écoute. L'enquête publique s'est déroulée sans obstruction, avec mise à disposition du dossier, du registre d'enquête, en invitant le public à faire part de ses observations écrites et/ou orales et à formuler des propositions, ce qu'il a fait. Le public a pu également se manifester par voie électronique, sur l'adresse courriel : [mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr) ; ainsi que par courrier adressé par voie postale, à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse de l'Hôtel de Ville d'Echillais dans le cadre de l'Enquête Publique.

La salle mise à disposition par la mairie était spacieuse et a permis de recevoir le public dans de bonnes conditions. Il était possible de présenter les documents en version papier ainsi qu'en version numérique sur le site de la Mairie de Echillais. La Mairie avait mis un ordinateur à notre disposition lors des entretiens avec le public, ce qui nous a permis également d'expliquer au public comment accéder à l'ensemble des documents. Le public a pu être reçu individuellement.

23 Personnes se sont déplacées en Mairie dont 2 personnes venues hors permanence.

Des échanges ont été réalisés tout le long de la procédure d'Enquête Publique avec Madame TREVIEN Sonia - Maire de Echillais et Madame SENE Sidonie - Directrice Générale des Services, pour évoquer la participation du public d'une part, les observations du public d'autre part ; le positionnement des élus au regard des observations faites par les Personnes Publiques Associées ou consultées.

### 5.3. Moyen mis à disposition pour consigner les observations du public

**5.3.1. Mise à disposition du dossier d'enquête version papier :** du lundi 30 mars 2026 à 9h00 au jeudi 30 avril 2026 à 17h00 inclus. Durant toute la durée de l'enquête, le dossier d'Enquête ainsi que le registre de recueil des observations du public étaient à disposition du public dans les locaux de la Mairie de Echillais, siège de l'Enquête Publique.

#### 5.3.2. Le registre d'enquête

Une version papier du dossier d'Enquête Publique (et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis...) étaient mises à disposition auprès du public 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.

#### 5.3.3. Modalités permettant au public d'exposer ses observations

Pendant toute la durée de l'Enquête Publique :

En dehors des permanences, le dossier d'enquête était accessible et consultable en version papier à la Mairie de Echillais aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il était en outre, également consultable sur le site web [www.ville-echillais.fr](http://www.ville-echillais.fr) Rubrique : cadre de vie-urbanisme.

Le public a pu formuler ses observations et propositions :

- sur le registre ouvert à cet effet, et tenu à disposition du public,
- par courrier électronique à l'adresse courriel prévue par l'arrêté municipal prescrivant l'Enquête Publique : [mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr)
- par voie postale, à l'intention du Commissaire Enquêteur, sous pli cacheté adressé au siège de l'enquête à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 2 place de l'Eglise – 17620 Echillais.

Les observations et propositions écrites et orales du public étaient également reçues par le commissaire-enquêteur, aux lieux, jours et heures des, permanences en Mairie. Ces observations et propositions du public, selon les différentes modalités ci-dessus, seront consultables à la Mairie de Echillais, siège de l'enquête publique.

**L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.**

**Le personnel de la mairie de Echillais a mis tout en œuvre pour permettre le bon déroulement de l'enquête publique.**

### 5.4. Visite des lieux

J'ai effectué une visite sur le site le 23 avril 2026, pour appréhender au mieux 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, repérer les impacts liés à ce dernier, identifier l'emprise du projet, me familiariser avec la topographie du site, constater l'état initial ainsi que l'emprise foncière correspondant aux terrains, repérer les impacts exprimés par les riverains lors des permanences sur les problèmes de voirie, les aspects techniques et environnementaux du projet

### 5.5. Participation du public

Le public s'est manifesté en faible nombre au cours de l'enquête. Pour autant, la participation a été intéressante au regard des différents échanges très argumentés du public.

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 leur permettre de consigner, sur le registre leurs avis et leurs observations.

Le public pouvait également se manifester par voie électronique, quatre courriels ont été adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur, sur l'adresse e-mail de la mairie de Echillais :

[mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr)

Les observations pouvaient également être adressées 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 – 17620 Echillais.

Le dossier était bien consultable tout au long de la durée de l'enquête publique, dans les locaux de la Mairie ainsi que sur le site internet : [mairie@ville-echillais.fr](http://mairie@ville-echillais.fr)

### 5.5.1 Bilan de la participation du public

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

23 Personnes se sont déplacées en Mairie dont 2 personnes venues hors permanence

### 5.5.2. Synthèse des observations du public

Les observations/contributions sont indiquées dans un tableau ci-dessous par Permanence, dans l'ordre chronologique des observations.

Nous avons aussi répertorié et consigné les contributions et documents transmis au Commissaire Enquêteur par courriel et/ou par courrier.

Observation **Ecrit** : Observation **E 00**

Observation **Orale** : Observation **O 00**

Observation par **Courrier** : Observation **C 00**

Observation par **Mail** / Observation **M 00**

Synthèse des observations du public sur 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

		Observations lors des Permanences
1	Observation E 001	Permanence du 30.03.2026
2	Observation O 001	Permanence du 30.03.2026
3	Observation E 002	Permanence du 08.04.2026
4	Observation E 003	Permanence du 08.04.2026

5	<b>Observation O 002</b>	Permanence du 08.04.2026
6	<b>Observation O 003</b>	Permanence du 08.04.2026
7	<b>Observation O 004</b>	Permanence du 08.04.2026
8	<b>Observation E 004</b>	Permanence du 08.04.2026
9	<b>Observation E 005</b>	Permanence du 22.04.2026
10	<b>Observation E 007</b>	Permanence du 30.04.2026
11	<b>Observation E 008</b>	Permanence du 30.04.2026
12	<b>Observation E 009</b>	Permanence du 30.04.2026
13	<b>Observation E 010</b>	Permanence du 30.04.2026
14	<b>Observation E 011</b>	Permanence du 30.04.2026
15	<b>Observation E 012</b>	Permanence du 30.04.2026
16	<b>Observation E 013</b>	Permanence du 30.04.2026
		<b>Observations Hors Permanence</b>
17	<b>Observation E006</b>	Hors permanence le 27.04.2026
		<b>Observations par Courriers</b>
18	<b>Observation C 001</b>	Courrier du 08.04.2026
19	<b>Observation C 002</b>	Courrier du 20.04.2026 + une carte
		<b>Observations par Mail</b>
20	<b>Observation M 001</b>	Transmise le 03.04.2026
21	<b>Observation M 002</b>	Courriel du 15.04.2026
22	<b>Observation M 003</b>	Courriel du 30.04.2026
23	<b>Observation M 004</b>	Courriel du 30.04.2026

## 5.6. Climat de l’Enquête Publique

Les permanences se sont déroulées dans un climat serein d’écoute. L’enquête publique s’est déroulée sans obstruction, avec mise à disposition du dossier, du registre d’enquête, en invitant le public à faire part de ses observations écrites et orales et à formuler ses observations. Les échanges ont été courtois, même si parfois ces échanges pouvaient être quelque peu partisans.

Les différents contacts initiés avec les élus et les agents de la Commune de Echillais ont été des meilleurs. Nos requêtes ont toujours reçu un écho favorable dans le cadre de l’organisation et du déroulement de l’enquête publique. Les conditions matérielles d’accueil du public se sont avérées très bonnes et ont été conformes à nos sollicitations. La salle où nous tenions nos permanences offraient de bonnes conditions pour l’accueil et l’information du public.

Des échanges ont été réalisés tout le long de la procédure d’Enquête Publique avec Madame TREVIEN Sonia - Maire de Echillais et Madame SENE Sidonie - Directrice Générale des Services, pour évoquer la participation du public d’une part, les observations du public d’autre part ; le positionnement des élus au regard des observations faites par les Personnes Publiques Associées ou consultées.

## 5.7. Clôture de l’enquête et modalités de transfert du dossier et registre

L’enquête s’est clôturée le jeudi le 30 avril 2026 à 17h00, comme précisé dans l’avis d’enquête. Le Registre d’Enquête papier m’a été remis à l’issue de la dernière permanence. Au terme de l’enquête le Commissaire Enquêteur à 17h00, a clos le registre des Observations mis à disposition du public et pris possession dudit registre concernant le projet.

## 5.8. Le Procès-Verbal de Synthèse

La réglementation relative aux enquêtes publiques fait obligation au Commissaire-enquêteur d'adresser un procès-verbal de synthèse au Responsable du projet sous huit jours, à compter de la clôture de l'Enquête Publique et la réception du Registre d'Enquête.

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

Le Procès-Verbal de Synthèse est joint par le Commissaire Enquêteur au présent rapport accompagné de commentaires ainsi que des réponses apportées par le pétitionnaire.

### **5.9. 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, dans ces termes :

*« A la suite de la remise de votre PVS concernant la déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU en 1 AU, et compte tenu que cette déclaration intervient avec la mise en place d'une nouvelle équipe municipale, dans un délai contraint par les jours fériés du mois de mai, les élus demandent la possibilité d'obtenir une prolongation du délai de réponse au PV. »*

Le Commissaire Enquêteur a informé le Tribunal Administratif 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 :

*Comme suite à votre courriel, par lequel vous m'informez de la demande des élus de la commune de Echillais d'obtenir une prolongation du délai de réponse au Procès-Verbal de Synthèse, je me permets de vous informer qu'au regard des circonstances évoquées :*

- prise de fonction d'une nouvelle équipe municipale,
- délai contraint,

*et au regard de la complexité du dossier et de la rencontre des élus de Echillais avec les services de la CARO - Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan, je donne mon accord quant à une prolongation de délai pour la remise du Mémoire en Réponse.*

*Cette prolongation est accordée **jusqu'au vendredi 29 mai 2026**, soit huit jours supplémentaires. Il est impératif que ce délai soit respecté.*

*Ce délai de prolongation sera mentionné dans le rapport d'Enquête. De facto, le rapport d'Enquête sera donc transmis à la date du 05 juin 2026 à la Mairie de Echillais, au Tribunal Administratif de Poitiers, à la Préfecture de Charente Maritime.*

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

**Ce mémoire en réponse, est annexé à notre rapport et à nos conclusions motivées et pourra être mis à disposition du public pendant un an.**

### **5.10. Transmission du rapport**

Le rapport d'Enquête Publique – Partie 1, les Conclusions Motivées et Avis du Commissaire Enquêteur – Partie 2, ainsi que les Annexes ont été transmis à la Mairie de Echillais d'une part le 04 juin 2026 en version numérique sur clé USB, accompagné du Registre Papier.

Le rapport d'Enquête Publique – Partie 1, les Conclusions Motivées et Avis du Commissaire Enquêteur – Partie 2, ainsi que les Annexes a également été transmis d'autre part, au Président du Tribunal Administratif de Poitiers et à la Préfecture de Charente Maritime, en version numérique. La Mairie de Echillais transmettra une version papier à la Préfecture de Charente Maritime.

## **5.11. Régularité de l'Enquête Publique**

### **5.11.1. Sur la procédure**

Le commissaire enquêteur a constaté que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées notamment en ce qui concerne les formalités de publicité dans deux journaux locaux effectuées dans les conditions fixées par l'arrêté du Maire N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. L'affichage de l'avis d'enquête a bien été réalisé en Mairie de Echillais et sur les lieux d'affichage habituels,

La production d'un dossier d'enquête conforme aux dispositions de l'article R 134-22 du code des relations entre le public et l'administration.

### **5.11.2. Pendant l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur n'a constaté aucune irrégularité.

Le public a pu accéder au dossier pendant toute la durée de l'enquête publique.

Il a pu également, consigner ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition en mairie de Echillais et rencontrer, s'il le souhaitait, le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie, comme fixés par l'arrêté du l'Arrêté Municipal N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026.

## **VI - ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le public s'est manifesté de façon modeste en nombre, au cours de l'enquête. La participation a été intéressante. 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.

Le dossier était bien consultable tout au long de la durée de l'enquête publique, dans les locaux de la Mairie ainsi que sur le site internet : [mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr)

Remarque du Commissaire Enquêteur : L'accès du dossier numérique s'est avéré difficile du fait d'une mise en page peu intuitive. En effet, le premier document qui apparaît à l'écran est un entête indiquant bien l'ouverture de l'Enquête Publique portant mise en compatibilité et rappelant la procédure de façon succincte.

Les documents suivants nécessitent l'usage d'un deuxième curseur plus petit, ce qui a souvent perturbé l'accès aux documents par le public, le premier curseur plus large faisant déroulé l'écran. Plusieurs personnes nous ont exprimé l'impossibilité de trouver les différents documents, croyant même que certains n'étaient pas en ligne.

La mairie a mis à disposition un ordinateur, lors de nos permanences ce qui nous a permis de guider les administrés dans leur recherche sur le site.



- Le 1er document accessible sur le site avec le petit curseur est le Résumé Non Technique,
- Le 2<sup>ème</sup> document accessible sur le site avec le ce même curseur est le Document Graphique du Règlement PLU – Plan N°1 Echelle 1/5000 dont la mise en page nécessitait une manipulation +/- et curseur.
- Le 3<sup>ème</sup> document est l’Avis de la MRAe Nouvelle Aquitaine.
- Le 4<sup>ème</sup> document est le Procès-verbal de la réunion d’examen conjoint des PPA du jeudi 6 novembre 2026. Ce document comprend des surlignages en jaune et est sensiblement identique avec le PV en version papier versé au dossier papier de l’Enquête Publique. La version numérique comporte les propositions de modifications à prendre en compte dans le cadre du dossier approuvé après enquête publique. Ce document a fait l’objet d’une discussion, pour le Bureau d’Etudes, celui-ci ne devait pas être versé au dossier en ligne car surligné et n’était donc pas le reflet exclusif du PV. Pour autant, le surlignage de certains éléments peut être compris comme important à la lecture, d’autant que ces éléments correspondent à des réponses faites par l’ancienne équipe municipale et peuvent être compris comme remplissant la fonction d’un mémoire en réponse aux avis des PPA contenus dans le PV de la réunion d’examen conjoint des PPA. En matière de communication dans le cadre d’une Enquête Publique, ce document apportait donc l’intégralité des éléments Avis des PPA/Réponses et Remarques de la collectivité, ce qui me semble un partage de l’information respectueuse de la démocratie participative. Le dossier numérique transmis par la mairie, au Commissaire Enquêteur contenait également ce PV surligné.
- Le 5<sup>ème</sup> document est la cartouche du Dossier de consultation et de concertation d’octobre 2025 indiquant l’ensemble pièces au dossier.
- Le 6<sup>ème</sup> document est la Délibération du Conseil Municipal N° 039-2025 en date du 14 mai 2025 approuvant le lancement 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)
- Le 7<sup>ème</sup> document est le Rapport de Présentation. Il convient de noter que ce document présente lui aussi des surlignages jaunes, tant dans le dossier mis en ligne sur le site de la mairie que sur le dossier en version papier. Le Bureau d’Etudes nous a indiqué que ce surlignage traduit une importance pour la lecture.
- Le 8<sup>ème</sup> document présente les OAP. La désignation « Orientation d’aménagement et de programmation de la zone 1AU de la Tourasse » a fait confusion car la Zone actuelle est libellée 2AU et son classement en zone 1AU est présenté en projet, au dossier.
- Le 9<sup>ème</sup> document mis en ligne est l’Extrait de zonage A3 – Zone 1AU DP PLU de Echillais.

Vingt-trois personnes se sont mobilisées s'agissant de l'Enquête Publique. Vingt-trois observations, ont été transmises, dont 13 consignées dans le Registre d'Enquête mis à disposition, deux courriers et quatre emails et quatre observations transmises oralement.

Une forte proportion des requêtes concerne l'ouverture à l'urbanisation. En dernier lieu des demandes d'informations diverses.

### **6.1. Analyse des observations du Public**

Synthèse des observations du public sur 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.

Les principales requêtes concernent des demandes de modification de zonage, tout particulièrement le classement de la Zone 2AU en Zone 1AU ; mais également des interrogations et/ou observations sur les futurs aménagements et la densité de ces dernières en termes d'habitat.

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.

A cet aspect, il convient d'ajouter que le chemin communal du Paradis devrait constituer une limite d'urbanisation à long terme et conserver sa fonction de desserte piétonne (randonnée, liaison douce) et agricole.

Concernant les voiries, deux amorces de voiries ont été prévues à ce jour, en partie Est de la ZAC de la Tourasse. Ces amorces sont étroites et semblent insuffisantes pour permettre la desserte à terme de 177 logements.

Par ailleurs la zone d'aménagement sera grevée par une servitude liée à la ligne HT qui traverse la zone 2AU génère une zone d'évitement d'environ 20 m de chaque côté. ; ainsi que par une servitude liée à la présence d'une canalisation d'eau potable en partie Sud du terrain.

La question de l'augmentation perçue comme disproportionnée de la population 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.

Les observations du public ont été anonymisées, afin de répondre au Règlement Général sur la Protection des Données – RGPD, texte réglementaire européen qui harmonise les règles de traitement des données à caractère personnel dans toute l'Union européenne.

Les observations/contributions individuelles du public sont indiquées dans le tableau ci-dessous par Permanence, dans l'ordre chronologique des observations et par date de permanence ; Puis nous avons répertorié et consigné les contributions et documents transmis au Commissaire Enquêteur par courriel et/ou par courrier.

Les observations sont indiquées comme suit :

Observation **Ecrite** : Observation **E 00**

Observation **Orale** : Observation **O 00**

Observation par **Courrier** : Observation **C 00**

Observation par **Mail** / Observation **M 00**

### 6.1.1. Contributions du Public lors des quatre permanences

#### Permanence N°1 du 30.03.2026 - Observations formulées

Deux Observations

##### **Observation Ecrite – Obs N°E 001 - Permanence du 30.03.2026 - Commune de Echillais**

*Observation écrite :*

« Je ne suis pas contre le projet mais étant en mitoyenneté du terrain je ne voudrais pas de maison à étage donnant sur mon terrain. A moins d'arborer et à distance raisonnable. Quel est l'avenir des autres parcelles jouxtant le terrain. »

##### **Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Monsieur BOSSER a formulé son inquiétude quant au devenir des parcelles jouxtant la Zone 2AU concernée par la présente enquête. Il craint une extension de l'urbanisation au-delà de la zone actuellement retenue.

##### **Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance de votre remarque, la nouvelle équipe municipale souhaitant s'engager dans une révision générale du PLU, les terrains jouxtant la zone 2AU ne seront pas concernés par des projets d'urbanisation.

##### **Observation Orales – Obs N°O 001 – Permanence du 30.03.2026 – Monsieur X**

*Observation orale :*

Monsieur est venu se renseigner sur l'Enquête Publique. N'a pas de question.

##### **Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Nous l'avons informé sur l'enquête (Projet et Procédure)

##### **Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Sans objet

#### Permanence N°2 du 08.04.2026 - Observations formulées

6 observations

##### **Observation Ecrite – Obs N° E 002 - Permanence du 08.04.2026 – Commune de Echillais**

*Observation écrite :*

« Mme [REDACTED] le 08 avril 2026 à 15h35 Lot 162 Tranche 5

Sur le projet présenté comme « à forte densité »

- trop de densité générant problème de circulation dans le lotissement,
- typologie mixte, générant nuisances sonores, incivilités, promiscuité sur des terrains /lots très petits
- difficulté de circulation et d'accès au lotissement augmentés
- (peu de trottoirs dans la tranche 5 de la Tourasse) pas de place de stationnement visiteurs
- (« 4 amorces de voirie insuffisante page 18)
- promiscuité et troubles de la vie privée avec des logements sociaux à étage (vue sur les parties privatives, jardins et terrasses)

Le lotissement de la Tourasse est déjà très dense et mal conçu (pas de trottoir tranche 6, éclairage public gênant et mal placé)

Sur les consommations d'espaces naturels :

Je suis d'accord avec la recommandation de la MRAe de réduire la surface à urbaniser en construisant des logements supplémentaires sur des espaces déjà urbanisés.

*La commune a déjà trop consommé ces espaces.*

*L'évaluation des sensibilités écologiques est très « légère » voire orienter, et se réduit Aux seules sensibilités paysagères, les exposant comme le seul enjeu environnemental » dans la synthèse du document.*

*La preuve des capacités suffisantes des réseaux publics n'est pas rapportée.*

*Enfin justifier ce projet par la forte demande de logements sociaux comme d'intérêt général me paraît contradictoire avec « l'attractivité de la commune pour ses équipements et son cadre de vie ».*

*Justement : augmenter la densité de population et continuer d'urbaniser à outrance sur des zones « vertes » va détruire le charme de notre village.*

#### **Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Il convient de noter qu'un travail de concertation a été réalisé avec les différents partenaires institutionnels, et les Avis des PPA – Personnes Publiques Associées ont été recueillis comme l'exige la loi.

**La commune d'Echillais est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1er janvier 2018.** Par ailleurs, 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 à ce titre que la commune d'Echillais a conclu un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 en date du 24 juin 2024 ; document co-signé par la commune d'Echillais, la Préfecture de Charente Maritime et la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, ce qui constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à Echillais d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

La MRAe a été sollicitée pour Avis et recommande de présenter les solutions de création de nouveaux logements en densification pour répondre aux besoins identifiés et prendre en compte les exigences de la loi ZAN et pour rester en conformité avec les objectifs du SRADDET et du SCoT.

Au-delà de la consommation d'espaces et de densité, la MRAe a pris en compte les sensibilités écologiques.

La MRAe indique dans son Avis que : « Des inventaires de terrain relatifs aux habitats, à la faune, à la flore ainsi qu'aux zones humides ont été réalisés sur la future zone 1AU le 24 avril 2025. Des données bibliographiques ont été au préalable, collectées, selon le dossier.

Le site présente des espèces de la flore commune, à enjeu faible. 63 taxons floristiques ont été observés lors des prospections parmi lesquels aucune espèce protégée n'est recensée. Trois espèces invasives ont un impact majeur, modéré et potentiel. Une seule espèce de mammifère (le Lièvre d'Europe), à enjeu faible, a été observée, d'autres espèces étant susceptibles de fréquenter le site selon le dossier. Le site ne présente pas de possibilité de gîte pour les chiroptères, ni n'est attractif pour les amphibiens. Une espèce de reptile protégée commune (le Lézard des murailles) et des espèces de papillon (la Piéride du Navet, le Vulcain, l'Amiral), à enjeu faible ont été observées. S'agissant de l'avifaune, deux espèces parmi les quinze identifiées sont potentiellement nicheuses sur le site dont l'enjeu est moyen, pour l'Alouette des champs et faible, pour la Bergeronnette printanière. Globalement, l'enjeu de l'avifaune est faible sur le site de projet. »

#### **Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

En effet, la nouvelle équipe municipale a compris que le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui plus opportun. 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).

Notre équipe municipale est toutefois 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.

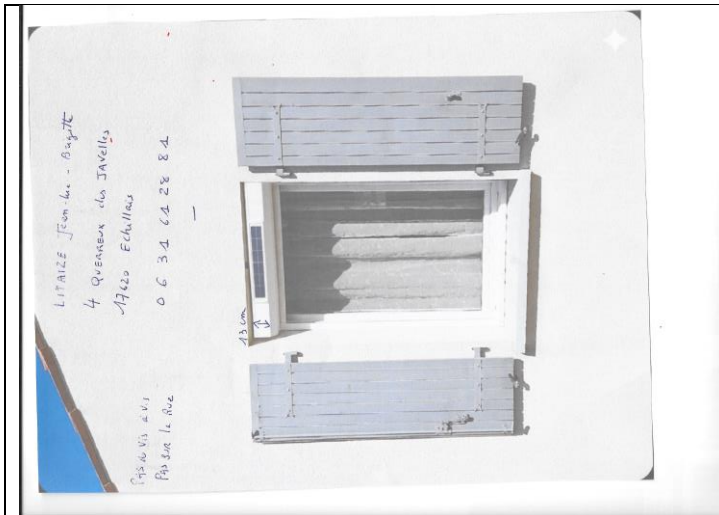
#### **Observation Ecrite - Obs N° E 003 - Permanence du 08.04.2026 – Commune de Echillais**

Le 8 avril 2026 [REDACTED] *Habitant A Proximité de la zone à urbaniser 1AU de la Tourasse.*

*Ce Projet soulève plusieurs inquiétudes =*

*- il entraîne une artificialisation de sols aujourd'hui non urbanisés, ce qui va à l'encontre des objectifs, de préservation des espaces naturels et agricoles.*





**Remarques du Commissaire Enquêteur : Hors sujet.**

La demande de [REDACTED] est hors projet mis à l'Enquête. Pour autant nous renseignons ce couple âgé qui a fait la démarche de venir en Mairie. Nous les orientons vers le service Urbanisme pour l'obtention d'une réponse écrite à leur demande d'installation d'un volet roulant. En effet madame est en situation de handicap. Le règlement du lotissement ne prévoit aucune restriction ou interdiction quant à l'installation de ce type de volet. Quid de l'autorisation au Règlement PLU ?

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Le service urbanisme a renseigné Madame et Monsieur [REDACTED]

**Observation Orale - Obs N° O 003 - Permanence du 08.04.2026 - Anonyme**

Monsieur Y venait se renseigner sur le dossier. N'en a pas pris connaissance sur le site internet de la mairie. A eu l'information par InfoPocket.

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Pas de commentaire.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Sans objet

**Observation Ecrite – Obs N° C 001 – Courrier du 07.04.2026 remis le 08.04.2026 lors de l'entretien à la Permanence du 08.04.2026 – Commune de Echillais**

Document remis lors de la permanence du 08/04/2026  
4 pages



## Mon argumentaire en tant qu’ancien adjoint à l’urbanisme

Commissaire enquêteur le 8 avril 2026

### Comment promouvoir le logement pour tous ?

Les logements sociaux ont été et doivent être toujours notre priorité !

Sur nos territoires, voici l’état des lieux des besoins qui sont énorme :

Le fichier départemental de la demande commun à l’ensemble des bailleurs sociaux de la Charente-Maritime compte :

21 861 demandeurs sont en attente d’une attribution en Charente-Maritime

2 293 sont en attente sur le territoire de la CARO

528 nouvelles demandes déposées à l’Office en 2024

36 % des demandes concernent les types 2

45 % des demandeurs ont des revenus stables

50 % des demandeurs sont des personnes seules

30 mois de délai moyen d’attente pour un logement de 2 pièces

Augmenter la mixité sociale et le lien intergénérationnel doit être un autre objectif constant de tous les projets afin d’améliorer encore plus le bien-vivre ensemble.

- En continuant à développer l’implantation des logements sociaux sur notre commune.
- En agissant en priorité pour rendre accessible, au plus grand nombre, un logement décent.

C’est ce que nous avons porté durant la campagne des élections municipales.

Cette politique s’inscrit pleinement dans la politique volontariste de la Communauté d’agglomération Rochefort Ocean :

Par le financement des nouveaux programmes de logements sociaux publics et réhabilitation du parc public existant pour améliorer les performances énergétiques et diminuer les coûts d’occupation pour le locataire ;

Par les aides à la réhabilitation du parc privé à travers l’opération programmée d’amélioration de l’habitat renouvellement urbain (OPAH RU) lancée en juillet 2019.

Par la sensibilisation de nos concitoyens des actions Logement à leur disposition grâce à un catalogue d’aides au logement diverses et variées allant des aides à l’emménagement (comme le paiement de la caution ou, se porter garant pour la caution locative) aux aides à la rénovation, en passant par la prise en charge du paiement de votre loyer sous certaines conditions.;

L’aide aux primo-accédants, dont les projets de construction ou d’achat dans l’ancien relevant le défi énergétique.

Observatoire de l’habitat, la recherche des logements vacants...

Et le travail en partenariat avec les acteurs de l'habitat et du logement ;

**La commune d'Echillais est soumise aux obligations SRU seulement depuis le 01 janvier 2018.**

Si 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.

La loi SRU impose un quota de 25% de logements sociaux pour les communes concernées. Ce quota s'applique aux communes qui font partie d'un secteur géographique où la demande de logement est élevée. Les communes qui ne respectent pas ce quota peuvent être soumises à des sanctions financières non négligeables sur le budget.

Pour notre commune nous sommes sur plus de 65 000€, ce qui est bien peu au regard d'autres communes SRU qui sont plus lourdement pénalisées...

**Les actions de la commune dans le mandat précédent :**

**Un Contrat de Mixité Sociale**

Notre commune a élaboré un plan d'action sous la forme d'un contrat de mixité sociale passé entre la commune, la CARO et l'Etat pour la mise en œuvre d'un plan triennal pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

Ce contrat vous a déjà été présenté lors d'un précédent numéro incluant des mesures concrètes, comme la construction de nouveaux logements sociaux, la réhabilitation de logements existants ou la mobilisation de foncier et l'urbanisation de la zone 2AU inscrite au PLU.

Nos actions ont continué avec l'acquisition par la commune d'Echillais a acquis en 2022 une maison appartenant à l'Etat inoccupée depuis 2016 afin d'y créer du logement social. Ce projet permettrait de compléter le patrimoine social de la commune, tout en réhabilitant un bâti dégradé. L'étude de faisabilité rédigée par SOLIHA propose la création de 6 logements sociaux dont 1 d'urgence (2 types 2, 2 types 3 et 2 types 4). Le montage financier opérationnel reste encore à définir. Le montant de l'opération est estimé à 602 000 € HT, somme que la commune ne peut aujourd'hui dégager car notre pénalité bloque en partie notre possibilité de financement.

L'analyse comparée des courbes d'évolution du nombre de logements sociaux et des résidences principales a montré que les premiers effets de la politique communale de production de logements sociaux s'est concrétisée en 2021 par la mise en location de 51 nouveaux logements, correspondants aux opérations à la ZAC de la Tourasse (îlots E, F et G de la tranche 3).

ZAC de la Tourasse îlot D, Rue des vignes : 21, ZAC de la Tourasse 3 (îlots A et B) : 40 (îlot A : 9 + îlot B 31), Plaine du Frelin, Rue des Erronnelles : 52

Nous avons donc poursuivi nos efforts et le travail avec les bailleurs sociaux locaux ainsi durant le mandat, le nombre de logements réalisés a été de 113. En 2026, nous auront l'arrivée de plusieurs nouveaux habitants mais pas que puisque certains, employés municipaux, en sont bénéficiaires !

Et nous devrions maintenir le cap avec de nouveaux projets qui verront le nombre de logements à réaliser augmenter de plus de 100 nouveaux logements :

ZAC de la Tourasse 4 (éco hameau) : 25 (en cours)

Les terres de Martrou 17620 Echillais : 6 (situation bloquée)

Mais avec un taux de **7,26 % de logements sociaux en 2022** au sein du parc de résidences principales, pour un objectif de 25 % imposé par la loi SRU, la dynamique de rattrapage, bien que soutenue, reste encore à parfaire. C'est pour cette raison que nous avons mis en projet une cinquantaine possible dans le cadre des OAP dans le cadre de la 2AU

### **Zone 2AU : Rapport de Présentation sur la Mise en Compatibilité du PLU d'Echillais**

Si nous obtenons l'autorisation d'ouvrir 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), nous pourrions prévoir 50 à 60 logements supplémentaires. Cette réserve foncière 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.

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.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est prévue dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU engagée par le Conseil Municipal d'Echillais le 14 mai 2025. Cette délibération a été votée à l'unanimité sans opposition de la part de celles et ceux qui sont aux commandes aujourd'hui !

Depuis plusieurs mois, l'agence BE PERNET de Maia PERNET, Urbaniste à La Rochelle, travaille sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Echillais par le biais d'une déclaration de projet. L'objectif principal est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Tourasse, en la classant en zone 1AU pour permettre la construction de logements, notamment sociaux.

Le document s'inscrit dans le cadre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), qui impose aux communes un quota de logements sociaux. Echillais, avec un **taux de 8,38 % en 2024**, doit atteindre 25 %. Le contrat de mixité sociale de 2023-2025 vise à créer 75 logements sociaux.

La zone 2AU, d'une superficie de 5,9 hectares, est la seule zone constructible restante. Elle pourrait accueillir environ 30 logements par hectare, avec 50 % de logements sociaux. La procédure de mise en compatibilité est nécessaire car la zone ne peut pas être ouverte à l'urbanisation directement.

Le projet prévoit la création de 89 logements sociaux dans la zone 2AU, après son ouverture à l'urbanisation. Cela représente 50 % des logements qui pourraient être construits dans cette zone, avec une densité d'environ 30 logements par hectare.

Des études ont été réalisées concernant l'état initial de l'environnement, les risques naturels, et l'impact sur le paysage. Les résultats montrent que le terrain est principalement agricole, sans zones humides ou éléments boisés significatifs. Les risques naturels identifiés sont faibles à modérés.

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] – Ancien Adjoint au Maire à l'Urbanisme venu nous exposer le projet et nous apporter un courrier argumentaire.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance du courrier de l'ancien adjoint au maire à l'urbanisme, la nouvelle équipe municipale comprend les enjeux de l'ouverture ou non de la zone 2AU de La Tourasse.

Néanmoins, il en ressort que le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui plus opportun. 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.

**Observation Ecrite – Obs N° E 004 - Permanence du 08.04.2026 – Commune de Echillais**

« 08/04/2026 [REDACTED].

*Comprenant la pression démographique sur notre territoire et les contraintes d'urbanisme, loi S.R.U. et autres, nous comprenons*

*Cependant nous émettons les réserves suivantes,*

- *artificialisation de terres agricoles*
- *Infrastructure routière insuffisante pour cette extension urbaine*
- *Concentration de logements sociaux dans une même zone, générant des problèmes sociaux.*
- *Disparition de la biodiversité, en zone loi littorale, PNR.*

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

**S'agissant de l'observation artificialisation de terres agricoles :**

Il convient de noter que le projet mis à l'Enquête Publique concerne une Zone 2AU – AU = A Urbaniser et non une zone A = Zone Agricole.

**Sur l'Infrastructure routière insuffisante pour cette extension urbaine :**

Cette question pourra faire l'objet d'une réflexion ultérieure et de propositions d'aménagement. Il convient également de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais.

La présente Enquête Publique porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Echillais qui vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une superficie de



**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance du dossier et des retours des citoyens exprimés lors de l'enquête publique, la nouvelle équipe municipale dont fait partie M et Mme Swarstwagher statuera prochainement sur l'ouverture ou non de la zone 2AU de La Tourasse.

**Permanence N°3 du 22.04.2026 - Observations formulées**

Une Observation

**Observation Ecrite - Obs N° E 005 - Permanence du 22.04.2026 – Commune de Echillais**

« **██████████** habitant rue des chavaillons ZAC de la Tourasse s'inquiète concernant l'extension de la ZAC car avec l'augmentation de logements collectifs, cela va augmenter le flux de circulation et actuellement la circulation au niveau du sens unique rue des chavaillons n'étant que très peu respecté, plus il y aura de monde, plus il y aura de passages, plus il y aura de risques d'accident.

Tout cela peut entrainer une baisse de la valeur de l'immobilier dans la ZAC. »

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

**██████████** s'est présenté à la permanence très vindicatif, remettant en question à la fois le dossier, le projet, ma nomination, la légalité de la tenue de permanences, jusqu'à la probité du Président du Tribunal Administratif, arguant que le précédent Maire n'avait pas le droit de maintenir ce projet à 15 jours des élections.

Nous avons rappelé à la règle **██████████**.

Beaucoup de confusions faites par Monsieur **██████████** ont pu être relevées, entre la Délibération du Conseil Municipal N°039-2 lancement de la mise en en compatibilité du PLU d'Echillais par déclaration de projet par le Conseil Municipal du 14 mai 2025 L'Arrêté Municipal N° PLU 2026-01 U en date du 02 mars 2026 d'ouverture de l'Enquête Publique et l'Avis d'Enquête Publique. Monsieur **██████████** s'est montré plus civique et les échanges sont devenus plus courtois.

La question de la voirie devra être prise en compte dans l'aménagement du futur site.

Il convient de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais.

L'objet de l'Enquête Publique est La Mise en compatibilité du PLU d'Echillais par Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU, vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une superficie de 5,9 hectares, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

De nombreux administrés ont fait une lecture du projet et en particulier des plans comme étant déjà acté.

L'Esquisse d'aménagement de juin 2025 proposée par le Bureau d'Etudes a été considéré comme un plan de circulation suscitant de vives réactions.

Concernant les incivilités des nouveaux habitants décrites, nous avons indiqué, que ces dernières peuvent faire l'objet d'un signalement auprès du bailleur social, si tant est que les auteurs soient bien logés en logement social et avec discernement.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

En effet, il en ressort que le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui plus opportun. 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).

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.

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.

## Permanence N°4 du 30 avril 2026 - Observations formulées

### Huit Observations

#### Observation Ecrite - Obs N° E 007 - Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais

« Mr [REDACTED] Directeur Général Adjoint Nexity Foncier Conseil

Je porte à votre connaissance en qualité d'aménageur de la ZAC de la Tourasse, autorisée dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement .

Je précise que l'ensemble des réseaux et voiries de la ZAC ont été étudiés et sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le projet de la zone 2AU vouée à être classée en zone 1AU.

La densité projetée dans le nouveau secteur est cohérente avec le paysage urbain.

Le besoin de mixité est cohérent pour venir rattraper le déficit de logements locatifs sur la commune.

Un phasage en deux tranches est prévu, ce qui permettrait de progressivement accueillir une nouvelle population. La ZAC de la Tourasse a été exécutée par tranche et a suivi ce même phasage par tranche.

Veillez agréer Madame la commissaire enquêteur, mes sincères salutations .»

#### Remarques du Commissaire Enquêteur :

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par délibération du conseil municipal.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Echillais pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone est une procédure légale permettant d'adapter les documents d'urbanisme aux projets d'aménagement

Cette procédure est régie par le Code de l'Urbanisme et permet d'assurer la mise en conformité des documents d'urbanisme avec un projet d'intérêt général. Lorsqu'un projet nécessite une adaptation du PLU, une enquête publique doit être réalisée pour évaluer l'intérêt général du projet et les dispositions proposées pour y parvenir.

La procédure est régie par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-54 à L.153-59, et nécessite un examen conjoint.

Il me semble que les observations et le positionnement de Mr [REDACTED] soient quelque peu prématurées au regard de l'étape de la procédure de la présente Enquête.

Il convient de laisser les instances compétentes prendre les décisions qui leur incombent.

#### Mémoire en réponse de Madame le Maire :

Le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui qu'un projet, comme son nom l'indique. Les élus ont conscience des besoins et prendront les décisions nécessaires.

#### Observation Ecrite - Obs N° E 008 - Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais

« M. et Mme [REDACTED] Dirigeants du Super U Echillais nous souhaitons créer une collaboration pour les logements sociaux et/ou primo accédants pour répondre à une demande récurrente de collaborateurs qui cherchent à se loger (mamans célibataires, personnes séparées, jeunes travailleurs..)

*Le contexte économique et manque de logement nous posent des problèmes pour le recrutement sachant que notre entreprise est en fort développement et en perpétuelle évolution.*

*Cordialement,  
M. et Mme [REDACTED] »*

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

La question du développement économique, de la création d'emplois ne peut pas être détachée de la question du projet de développement de la commune de Echillais, tant en matière démographique, socio-économique qu'en matière de développement de construction de logements privés et sociaux.

La 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, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

Ce projet porte des enjeux forts en matière de développement économique et de création d'emplois.

La création de différentes typologies de logements, de type logements inclusifs etc.. permettraient d'apporter des réponses en termes d'habitats mais aussi de la valeur ajoutée en faveur de la population.

Au-delà de la dynamique affichée par M. et Mme [REDACTED] pour apporter leur concours au titre du 1% patronal

Il est important de souligner cette démarche.

Certaines Administrations du territoire pourraient suivre cette voie ainsi que des Etablissements hospitaliers (Hôpital Local, Services d'Auxiliaires de Vie Sociale, d'Aides à Domicile etc..)

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

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 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.

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.

Nous retenons également la proposition de M. et Mme [REDACTED] d'apporter leur concours au titre du 1 % patronal.

**Observation Ecrite - Obs N° E 009- Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais**

*« Concerne surtout la circulation. Ses différentes routes actuelles dans le nouveau projet en fin de travaux. Rue à sens unique avec 26/30 logements sociaux en plein milieu, plus les habitants actuels.*

*Le nouveau projet. Vous ramenez toutes les routes sur rue des Vignes. Comptez-vous faire une autoroute ?*

*Pas trop de logements sociale pour un certain équilibre.*

*Monsieur [REDACTED] »*

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Monsieur [REDACTED] a évoqué les problèmes de circulation liés au nouveau programme de construction livré tout récemment, avec 26 logements sociaux.

Nous pouvons cependant comprendre son inquiétude.

La question de la voirie dans le futur programme devra être prise en compte. Même si la question semble avoir été examinée et dimensionnée d'après un promoteur venu nous rencontrer. Cf. : « *Je précise que l'ensemble des réseaux et voiries de la ZAC ont été étudiés et sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le projet de la zone 2AU vouée à être classée en zone 1AU.* »

Sur l'observation de Monsieur [REDACTED] quant au nombre de logements sociaux, cette question n'est pas du ressort de la présente enquête publique.

Il convient de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais.

La Mise en compatibilité du PLU d'Echillais par Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU, vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une

superficie de 5,9 hectares, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d’aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

En effet, 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.

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.

**Observation Ecrite - Obs N° E 010- Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais**

*« Je pense qu’il faut être vigilant sur le nombre de logement et surtout sur la voirie. La rue des Vignes risque d’être très chargée si la circulation est redirigée vers cet axe. La densité du projet me paraît trop élevée. J’attire l’attention sur les nouveaux axes qui devront à mon avis être plus large que sur les précédentes tranches. »*

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

La question de la voirie devra être prise en compte dans l’aménagement du futur site.

Il convient de souligner que le foncier concerné n’est pas la propriété de la Commune d’Echillais.

L’objet de l’Enquête Publique est La Mise en compatibilité du PLU d’Echillais par Déclaration de projet pour l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU, vise à ouvrir à l’urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d’une superficie de 5,9 hectares, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d’aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

De nombreux administrés ont fait une lecture du projet et en particulier des plans comme étant déjà acté.

L’Esquisse d’aménagement de juin 2025 proposée par le Bureau d’Etudes a été considéré comme un plan de circulation suscitant de vives réactions.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

En effet, 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.

**Observation Ecrite - Obs N° E 011- Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais**

*« Comme indiqué, je suis opposé au passage des parcelles 2AU en 1AU. Je suis favorable au respect strict du ZAN et à la non perméabilisation des Terres Naturelles. Nous devons maintenir au maximum de Terres Naturelles pour faire face aux défis de demain (climat et Biodiversité). Nous devons aussi maintenir le maximum de Terres au potentiel agricole ou d’intérêt général. »*

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Il convient de noter que le projet mis à l'Enquête Publique concerne une Zone 2AU – AU = A Urbaniser et non une Zone N = Zone Naturelle ou une Zone A = Zone Agricole.

L'objet de l'Enquête Publique est La Mise en compatibilité du PLU d'Echillais par Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU, vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une superficie de 5,9 hectares, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

Il convient de noter que **la MRAe** - Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine a été sollicitée par saisine en date du 18 novembre 2025, pour Avis.

**La MRAe a pris en compte les sensibilités écologiques et indique dans son Avis que :**

« Des inventaires de terrain relatifs aux habitats, à la faune, à la flore ainsi qu'aux zones humides ont été réalisés sur la future zone 1AU le 24 avril 2025. Des données bibliographiques ont été au préalable, collectées, selon le dossier.

*Le site présente des espèces de la flore commune, à enjeu faible. 63 taxons floristiques ont été observés lors des prospections parmi lesquels aucune espèce protégée n'est recensée. Trois espèces invasives ont un impact majeur, modéré et potentiel. Une seule espèce de mammifère (le Lièvre d'Europe), à enjeu faible, a été observée, d'autres espèces étant susceptibles de fréquenter le site selon le dossier. Le site ne présente pas de possibilité de gîte pour les chiroptères, ni n'est attractif pour les amphibiens. Une espèce de reptile protégée commune (le Lézard des murailles) et des espèces de papillon (la Piéride du Navet, le Vulcain, l'Amiral), à enjeu faible ont été observées. S'agissant de l'avifaune, deux espèces parmi les quinze identifiées sont potentiellement nicheuses sur le site dont l'enjeu est moyen, pour l'Alouette des champs et faible, pour la Bergeronnette printanière. Globalement, l'enjeu de l'avifaune est faible sur le site de projet.*

*Le dossier note l'incomplétude des inventaires réalisés sur une seule période et non sur une période quatre saisons. Il évoque un faible potentiel de la future zone 1AU à accueillir des espèces non déjà observées, à enjeux forts, sur d'autres périodes. Au vu des faibles enjeux des habitats présents, des espèces observées et de l'état initial des parcelles concernées, l'analyse au titre du document d'urbanisme semble proportionnée. Le dossier fournit des cartographies spécifiques des habitats, de la flore et de la faune présents sur le site de projet ainsi que des cartographies de niveaux d'enjeux associés. Aucune zone humide n'a été repérée sur le site de projet, selon le critère floristique et les sondages pédologiques réalisés le 24 avril 2025. »*

**La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime et Deux Sèvres a également été saisie pour Avis :** « La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime confirme la justification de ce projet pour le développement de la commune. »

Monsieur [REDACTED] s'est présenté en qualité de citoyen et de Président de la LPO.

Il est Conseiller Municipal de la majorité - Elu délégué à l'Urbanisme et l'environnement, mais nous a précisé qu'il ne venait pas à ce titre.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance du dossier et des retours des citoyens exprimés lors de l'enquête publique, la nouvelle équipe municipale dont fait partie M. Marteau statuera prochainement sur l'ouverture ou non de la zone 2AU de La Tourasse.

**Observation Ecrite - Obs N° E 012- Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais**

« [REDACTED].

*Je rejoins les remarques de Mr [REDACTED]. Quelque soit le projet et le nombre de logements, je pense que la Tourasse – rue des Vignes principalement n'est pas adaptée ne largeur pour recevoir des voitures supplémentaires liées à des habitations supplémentaires →tournants très étroits déjà – route étroite par endroits – Nous pensons qu'avec les contraintes écologiques – maximiser les terres agricoles, la Tourasse ayant été bétonnée à outrance avec peu d'arbres plantés – alors qu'in parle de préservation des espaces naturels.*

*Malgré ce qu'on dit, nous ne sommes pas contre la mixité sociale mais nous savons aussi que les personnes qui sont locataires à loyers modérés statistiquement (il suffit de regarder le côté de la rue des Vignes côté cimetièr) ces personnes comme elles ne prennent pas soin de leurs logements (jardins non entretenus, dépotoir limite,)*

*Il y a donc une dégradation de la qualité du cadre de vie-*

*Ajouter à nouveau beaucoup de logements sociaux porterait préjudice à notre qualité de vie aussi »*

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

S'agissant de la question de la voirie, celle-ci devra être prise en compte dans l'aménagement du futur site.

Il convient de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais.  
L'objet de l'Enquête Publique est La Mise en compatibilité du PLU d'Echillais par Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU, vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une superficie de 5,9 hectares, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

De nombreux administrés ont fait une lecture du projet et en particulier des plans comme étant déjà acté.  
L'Esquisse d'aménagement de juin 2025 proposée par le Bureau d'Etudes a été considérée comme un plan de circulation suscitant de vives réactions de la part des riverains.

Concernant les incivilités décrites, nous avons indiqué, que ces dernières peuvent faire l'objet d'un signallement auprès du bailleur social, si tant est que les auteurs soient bien logés en logement social.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

En effet, 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.

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

**Observation Ecrite - Obs N° E 013- Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais**

« Je suis les remarques de Mme [REDACTED]. »

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

S'agissant de la question de la voirie, celle-ci devra être prise en compte dans l'aménagement du futur site.

Il convient de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais.  
L'objet de l'Enquête Publique est La Mise en compatibilité du PLU d'Echillais par Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU, vise à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme 2AU à vocation résidentielle, d'une superficie de 5,9 hectares, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

De nombreux administrés ont fait une lecture du projet et en particulier des plans comme étant déjà acté.  
L'Esquisse d'aménagement de juin 2025 proposée par le Bureau d'Etudes a été considérée comme un plan de circulation suscitant de vives réactions de la part des riverains.

Concernant les incivilités décrites, nous avons indiqué, que ces dernières peuvent faire l'objet d'un signallement auprès du bailleur social, si tant est que les auteurs soient bien logés en logement social et avec discernement.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

En effet, 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.

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

#### **Observation Orale - Obs N° O 004 - Permanence du 30.04.2026 – Commune de Echillais**

Monsieur [REDACTED] – Ancien Maire de la Commune est venu me rencontrer à la permanence afin d'évoquer le projet mis à l'Enquête Publique.

#### **Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Nous avons reçu Monsieur [REDACTED] – Ancien Maire qui nous exposé le projet et son argumentaire. Monsieur [REDACTED] avait annoncé sa venue dans un mail à mon attention. Confère Obs N° M 001.

#### **Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance de l'observation et du courrier de l'ancien Maire, la nouvelle équipe municipale comprend les enjeux de l'ouverture ou non de la zone 2AU de La Tourasse.

Néanmoins, il en ressort que le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui plus opportun. 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.

## **6.1.2. Contributions du Public transmises par Mail et/ou Courrier**

### **A - Observations par Mails**

#### **Observation Ecrite – Obs N° M 001 – Email transmis le 03.04.2026 par Monsieur [REDACTED]**

observations enquete publique [REDACTED]

Bonjour,

Je me présente, je suis l'ancien maire de la commune. Ne pouvant participer qu'à votre dernière permanence je tenais à vous exprimer dès à présent mon opinion concernant cette déclaration de projet. Non pas par esprit de vengeance, car de toute façon je ne me représentais pas, mais je tiens à vous expliquer par la présente les raisons qui nous ont amenées à lancer cette procédure.

Notre commune a franchi la barre des 3 500 habitants avec un sérieux retard dans la production de logements sociaux. Ce retard était engendré, non pas par une volonté de nos prédécesseurs de ne pas en produire, mais tout simplement par le fait que les bailleurs sociaux ne s'intéressaient pas à nous et allaient plutôt vers les grosses agglomérations. La ZAC de la Tourasse nous a permis de disposer de macro-lots qui ont fait que les bailleurs sociaux ont pu réaliser différentes opérations, mais le fossé est encore très grand et nous accusons toujours un sérieux retard. Les différents programmes réalisés auront permis d'améliorer la mixité sociale sur notre commune, mais aussi de maintenir les effectifs de notre école. Notre bonne volonté et les différentes opérations engagées et à venir n'ont pas été prises en compte et la logique mathématique de la loi SRU s'est appliquée. Depuis plusieurs années nous nous acquittons donc d'une pénalité d'environ 63 000 €, pour vous donner un ordre d'idée notre capacité d'autofinancement annuelle est d'environ 300 000 €. Pour compenser cette pénalité il faut donc réduire notre investissement, dans le cas contraire ce sont environ 10 points de fiscalité qu'il faudrait imposer. Cette pénalité n'est donc pas anodine dans nos finances ! Si dans les années à venir un carencement devait être prononcé par les services de l'État cela mettrait donc en péril la capacité d'investissement de notre collectivité. Ceci devrait inéluctablement arriver si nous n'arrivons pas à poursuivre nos efforts.

Je ne comprends pas la majorité actuelle qui, lorsqu'elle faisait partie de l'opposition lors de la mandature précédente, a voté à la fois le Contrat de Mixité Sociale et la délibération de lancement de cette Déclaration de Projet, ces deux délibérations ayant été votées à l'unanimité. Il semblerait qu'aujourd'hui elle soit contre, je ne comprends pas ces revirements.

N'ayant plus de foncier disponible si nous n'avancions pas sur cette activation de la zone 2AU se profile donc le carencement d'une part et le fait de ne pouvoir répondre à la pression foncière qui existe sur la commune.

J'espère que ceux qui se prononceront contre n'auront pas à avoir recours au logement social pour eux, pour leur famille ou pour leurs amis ! Aujourd'hui environ 5 000 demandes sont en attente chez les bailleurs sociaux et 70 à 80 % de la population de l'Agglomération est éligible au logement social. Il ne faut pas confondre logement social et cas social !

Au delà du logement social il y a la problématique globale du logement qui se pose. Je tiens à souligner que les perspectives économiques, notamment à Rochefort, sont positives et que les marchés de l'emploi ou de la formation sont en plein essor. Que se passera-t-il s'il n'existe pas de logements pour les foyers qui se desserrent ou pour ces nouveaux habitants.

Les personnes ayant été accueillies durant ces dernières années à Echillais veulent-elles garder la commune pour eux ? Il est vrai que celle-ci offre de nombreux avantages, elle est proche de la ville centre, offre la plupart des services nécessaires et est bordée par la nature.

Au niveau de l'Agglomération, avec la rédaction du SCOT, nous avons travaillé les différents équilibres du territoire, cette déclaration de projet s'intègre parfaitement dans ceux-ci. Étant la quatrième commune de la CARO nous faisons partie des pôles urbains structurants avec Tonnay-Charente et Fouras. De toute façon, foncièrement parlant, afin de suivre les règles du SCOT, du SRADDET et de la ZAN, ce projet est la dernière carte à jouer pour notre commune.

Ce développement est compatible avec nos équipements communaux et ne dénaturera pas la structure de la commune, il permettra aussi de répondre aux besoins de nos zones d'activité qui

observations enquete publique ( [REDACTED] ) f

se développent. Au titre du développement durable il est à mon avis plus rationnel de conforter une commune proche de la ville centre, et étant bien desservie, que de laisser les habitants se disséminer dans la campagne.

Pour ce qui relève de la consommation de terres agricoles il faut savoir que pour la ZAC de la Tourasse (environ 17 ha) les acquisitions se sont faites à l'amiable sans avoir recours à la DUP. La seule fois où elle a été activée cela a été pour une petite surface non utilisée par des usages agricoles. Pour cette déclaration de projet certains propriétaires seraient contents de se défaire de leurs propriétés. Il n'y a qu'un seul exploitant qui a indiqué que cela mettrait en péril son entreprise mais si l'on fait le ratio entre la surface impliquée et son activité cela se révèle anecdotique.

Voici les grandes lignes de ce que je voulais vous exposer. Si besoin je me tiens à votre disposition pour en discuter. N'hésitez pas dans ce cas à m'envoyer un mail à : [maugan.claude@wanadoo.fr](mailto:maugan.claude@wanadoo.fr). Sauf imprévu de dernière minute je viendrai vous rencontrer lors de votre permanence du 30 avril après-midi.

Bien cordialement.

( [REDACTED] )

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Confère les Avis des PPA et de la MRAe

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Une réponse a déjà été apportée (cf. obs. n°004).

**Observation Ecrite – Obs N° M 002 – Email transmis le 15.04.2026 par Madame [REDACTED] – Commune de Echillais**

----- Message transféré -----

**Sujet :**Fwd: A l'attention de MME AUDRAN Commissaire Enquêtrice - PLU - ZAC de la Tourasse

**Date :**Wed, 15 Apr 2026 21:51:17 +0200

**De :** [REDACTED] <pascale.soriano87@gmail.com>

**Pour :**mairie@ville-echillais.fr

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je fais suite à notre rencontre du 8 avril dernier à la Mairie d'Echillais pour l'enquête publique relative au Projet, du plan local d'urbanisme de la commune d'Echillais (17) pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse, porté par la commune d'Echillais  
Comme convenu ensemble, je vous transmets une photo du plan de la ZAC de la Tourasse.

Je vous ai décrit ce lotissement de la ZAC de la Tourasse comme mal conçu, avec des difficultés de circulation, de gêne et dangers pour les piétons, des nuisances sonores...

Voici mes précisions.

Dans la rue des Chavaillons où j'habite, Lot 162, (l'entrée se trouve à coté du cimetière entre 2 lots de logements sociaux) (tranche 4 sur le plan), il n'y a pas de trottoir pour les piétons et il est très difficile de se croiser en voiture, ce qui est très dommageable pour la sécurité de tous.

Sur le terrain, en partant du coté du cimetière, au début de la rue des Chavaillons, pas de trottoir mais un mur trop haut pour avoir de la visibilité et se croiser, et dans un virage.

Plus loin la largeur de la voie se rétrécit.

Si j'en crois les mesures du plan, elle passe de 4m8 à 3m8 mais, contrairement au plan, à partir du lot 438 jusqu'au 151, toujours sans trottoir.

Ce même tronçon a été mis en sens unique. Ce qui complique la circulation et nuit à sa fluidité.

1- les usagers piétons ne sont pas considérés, voire sont obligés de rentrer chez les riverains pour se mettre sur le coté de la route et laisser passer les véhicules; la sécurité des piétons n'est pas assurée;

2- les voies sont très étroites avec difficulté pour se croiser en voiture et rentrer chez soi, rendant la circulation "périlleuse",

3- la plupart des riverains ne peuvent pas se garer devant chez eux ni accueillir des visiteurs : il n'y a pas de parking visiteurs pour tous;

4- le lotissement est très mal desservi avec une seule voie qui le traverse, et étroite.

En cas d'urgence, de secours ou d'évènement grave, il faudrait traverser tout le lotissement pour en sortir, puisque c'est la seule voie de circulation qui traverse cette partie qui est très étroite...

Ce qui pour moi est anxiogène... Me trouvant au cœur du lotissement, je suis obligée pour me rendre chez moi de faire plusieurs détours...

Vous le verrez sur le plan en PJ et sur <https://www.ville-echillais.fr/cadre-de-vie/urbanisme/zac-de-la-tourasse/>

Avec ce nouveau projet de continuité de la ZAC, il est évident que la priorité du lotisseur a été et reste celui de faire de cette ZAC un quartier très dense en habitations...et donc en rentabilité financière...

Mon autre exemple: face à mon lot 162, sur le plan il y avait une zone verte. J'ai acheté ce lot parce qu'il était longé par la voie verte vantée sur le projet... Et sans vis à vis.

Or je me retrouve aujourd'hui avec deux immeubles de logements sociaux R+1 avec vue directe sur ma terrasse et une aire de jeux pour enfants à peine plus de 20 m de ma terrasse .

Elle ne figure pas sur le plan ("cadeau" de NEXITY qui a remporté l'appel d'offres pour la construction de ces 2 immeubles)...

Je suis dépitée.

Le cadre de vie agréable que je croyais tranquille et que j'avais choisi pour "ma retraite" est totalement dénaturé par ces constructions.

Et je ne dois pas être la seule. Des jeux de plein air ont été installés juste devant certaines fenêtres de maisons. "Belle plus value en effet."..

La circulation est difficile et les piétons n'ont pas leur place.

Les nuisances sonores et incivilités ont augmenté depuis mon arrivée en 2022.

Comme je vous l'ai dit, l'argument du rapport selon lequel ce projet de lotir est de l'intérêt général est totalement fallacieux...

L'intérêt général dit "démographique" défini dans ce projet cache une volonté d'urbaniser contre les intérêts des individus et de leur environnement.

Il n'est pas de l'intérêt général de bâtir un habitat social trop dense : cela ne peut que nuire à notre environnement et rendre cadre de vie encore plus dégradé et compliqué.

Surtout s'il est mal conçu et mal desservi.

Plus de population va augmenter la consommation foncière de notre petite commune, de nos champs et chemins et haies (et notre biodiversité ? si peu considérée dans ce projet..) la nécessité de bétonner, les risques de sécurité urbaine, de circulation, de nuisances de tous ordres et donc de tensions.

Notre commune a-t-elle la capacité à absorber autant de population et ses conséquences (eau, déchets, circulation, densité de populations diverses à gérer, plus de passages de véhicules qui traversent notre village) ? Se remettra-t-elle des dégradations supplémentaires que nous nous apprêtons à lui faire subir ?

C'est pourquoi, je pense que cette extension serait encore plus préjudiciable à notre village.

Il y a sûrement d'autres voies que celle-là pour répondre aux obligations légales de la commune avant de regretter nos choix irréversibles.

Je rejoins en ce sens la synthèse de la MRAE Avis NA-2025-008979/A PP du 11 février 2026 :

*" Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale  
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. Il 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. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.**"*

Vous remerciant de votre attention, je vous serais reconnaissante de m'accuser réception du présent mail.

Veillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, mes sincères salutations.

#### Remarques du Commissaire Enquêteur :

S'agissant de la justification du projet, selon le dossier mis à l'Enquête Publique mais aussi l'Avis de la MRAe présent au dit dossier, 39 logements ont été autorisés entre 2015 et 2021 montrant l'attractivité du territoire. La commune comprend 1 775 logements selon les données de l'INSEE en 2021. Le taux de vacance de 5,5 % est inférieur à celui du territoire intercommunal (7,8 %).

La commune d'Echillais comptait 143 logements sociaux en 2024, soit 8,38 % de son parc de résidences principales. Elle est concernée par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) depuis le 1er janvier 2018. Le dossier met en évidence un déficit de logements sociaux sur le territoire, Echillais devant atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux en 2025. Le projet de mise en compatibilité prévoit la construction de 177 logements, soit 88 Logements et 89 logements sociaux en deux tranches (2026-2029 et 2030-2033) sur la future zone 1AU.

Le dossier dresse le bilan des capacités des zones 1AU actuelles du PLU en vigueur et conclut que la quasi-totalité des terrains constructibles dans le PLU sont entièrement urbanisés ou en cours d'urbanisation. La MRAe indique que la création de nouveaux logements paraît ainsi justifiée.

La zone 2AU retenue pour permettre la réalisation du projet de mise en compatibilité est située en continuité de la ZAC de la Tourasse, correspondant aux seuls terrains pouvant accueillir un projet d'envergure selon le dossier. La MRAe recommande de présenter les solutions de création de nouveaux logements en densification pour répondre aux besoins identifiés et prendre en compte les exigences de la loi ZAN et pour rester en conformité avec les objectifs du SRADET et du SCOT

S'agissant de l'observation formulée sur l'eau, la Société Eau 17 a été consultée. Cf. avis ci-dessous :

### **Eau potable**

L'extrémité Sud Est de ce secteur est traversée par une canalisation d'adduction d'eau potable de 500 mm en acier sur les parcelles cadastrées section AN n° 1 et 2. Cette canalisation a été géoréférencée en 2018, dans le cadre d'un levé par géo détection. La servitude est également enregistrée au service de la publicité foncière.

**Sur la question de la gestion des déchets, la CARO a été consultée et s'est exprimée. Cf. l'Avis ci-dessous :**

- **Volet déchets ménagers :**

Aucune voie en impasse ne devra être envisagée afin de privilégier la collecte des ordures ménagères en porte à porte et d'éviter des manœuvres du véhicule de collecte.

Pour les logements collectifs, un espace vert commun perméable pourra être prévu afin d'installer une aire de compostage collectif (pour les lots à bâtir, des composteurs individuels sont privilégiés).

### **Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance de votre observation, il en 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.

**Observation Ecrite – Obs N° M 003 – Email transmis le 30.04.2026 par Madame [REDACTED]**

----- Message transféré -----

**Sujet :** Observations enquête publique

**Date :** Thu, 30 Apr 2026 09:40:06 +0200

**De :** [REDACTED]

**Pour :** [mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr)

Avant d'autoriser un nouveau lotissement pavillonnaire sur des terres agricoles en bordure de commune, recensez d'abord les logements vacants existants dans le bâti déjà construit — il y en a presque toujours plus que de logements à

créer. 🏠

Un hectare de terre agricole accueille en moyenne dix à douze pavillons individuels avec leurs accès, leurs voiries et leurs parkings — une densité qui consomme du sol nourricier de manière irréversible pour une dizaine de ménages logés. Pendant ce temps, la France compte 3,1 millions de logements vacants en 2023 selon l'Insee, soit 8,2 % du parc total — dont une partie significative dans les communes mêmes qui réclament de nouveaux lotissements pour « répondre à la demande ».

Le décalage est mesurable commune par commune. Sur les 35 000 communes françaises, plus de 4 000 affichent simultanément un taux de vacance supérieur à 10 % dans le bâti existant et des projets de lotissement en cours sur des terres agricoles. La logique économique du promoteur reste la même : un terrain agricole déclassé en zone constructible voit sa valeur multipliée par vingt à cinquante en une seule décision d'urbanisme, sans aucun coût de réhabilitation. Le pavillon neuf sur champ se vend mieux que la maison ancienne en cœur de bourg parce que le marché valorise le neuf, pas parce que le besoin réel l'exige.

Le coût pour la collectivité, lui, est rarement calculé. Chaque nouveau lotissement périphérique impose des kilomètres de voirie supplémentaire à entretenir, des extensions de réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, des dessertes scolaires nouvelles, des trajets quotidiens en voiture allongés pour chaque habitant. Le pavillon ancien réhabilité en centre de bourg utilise une voirie existante, des réseaux déjà raccordés, des écoles déjà construites. La densification du bâti existant coûte trois à cinq fois moins cher à la commune sur trente ans que l'extension périphérique.

Quatre dispositifs encadrent déjà ces choix dans le droit français :

- Le programme Petites Villes de Demain finance la réhabilitation du bâti vacant dans 1 600 communes
- Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) couvrent les travaux pour les propriétaires qui remettent un logement vacant sur le marché
- La taxe sur les logements vacants s'applique dans les zones tendues pour décourager la rétention foncière
- Les SCOT et les PLUi peuvent imposer une étude de mobilisation du bâti existant avant toute ouverture à l'urbanisation

La loi Climat et Résilience de 2021 inscrit la sobriété foncière comme principe opposable. L'objectif Zéro Artificialisation Nette ne consiste pas à arrêter de loger les Français — il consiste à loger d'abord dans ce qui existe avant de bétonner ce qui nourrit. 🌱

Le logement vacant se rénove en six à dix-huit mois. La terre agricole, une fois lotie, ne redeviendra jamais une terre.

Merci de tenir compte de cela.

Cordialement.

[REDACTED]  
Karine Chaigne

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Si les observations portées à connaissance par Madame [REDACTED] peuvent être par certains aspects pertinentes, il convient de noter que le projet mis à l'Enquête Publique concerne une Zone 2AU – AU = A Urbaniser et non une Zone A = Zone Agricole.

**La commune de Echillais n'est pas concernée par un PLUi en matière d'Urbanisme.** La commune a élaboré son PLU approuvé par le conseil municipal le 9 mars 2004, il a été modifié le 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.

**La commune d'Echillais est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1er janvier 2018. Par ailleurs, 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 à ce titre que la commune d'Echillais a conclu un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 en date du 24 juin 2024 ; document co-signé par la commune d'Echillais, la Préfecture de Charente Maritime et la Communauté

d'Agglomération Rochefort Océan, ce qui constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à Echillais d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Un travail de concertation a été réalisé avec les différents partenaires institutionnels, et une **réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées** a été tenue du jeudi 6 novembre 2025 et les **Avis des PPA – Personnes Publiques Associées ont été recueillis comme l'exige la loi**.

**A ce titre la CARO a exprimé son avis s'agissant du SCoT :**

« Concernant le SCoT et la répartition sur les trois communes, Madame Rogier de la Communauté d'Agglomération Rochefort océan (CARO) apporte les précisions suivantes : sur la période de 2021-2025, 15,34 ha d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ont été consommés sur les trois communes ; 1,91 ha pour Fouras, 4,63 ha pour Tonnay-Charente, et 8,8 ha pour Echillais, soit au total 15,34 ha consommés sur les 21 ha de l'enveloppe de consommation attribuée pour la première période du SCOT. » La CARO dispose d'une vision objective sur les communes de Fouras et Tonnay-Charente et garantit par conséquent que le projet d'aménagement sur la tranche 1 entre bien dans l'enveloppe des 21 ha. »

La CARO recommande de renforcer les prescriptions sur les plantations de franchises paysagères et apporte un ensemble de préconisations détaillées (largeur de 5 m, emprise à prévoir dans un espace commun, coefficient de plein de terre de 20 % minimale à appliquer à la parcelle, préconisations sur le type de clôtures).

**S'agissant de l'Eau et de l'Assainissement, Eau 17 a également été concerté et consulté pour Avis.**

Eau 17 : courrier du 24 octobre 2025

« Eau 17 propose de compléter l'OAP page 35 par des prescriptions concernant la protection de la canalisation d'eau potable. Eau 17 confirme que la station d'épuration est compatible avec le projet. Eau 17 informe sur des points de vigilance sur la profondeur des réseaux de collecte des eaux usées domestiques et sur la capacité de transfert du poste de relevage de la Tourasse. »

**La Chambre d'Agriculture a été consultée pour Avis :**

Chambre d'Agriculture : mail du 6 novembre qui confirme la justification de ce projet pour le développement de la commune. Par ailleurs il est mentionné que « La phase en 2 tranches d'aménagements nécessite d'être renforcée par le maintien du zonage en 2AU de la tranche 2, afin de renforcer l'urbanisation et la finalisation de l'aménagement des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ».

*Cette demande ne paraît pas recevable compte tenu de la complexité du projet. La répartition exacte entre les tranches 1 et 2 n'est pas figée. La tranche 1 doit respecter les dispositions du SCOT en matière de consommation foncière.*

**De même la Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) a été consultée :**

« La mise en compatibilité du PLU n'implique pas un changement du règlement graphique. Elle n'entraîne pas de réduction de la zone A et de la zone N, concernées par les aires géographiques des AOC « Cognac », « Pineau des Charentes » et « Beurre Charentes-Poitou », il n'est donc pas nécessaire que vous sollicitiez une saisine de l'INAO au titre de l'art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime. »

**L'Avis de ma MRAe également été sollicité :**

S'agissant de la question de la densité, la MRAe s'est prononcé comme suit :

« La création de nouveaux logements paraît ainsi justifiée. La zone 2AU retenue pour permettre la réalisation du projet de mise en compatibilité est située en continuité de la ZAC de la Tourasse, correspondant aux seuls terrains pouvant accueillir un projet d'envergure selon le dossier.

La MRAe recommande de présenter les solutions de création de nouveaux logements en densification pour répondre aux besoins identifiés. »

La MRAe recommande de réduire la surface de la zone à urbaniser du projet de mise en compatibilité ; une solution étant de construire les logements supplémentaires sur des espaces déjà urbanisés. En l'état, elle signale que le PLU ne devrait plus être en mesure de consommer d'espaces NAF jusqu'en 2041 pour ne pas s'éloigner davantage des objectifs du SRADDET et du SCoT.

**Quels sont les éléments de réponses apportés par la commune à l'Avis de la MRAe en matière de densité et d'occupation des sols ?**

**S'agissant de la proposition de madame [REDACTED] quant à une cette opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti. Elle vise à améliorer l'offre de logements en particulier celle des logements locatifs, notamment locatif social et à maintenir ou développer les services de proximité. Une opération de cette envergure n'est pas antinomique avec le projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Echillais pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance de votre observation, la nouvelle équipe municipale souhaite travailler sur la révision de son PLU ; La commune n'est pas concerné par un PLUI. L'ensemble des personnes publiques associées ont pu répondre. L'INAO n'a pas à être consulté car la commune ne se situe pas dans une aire AOC.

Le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui plus opportun. 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.

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.

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.

**Observation Ecrite – Obs N° M 004 - Email transmis le 30.04.2026 par Monsieur [REDACTED]**

----- Message transféré -----

**Sujet :** observations enquête publique \_ déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Echillais

**Date :** Thu, 30 Apr 2026 17:03:24 +0200

**De :** [REDACTED]

**Pour :** [mairie@ville-echillais.fr](mailto:mairie@ville-echillais.fr)

Madame le Maire,

Veuillez recevoir ci-dessous mes observations quant à l'enquête publique citée en objet.

- Je trouve que l'analyse contextuelle et environnementale faite par le BE n'est pas à la hauteur des enjeux urbains, agricoles et environnementaux de nos petits bourgs tels qu'Echillais.
- Envisager des habitats partagés avec des jardins et/ou maraichage de proximité pour faire face aux changements démographiques et non à l'augmentation démographique
- Mettre en place des corridors de biodiversité sur tout projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire
- Stopper l'appauvrissement de la culture urbaine par des schémas et voiries d'un autre temps comme ceux proposés par le BE
- Ne pas reculer face à des terrains un peu plus exigeants en termes de conception architecturale et urbaine
- Attention aux réseaux d'assainissement collectif car à ce jour rien ne garantit sa pérennité face aux changements climatiques

Pour toutes ces raisons, je m'oppose fermement à la modification du PLU comme envisagé dans cette enquête. Prenons l'option d'un véritable projet de société !!!

Merci de l'intérêt porté à ma participation.  
Cordialement.

Samuel Gautier | [REDACTED]  
06 31 50 59 97 / [\[REDACTED\]@ville-echillais.fr](mailto:[REDACTED]@ville-echillais.fr)

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

***Bien que le mail de monsieur [REDACTED] soit adressé à Madame le Maire à 17h03, nous avons fait l'option néanmoins de le traiter comme observation faite dans le cadre de la présente Enquête Publique. Mail retransmis par madame la DGS de la Mairie le 30.04.2026.***

S'agissant de l'observation formulée par M. [REDACTED] sur l'analyse contextuelle et environnementale, il convient de préciser que l'Avis de la MRAe présent au dossier reprend différents points dont la prise en compte des sensibilités écologiques ; la prise en compte des sensibilités paysagères pour lesquelles la MRAe rappelle de protéger réglementairement les haies, après plantation, **comme annoncé dans le projet de mise en comptabilité du PLU objet de la présente Enquête Publique.**

**Le projet soumis à l'Enquête Publique concerne la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Echillais et 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 ; créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.**

Le dossier est constitué d'un rapport de présentation mettant en avant son intérêt général et exposant le projet de mise en compatibilité du PLU, de l'évaluation environnementale menée en présentant les incidences et d'un résumé non technique. Il comporte également l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée, le règlement graphique avant et après mise en compatibilité ainsi que des documents administratifs.

Sur l'Observation de M. [REDACTED] ER concernant l'Assainissement, Attention aux réseaux d'assainissement collectif car à ce jour rien ne garantit sa pérennité face aux changements climatiques

La future zone 1AU sera raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, englobant le bourg ainsi que les parties urbanisées et urbanisables selon le dossier. **L'assainissement des eaux usées** de la commune d'Echillais est traité par la station d'épuration (STEP) située sur la commune de Soubise d'une capacité nominale de 14 000 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale de 10 440 EH. Cette station d'épuration traite les eaux usées des communes de Soubise, Saint-Agnant, Echillais, Moëze ainsi que celles de la base aérienne. Selon le dossier, la STEP est en capacité suffisante de traiter les effluents supplémentaires induits par le projet de mise en compatibilité de PLU, sans énoncer de potentiels dysfonctionnements.

La MRAe recommande que soit précisé la charge entrante nécessaire aux communes de Soubise, Saint Agnant, Moëze et à la base aérienne afin de s'assurer de la faisabilité du projet de mise en compatibilité du PLU d'Echillais.

**Il convient de souligner que la Société Eau 17 a été consultée et son avis recueilli. Cf. ci-dessous :**

Le dimensionnement de la station d'épuration est compatible avec le projet.

Concernant la desserte de la future zone via les lotissements existants ou en cours de construction (1<sup>er</sup> tranche), il conviendra d'être vigilant sur la position et la profondeur des réseaux de collecte des eaux usées domestiques existants sur lesquelles la future zone doit se raccorder. De plus, à la date d'aujourd'hui, les réseaux présents n'ont pas fait l'objet d'une rétrocession à Eau 17 et sont donc propriétés de l'aménageur.

Une connexion depuis le réseau de la Zac de Tourasse devra faire l'objet d'une demande auprès de l'aménageur privé.

Concernant le poste de relevage de la Tourasse, des investigations supplémentaires sont nécessaires pour valider l'impact du projet sur sa capacité de transfert, de ce fait Eau 17 émet une réserve sur ce point.

**S'agissant des eaux pluviales**, celles-ci ne sont pas du ressort d'un traitement par la STEP, l'OAP prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie, à la parcelle et en privilégiant les noues ainsi que les espaces d'infiltration en pleine terre. La CARO Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est prononcée sur cette question dans le cadre de la concertation organisée et au titre des avis des PPA. CF avis ci-dessous :

- **Volet gestion des eaux pluviales urbaines :**

Le principe de la GIEP sera intégré au futur projet et les noues plantées seront à privilégier.

Le service gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de la CARO préconise dans les projets d'aménagement une zone tampon permettant de protéger la zone aménagée des risques d'inondation et de ruissellement des eaux provenant des Bassins Versants amonts tout en maintenant une continuité hydraulique. Cette zone tampon doit être conçue pour résister à une pluie exceptionnelle dite "centennale".

En règle générale, trois éléments composeront cette zone :

- Une noue enherbée ou plantée pour infiltrer l'eau.
- Un merlon planté pour ralentir les écoulements.
- Un accès pour l'entretien.

Exemple de zone tampon permettant de faire une frange végétale avec les espaces non bâtis limitrophes.

Le dossier propose quatre indicateurs spécifiques à l'ouverture de la zone 2AU de la Tourasse couvrant la prise en compte de la canalisation d'eau potable, la ligne à haute tension, l'assainissement des eaux pluviales et l'impact paysager. L'OAP définit une densité de 30 logements par hectare, supérieure à celle de 20 logements préconisés dans le PLU en vigueur, afin de répondre au besoin de logements sociaux.

La création de nouveaux logements paraît ainsi justifiée. La zone 2AU retenue pour permettre la réalisation du projet de mise en compatibilité est située en continuité de la ZAC de la Tourasse, correspondant aux seuls terrains pouvant accueillir un projet d'envergure selon le dossier. La MRAe recommande de présenter les solutions de création de nouveaux logements en densification pour répondre aux besoins identifiés.

Il convient également de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais. La 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, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

Après avoir pris connaissance de votre mail, la nouvelle équipe municipale souhaite travailler sur la révision de son PLU.

En effet, il en ressort que le projet d'extension de la ZAC de la Tourasse n'est aujourd'hui plus opportun. 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.

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.

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.

**B - Observations par Courriers**

**- Observation Ecrite – Obs N° C 001 – Courrier du 07.04.2026 remis le 08.04.2026 lors de l'entretien à la Permanence du 08.04.2026 - Confère Permanence du 08 avril 2026**

**Observation Ecrite – Obs N° C 002 – Courrier du 20.04.2026 – Envoyé par Monsieur [REDACTED] – Commune de Echillais**

Enquête Publique sur la création d'une nouvelle zone d'habitat 1/2

- Quels sont les objectifs des élus de la commune en matière d'habitants et ne pas dépasser pour garantir la qualité de vie de ceux-ci  
supprimer des zones agricoles ce n'est pas protéger les zones naturelles  
oumma de nouvelles zones à l'urbanisation ce n'est pas  
« mettre un frein à l'extension urbaine » ?
- La commune, ainsi que 3 autres membres de la C.A.R.O., avaient pris des engagements pour des surfaces à l'urbaniser, en afin de sortir des contraintes de la loi SRU.  
D'autre part il est mentionné que ces engagements ne reposent pas à cette loi et qu'il faudrait certainement faire plus si ce n'est pas le cas que les élus peuvent revenir, également, sur cet engagement ?
- les équipements publics permettent-ils d'accueillir de nouveaux habitants  
aucun chiffre n'est donné sur leurs capacités, école, restaurant scolaire etc, avec la population actuelle, des constructions se terminent, d'autres sont en cours, d'autres en projet, mais sur ce nouvel apport de habitants avant d'avoir une nouvelle zone, rien ne dit que l'on en tient compte.
- Conscience médicale, les docteurs en place (3) sont déjà en surcapacité, quand sera-t-il demain ? où se feront-ils soigner ?
- Les équipements publics seraient en revanche, des rues, des routes ne pourraient recevoir la circulation de ces nouveaux habitants  
il faudrait les élargir, limiter la circulation, mettre en place des sens uniques;
- Quelles voies sont concernées, mais, aucune étude préalable faite ou ?

Le dossier d'enquête donne les réseaux eau et électrique en capacité cependant en ce qui concerne le réseau d'assainissement il n'est question de profondeur de bague. 21

Des pressions et des chiffres sont nécessaires

Le poste principal de la Tourasse reçoit les eaux usées de l'ensemble de la Commune d'Echillais auquel il convient d'ajouter celles de St Agnant commun également en développement;

Aujourd'hui qu'elle est la capacité de ce poste ? qu'elle est son % de fonctionnement ? Permet-il l'accueil des eaux usées des constructions réalisées qui seront occupées demain, celles en construction celles en projet ? avant demain de recevoir celle prévue sur cette nouvelle zone ? Aucune étude, aucun chiffres alors demain quand sera-t-il ? se pose peut être également la capacité du réseau entre ce poste et la station de traitement.

Avant d'ouvrir de nouvelles zones de l'urbanisation, il faudrait d'abord répondre à ces nombreuses questions, importantes et indispensables.

Préserver la qualité de vie des habitants ce n'est pas augmenter le nombre de ses habitants ou continuer les travaux est déjà faite !

Non à cette nouvelle zone à urbaniser

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Echillais le 20/4/2026

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Il convient de souligner que le projet mis à l'Enquête Publique ne concerne pas une zone Agricole ni une zone Naturelle, mais bien une Zone 2AU – A Urbaniser, telle que porter au PLU de la commune d'Echillais.

La commune a élaboré son PLU approuvé par le conseil municipal le 9 mars 2004, il a été modifié le 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.

**Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du jeudi 06 novembre 2025 a été réalisé avec les différents partenaires institutionnels, et les Avis des PPA – Personnes Publiques Associées ont été recueillis comme l'exige la loi.**

**Il convient de souligner que la Société Eau 17 a été consultée et son avis recueilli. Cf. ci-dessous :**

Le dimensionnement de la station d'épuration est compatible avec le projet.

Concernant la desserte de la future zone via les lotissements existants ou en cours de construction (1<sup>er</sup> tranche), il conviendra d'être vigilant sur la position et la profondeur des réseaux de collecte des eaux usées domestiques existants sur lesquelles la future zone doit se raccorder. De plus, à la date d'aujourd'hui, les réseaux présents n'ont pas fait l'objet d'une rétrocession à Eau 17 et sont donc propriétés de l'aménageur.

Une connexion depuis le réseau de la Zac de Tourasse devra faire l'objet d'une demande auprès de l'aménageur privé.

Concernant le poste de relevage de la Tourasse, des investigations supplémentaires sont nécessaires pour valider l'impact du projet sur sa capacité de transfert, de ce fait Eau 17 émet une réserve sur ce point.

**Il convient également de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais. La 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, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.**

**Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

La nouvelle équipe municipale est attentive sur l'ensemble des remarques des personnes publiques associées concernant ce projet ainsi que celles des administrés. La nouvelle équipe municipale propose une révision de son PLU afin qu'il y ait une réflexion globale sur l'ensemble du territoire tout en comprenant la nécessité de créer des logements sociaux.

### 6.1.3. Contributions du Public Hors Permanences

**Observation Ecrite – Obs N° E006 – Hors permanence le 27.04.2026 de Madame [REDACTED] – Commune de Echillais**

« Avis Mme [REDACTED] : avis défavorable pour plusieurs raisons  
→ irait contre la résolution de préservation de la biodiversité locale, principalement pour la faune, notamment aviaire, qui vit et nidifie dans la zone  
→ les nouvelles zones urbanisées sont déjà considérées comme « en trop » et assez mal agencées au niveau de la praticité et de la sécurité  
→ d'un point de vue personnel, je trouve plus agréable de conserver ces zones non urbanisées pour y circuler, surtout en loisir  
En conclusion, je m'ajoute à la liste des personnes qui sont contre ce projet.

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

**Sur l'observation de la préservation de la biodiversité locale en particulier pour la faune aviaire comme l'indique madame [REDACTED] :**

Il convient de noter que **la MRAe** - Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine a été sollicitée par saisine en date du 18 novembre 2025, pour Avis.

**La MRAe a pris en compte les sensibilités écologiques et indique dans son Avis que :**

« Des inventaires de terrain relatifs aux habitats, à la faune, à la flore ainsi qu'aux zones humides ont été réalisés sur la future zone 1AU le 24 avril 2025. Des données bibliographiques ont été au préalable, collectées, selon le dossier.

*Le site présente des espèces de la flore commune, à enjeu faible. 63 taxons floristiques ont été observés lors des prospections parmi lesquels aucune espèce protégée n'est recensée. Trois espèces invasives ont un impact majeur, modéré et potentiel. Une seule espèce de mammifère (le Lièvre d'Europe), à enjeu faible, a été observée, d'autres espèces étant susceptibles de fréquenter le site selon le dossier. Le site ne présente pas de possibilité de gîte pour les chiroptères, ni n'est attractif pour les amphibiens. Une espèce de reptile protégée commune (le Lézard des murailles) et des espèces de papillon (la Piéride du Navet, le Vulcain, l'Amiral), à enjeu faible ont été observées. S'agissant de l'avifaune, deux espèces parmi les quinze identifiées sont potentiellement nicheuses sur le site dont l'enjeu est moyen, pour l'Alouette des champs et faible, pour la Bergeronnette printanière. Globalement, l'enjeu de l'avifaune est faible sur le site de projet.*

*Le dossier note l'incomplétude des inventaires réalisés sur une seule période et non sur une période quatre saisons. Il évoque un faible potentiel de la future zone 1AU à accueillir des espèces non déjà observées, à enjeux forts, sur d'autres périodes. Au vu des faibles enjeux des habitats présents, des espèces observées et de l'état initial des parcelles concernées, l'analyse au titre du document d'urbanisme semble proportionnée. Le dossier fournit des cartographies spécifiques des habitats, de la flore et de la faune présents sur le site de projet ainsi que des cartographies de niveaux d'enjeux associés. Aucune zone humide n'a été repérée sur le site de projet, selon le critère floristique et les sondages pédologiques réalisés le 24 avril 2025. »*

**La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime et Deux Sèvres a également été saisie pour Avis :** « La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime confirme la justification de ce projet pour le développement de la commune. »

**S'agissant de l'observation formulée par madame [REDACTED] :** « **les nouvelles zones urbanisées sont déjà considérées comme « en trop ».... »**

Il convient de souligner que le foncier concerné n'est pas la propriété de la Commune d'Echillais. Par ailleurs, le projet mis à l'Enquête Publique est la 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, ce qui consiste à reclasser ces 5,9 hectares actuellement classés en 2AU en zone à urbaniser 1AU et à créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.

La zone 2AU retenue pour permettre la réalisation du projet de mise en compatibilité est située en continuité de la ZAC de la Tourasse, correspondant aux seuls terrains pouvant accueillir un projet d'envergure selon le dossier. La MRAe s'est exprimée sur ce sujet et recommande de présenter les solutions de création de nouveaux logements en densification pour répondre aux besoins identifiés.

La commune d'Echillais est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis le 1er janvier 2018. Par ailleurs, 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 à ce titre que la commune d'Echillais a conclu un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 en date du 24 juin 2024 ; document co-signé par la commune d'Echillais, la Préfecture de Charente Maritime et la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, ce qui constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à Echillais d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

**Sur la question de la sécurité évoquée par Madame [REDACTED],** Je sollicite la collectivité sur ce point afin de confirmer ou infirmer ce point. Est-ce d'avantage un sentiment ou ressenti d'insécurité ?

### **Mémoire en réponse de Madame le Maire :**

A l'issue de l'ensemble des remarques, la nouvelle équipe municipale comprend les remarques et 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. La préservation des terres agricoles est nécessaire tout en veillant à la continuité de construction des logements sociaux.

## 6.2. Analyse des avis PPA et MRAe

La commune de Echillais doit prendre en compte les Avis exprimés par les PPA - Personnes Publiques Associées. Confère tableaux ci-dessous, en regard d'un résumé de chacun des avis et **pour lesquels le positionnement des élus doit être apportés.**

### 6.2.1. Analyse des Avis PPA

#### Examen conjoint des personnes publiques associées

Avis reçus de la part des personnes publiques associées.

#### 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 joint en annexe.

Avis exprimés par les PPA Personnes Publiques Associées

Les avis des PPA font partie du dossier mis à disposition du public. Ils sont mentionnés dans le Procès-verbal de la Réunion d'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées. De même sont joints au dossier mis à l'Enquête les avis des PPA transmis par courrier.

### SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE concernant

### La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Echillais pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse en zone 1AU

Personnes Publiques Associées Date de l'avis	Avis	Observations formulées dans le cadre de la consultation	Réponses apportées par la collectivité (ancienne équipe municipale)
<b>Chambre d'Agriculture de Charente Maritime et Deux Sèvres</b>	<b>Avis Favorable</b>	La Chambre d'Agriculture de Charente Maritime confirme la justification de ce projet pour le développement de la commune. Par ailleurs il mentionne que « La phase en 2 tranches d'aménagements nécessite d'être renforcée par le maintien du zonage en 2AU de la tranche 2, afin de renforcer l'urbanisation et la finalisation de l'aménagement des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ».	Lors de la réunion d'examen conjoint du 06.11.2025, il a été apporté la réponse suivante : Cette demande ne paraît pas recevable compte tenu de la complexité du projet. La répartition exacte entre les tranches 1 et 2 n'est pas figée. La tranche 1 doit respecter les dispositions du SCOT en matière de consommation foncière.
<b>CDPENAF DDTM Charente Maritime</b>	<b>Pas d'Avis transmis</b>	La CDPENAF a été consultée dans le cadre d'une auto-saisine (pas de consultation obligatoire). La commission dispose de deux mois pour répondre et n'a pas répondu à ce jour.	
<b>CCI</b>	<b>Accusé de réception</b>	La commune a sollicité l'avis de la CCI	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>RTE</b>	<b>Confère Remarques préconisées</b>	Nous accusons réception du courrier relatif à la réunion du 6 novembre prochain des PPA citée en objet, pour	<i>RTE : courrier du 4 novembre 2025 - RTE rappelle le passage de la ligne aérienne 90kV NO 1 MARNNES-TONNAY-CHARENTE. Le</i>

<p><b>Réseau de Transport d'Electricité</b></p> <p>du 04/11/2025</p>		<p>laquelle nous vous informons que nous ne serons pas présents.</p> <p><i>RTE : courrier du 4 novembre 2025 - RTE rappelle le passage de la ligne aérienne 90kV NO 1 MARENNES-TONNAY-CHARENTE. Le support n°56 de cette ligne est également situé au sein du secteur couvert par l’OAP. Le courrier rappelle que "Préalablement à toute opération d’aménagement, il conviendra d’indiquer au pétitionnaire qu’il devra, pour garantir la sécurité des personnes et des biens, prendre en compte toutes nos recommandations techniques, se conformer strictement aux procédures du Code de l’environnement et aux règles de sécurité du Code du Travail." RTE apporte un ensemble de précision sur l’impact des champs électromagnétiques et les interdictions aux restrictions de construction aux abords des ouvrages.</i></p> <p><i>RTE demande à ce que les mentions concernant la zone d’évitement de 20 mètres soient retirées car l’organisme considère qu’il s’agit là d’une interprétation extrapolée des normes préconisées concernant les établissements sensibles. RTE demande que la servitude I4 soit bien intégrée au Géoportail de l’urbanisme. RTE apporte des prescriptions sur les autres zones du PLU ainsi que sur la prise en compte des espaces boisés classés, ce qui ne concerne pas directement la procédure en cours. Lors de la réunion, les réponses suivantes sont apportées : &gt; La question des servitudes a été débattue en début de réunion. Les arrêtés et plans disponibles pourront être versés sur le Géoportail de l’urbanisme. &gt; Malgré l’avis de RTE, les dispositions relevant du principe de précaution concernant la ligne haute tension seront maintenues dans le dossier et dans les prescriptions des OAP.</i></p> <p><b>Dans le cadre de la procédure de la mise en compatibilité du PLU de la commune d’Echillais par déclaration de projet, portant sur l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse (classement en zone 1AU), nous vous faisons parvenir ce courrier d’observations.</b></p> <p>RTE, Réseau de Transport d’Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d’électricité à haute et très haute tension sur l’ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l’arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d’énergie électrique).</p> <p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d’urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d’électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.</p> <p>Il s’agit de :</p> <p><b><u>Ligne aérienne 90 000 Volts :</u></b> Ligne aérienne 90kV NO 1 MARENNES-TONNAY-CHARENTE</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d’énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l’aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d’urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p> <p><b>1. Observations concernant l’OAP de la 1AU de la Tourasse</b></p>	<p><i>support n°56 de cette ligne est également situé au sein du secteur couvert par l’OAP. Le courrier rappelle que "Préalablement à toute opération d’aménagement, il conviendra d’indiquer au pétitionnaire qu’il devra, pour garantir la sécurité des personnes et des biens, prendre en compte toutes nos recommandations techniques, se conformer strictement aux procédures du Code de l’environnement et aux règles de sécurité du Code du Travail." RTE apporte un ensemble de précision sur l’impact des champs électromagnétiques et les interdictions aux restrictions de construction aux abords des ouvrages.</i></p> <p><i>RTE demande que les mentions concernant la zone d’évitement de 20 mètres soient retirées car l’organisme considère qu’il s’agit là d’une interprétation extrapolée des normes préconisées concernant les établissements sensibles. RTE demande que la servitude I4 soit bien intégrée au Géoportail de l’urbanisme. RTE apporte des prescriptions sur les autres zones du PLU ainsi que sur la prise en compte des espaces boisés classés, ce qui ne concerne pas directement la procédure en cours. Lors de la réunion, les réponses suivantes sont apportées : &gt; La question des servitudes a été débattue en début de réunion. Les arrêtés et plans disponibles pourront être versés sur le Géoportail de l’urbanisme. &gt; Malgré l’avis de RTE, les dispositions relevant du principe de précaution concernant la ligne haute tension seront maintenues dans le dossier et dans les prescriptions des OAP.</i></p> <p>La commune prend acte de ces observations.</p>
--	--	---	--

		<p><b>1.1 Présence d’une ligne aérienne très haute tension au sein du secteur de l’OAP</b></p> <p>Nous vous confirmons que le secteur de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la Tourasse est concerné par la ligne aérienne à 90 000 volts NO 1 MARNNES-TONNAYCHARENTE et qu’un support de cette ligne y est implanté.</p> <p>La ligne surplombe notamment les parcelles : AN001, AN002, AN003, AN0004, AN0005 et AN0006 du secteur. Le support n°56 de cette ligne est également situé au sein du secteur couvert par l’OAP.</p> <p><b>Préalablement à toute opération d’aménagement, il conviendra d’indiquer au pétitionnaire qu’il devra, pour garantir la sécurité des personnes et des biens, prendre en compte toutes nos recommandations techniques, se conformer strictement aux procédures du Code de l’environnement et aux règles de sécurité du Code du Travail.</b></p> <p>Aussi, les travaux doivent être exécutés dans le strict respect des articles R. 4544-12 et suivants du Code du Travail, qui prévoit une zone de protection de 5 mètres (article 2 de l’arrêté du 5 juillet 2024), à maintenir en permanence par rapport aux câbles conducteurs HTB sous tension, ainsi qu’aux normes NF C 18-510 et au Guide d’application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux fascicule 1 à 3.</p> <p>Pour l’exécution des travaux, le pétitionnaire devra se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d’intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R. 554-1 et suivants du Code de l’Environnement (<a href="http://www.reseaux-etcanalisations.ineris.fr/">www.reseaux-etcanalisations.ineris.fr/</a>).</p> <p>Nous vous saurions gré de bien vouloir transmettre ces informations au pétitionnaire afin que celui-ci les prenne en compte pour l’élaboration de son projet.</p> <p>Nous vous demandons de nous faire parvenir en temps utiles pour observation les dossiers de permis de construire.</p> <p>A cette fin, ces dossiers peuvent être adressés au Groupe Maintenance Réseaux PoitouCharentes (tél : 05 46 51 43 00, mail : <a href="mailto:rte-cm-nts-gmr-poit-pole-tiers@rte-france.com">rte-cm-nts-gmr-poit-pole-tiers@rte-france.com</a>) et envoyés à l’adresse suivante : RTE Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes Rue Aristide Berges - 17187 PERIGNY CEDEX</p> <p><b>1.2 Champs électromagnétiques et interdiction ou restriction de construction aux abords des ouvrages électriques</b></p> <p>En matière de réglementation relative à l’exposition aux champs électromagnétiques, l’arrêté du 17 mai 2001 transpose en droit français la recommandation européenne 1999/519/CE du 12 juillet 1999 et limite l’exposition des tiers à un champ magnétique de 100 microtesla (µT). Le seuil de 100 µT est rappelé dans le décret n° 2011-1697 du 1er décembre 2011, dont les articles 26 à 29 concernent le dispositif de surveillance et de contrôle des ondes électromagnétiques, ainsi que dans son arrêté d’application du 23 avril 2012.</p> <p>Le réseau public de transport d’électricité français répond avec des marges substantielles aux normes et réglementations en matière de champ électromagnétique. Ainsi, toutes les installations RTE situées aux endroits accessibles au public (en dehors des</p>	
--	--	--	--

		<p>postes électriques, lesquels ne sont accessibles qu’aux salariés de RTE et à leurs prestataires) présentent un niveau d’exposition aux champs électromagnétiques nettement en deçà des seuils fixés par la réglementation.</p> <p>Sur le fondement du principe de précaution, le ministère de l’écologie a édicté une instruction relative à l’urbanisme à proximité des lignes de transport d’électricité du 15 avril 2013 (instruction dite « Batho ») demandant aux préfets de recommander aux gestionnaires d’établissements et aux autorités compétentes en matière d’urbanisme « d’éviter, dans la mesure du possible, de décider ou d’autoriser l’implantation de nouveaux établissements sensibles » à proximité des ouvrages électriques existants dans les zones exposées à un champ supérieur à 1 microtesla. Les établissements sensibles sont listés dans l’instruction précitée sans que la liste ne soit exhaustive : hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc.</p> <p>Nous constatons que le présent projet fixe un principe restreignant ou interdisant la construction de nouveaux bâtiments à usage d’habitation à proximité des ouvrages électriques existants : « La zone 1AU est surplombée par une ligne à Haute Tension qui génère un périmètre d’évitement de 20 m de chaque côté de la ligne. Après études de rayonnement sur une ligne similaire, il s’avère que le rayonnement se fait ressentir autour de 18 m. Il est donc nécessaire de mettre en place un périmètre d’évitement de 20 m ». Ces dispositions constituent une interprétation extensive des recommandations figurant dans l’instruction relative à l’urbanisme à proximité des lignes de transport d’électricité.</p> <p>Cette instruction est circonscrite aux établissements dit sensibles et ne s’applique donc pas aux bâtiments à usage d’habitation.</p> <p><b>RTE demande donc que ces mentions soient retirées.</b></p> <p><b>2. Le report des servitudes d’utilité publique (servitudes I4)</b></p> <p><b>2.1 Le plan des servitudes</b></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l’Urbanisme, <b>il convient d’insérer en annexe du PLU les servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4)</b>, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d’autorisation d’occupation du sol.</p> <p>Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l’urbanisme, un Portail national de l’urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d’utilités publiques affectant l’utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l’eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.</p> <p><i>Le tracé du générateur et l’emprise de l’assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l’urbanisme directement accessible via ce lien :</i></p> <p><a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a></p> <p><i>Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.</i></p> <p><b>Après étude du dossier, nous n’avons pas eu accès au plan des servitudes normalement annexé au dossier de PLU. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du</b></p>	
--	--	--	--

		<p><b>document d’urbanisme qui doit reprendre fidèlement le tracé des ouvrages portés au Géoportail de l’Urbanisme, eux-mêmes conformes au listing ci-dessus.</b></p> <p><b>2.2 La liste des servitudes</b>          Compte tenu de l’impérative nécessité d’informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l’instruction des demandes d’autorisation du sol, <b>il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l’appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux</b> chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes - Rue Aristide Berges - 17187 PERIGNY CEDEX  <b>A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront d’élaborer la liste mentionnée dans l’annexe du PLU.</b></p> <p><b>3. Le Règlement</b>          Les règles de construction et d’implantation présentes au sein de votre document d’urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones U, Up, Um, Uzac, 2AU, A, Ap, Nr du territoire.  <i>C’est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d’électricité :</i></p> <p><b>3.1 Dispositions générales</b> Les ouvrages du réseau public de transport d’électricité constituent des « équipements d’intérêt collectif et services publics » (4° de l’article R. 151-27 du Code de l’urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l’article R. 151-28 du même Code).          A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l’arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.</p> <p><b>3.2 Dispositions particulières</b>          Pour les lignes électriques HTB          S’agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières          Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont autorisées dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>S’agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.          Il conviendra d’indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l’urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l’atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d’électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l’exercice des missions de service public définies à l’article L. 121-4 du code de l’énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l’urbanisme.</p> <p>S’agissant des règles de hauteur des constructions Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents</p>	
--	--	--	--

		<p>sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n’est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>S’agissant des règles de prospect et d’implantation Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d’implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d’électricité « HTB » faisant l’objet d’un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.</p> <p>S’agissant des règles d’exhaussement et d’affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».</p> <p><b>4. Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés</b>          Certains ouvrages du réseau public de transport d’électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d’établissement et d’entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d’un terrain en EBC. Dans le cas d’une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d’urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d’Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d’Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance). Dans le cadre des servitudes d’égoutage et d’abattage d’arbres, RTE coupe les arbres et branches d’arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d’électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d’entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.</p> <p>Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l’axe des implantations d’ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes : - 20 m de part et d’autre de l’axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.</p> <p>Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la ligne 90kV NO 1 MARENNES-TONNAY-CHARENTE au lieu-dit L’Houmée Ouest :</p>	
<p><b>Eau17</b></p>	<p><b>Avis Favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-contre</b></p>	<p>Conformément au Code de l’Urbanisme, le projet a été transmis à Eau17, pour avis :</p> <p>Eau 17 : courrier du 24 octobre 2025</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eau 17 propose de compléter l’OAP page 35 par des prescriptions concernant la protection de la canalisation d’eau potable.</li> <li>- Eau 17 confirme que la station d’épuration est compatible avec le projet.</li> <li>- Eau 17 informe sur des points de vigilance sur la profondeur des réseaux de collecte des eaux usées domestiques et sur la capacité de transfert du poste de relevage de la Tourasse.</li> </ul>	<p><u>Canalisation d’eau potable traversant le terrain en partie Sud-Est :</u>  <b><u>Respecter les préconisations d’EAU 17</u></b></p> <p>∴          Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins 1,50 m de part et d’autre de la conduite.          Interdiction de planter des arbres et des arbustes à moins 1,50 m de portée d’eau de la canalisation.          Autorisation de laisser libre accès aux agents d’Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l’entretien de cette</p>

		<p>Après consultation des documents (Rapport de présentation OAP, extrait de zonage), les services d’Eau 17 sont en mesure d’établir les remarques suivantes concernant l’alimentation en eau potable et l’assainissement :</p> <p><b>- OAP de la zone 1AU de la Tourasse :</b></p> <p><b>Eau potable</b></p> <p>L’extrémité Sud Est de ce secteur est traversée par une canalisation d’adduction d’eau potable de 500 mm en acier sur les parcelles cadastrées section AN n° 1 et 2. Cette canalisation a été géoréférencée en 2018, dans le cadre d’un levé par géo détection. La servitude est également enregistrée au service de la publicité foncière.</p> <p>Le paragraphe « orientation » de l’OAP (page 35) devra être complété par la mention d’une servitude de type A5.</p> <p>Ainsi, les prescriptions d’usage suivantes doivent obligatoirement être rappelées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d’autre de la conduite ;</li> <li>- interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d’autre de la canalisation ;</li> <li>- autorisation de laisser libre accès aux agents d’Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l’entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).</li> </ul> <p><b>Assainissement collectif</b></p> <p>Le dimensionnement de la station d’épuration est compatible avec le projet.</p> <p>Concernant la desserte de la future zone via les lotissements existants ou en cours de construction (1<sup>er</sup> tranche), il conviendra d’être vigilant sur la position et la profondeur des réseaux de collecte des eaux usées domestiques existants sur lesquelles la future zone doit se raccorder. De plus, à la date d’aujourd’hui, les réseaux présents n’ont pas fait l’objet d’une rétrocession à Eau 17 et sont donc propriétés de l’aménageur.</p> <p>Une connexion depuis le réseau de la Zac de Tourasse devra faire l’objet d’une demande auprès de l’aménageur privé.</p> <p>Concernant le poste de relevage de la Tourasse, des investigations supplémentaires sont nécessaires pour valider l’impact du projet sur sa capacité de transfert, de ce fait Eau 17 émet une réserve sur ce point.</p>	<p>canalisation y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).</p>
<p><b>INAO</b></p>	<p><b>Avis Pas d’objection Ne concerne pas les espaces agricoles Pas d’incidence négative directe sur les AOC-AOP et IGP concernées</b></p>	<p>La mairie a adressé une invitation à la réunion d’examen conjoint par les PPA de la déclaration de projet pour l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU de la Tourasse par un reclassement en zone 1AU emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Echillais. Les services de l’INAO ne sont pas disponibles pour y assister, veuillez-nous en excuser. La mise en compatibilité du PLU n’implique pas un changement du règlement graphique. Elle n’entraîne pas de réduction de la zone A et de la zone N, concernées par les aires géographiques des AOC « Cognac », « Pineau des Charentes » et « Beurre Charentes-Poitou », il n’est donc pas nécessaire que vous sollicitiez une saisine de l’INAO au titre de l’art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p><b>Après étude du dossier, l’INAO n’a pas d’objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n’a pas d’incidence directe sur les AOC, AOP et IGP concernées.</b></p>	<p>Aucune remarque ou demande n’a été émise par l’INAO puisque le point de modification n’a pas d’incidence sur l’espace agricole, et donc sur les AOC et IGP concernés.</p>
<p><b>Préfecture de Charente Maritime DDTM</b></p>	<p><b>Avis Avec Observations</b></p>	<p>Le rapport de présentation dresse un bilan démographique, de production de logements, dont de logements sociaux. Il fait également état des réalisations effectuées durant la période 2023-2025 pour laquelle un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été mis en place. Il en déduit que l’opération de rattrapage de logements sociaux que constitue l’ouverture à l’urbanisation de la</p>	<p>Lors de la réunion de concertation avec les PPA il a été apporté les réponses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport sera bien complété afin de mentionner la volonté de la commune de favoriser la mixité sociale.</li> <li>- La réalisation de la tranche 1 avant 2031 paraît tout à fait réalisable.</li> </ul>

		<p>zone 2AU relève de l'intérêt général. Il aurait été opportun de préciser en quoi cela relève de l'intérêt général, à savoir : favoriser la mixité sociale par le développement d'une offre de logements sociaux à hauteur de 50 % de l'opération prévue. Selon les données portées à la connaissance de la DDTM, le bilan de créations de logements sociaux avancé dans la notice de présentation paraît erroné. Le nombre de logements reportés sur le triennal 2026-2028 serait inférieur à celui annoncé dans le dossier. En cela, il paraît opportun que la tranche 1 du projet soit réalisée d'ici 2031. Il est rappelé que les équipements communaux devront avoir la capacité d'accueillir les extensions urbaines prévues : réseaux d'eau potable et d'assainissement, mais également les services à la population, comme les établissements scolaires. Le dossier devra démontrer que les équipements communaux sont en mesure d'accueillir la population attendue avec la réalisation du projet.</p> <p>De même, le projet devra intégrer la réglementation en termes de gestion du risque incendie (SDIS) à travers ses aménagements. Sur la faisabilité du projet au regard du SCoT, le dossier doit démontrer, au regard des consommations effectuées par les 3 communes d'Echillais, Tonnay-Charente et Fouras, qui composent le groupe des "pôles urbains structurants", que le projet de DPMEC d'Echillais est bien compatible avec le SCoT. Le dossier ne mène pas une telle analyse. Il est rappelé qu'entre 2021 et 2031, le SCoT permet pour l'ensemble des communes du groupe "pôles urbains structurants", une extension à vocation d'habitat de 21 ha. Pour la période 2031-2041, l'extension urbaine maximale à vocation d'habitat pour ce même groupe est fixée à 12 ha. - La temporalité de la réalisation doit être précise et respecter le cadre du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Phase 1 : 2026-2029 ;</li> <li>• Phase 2 : à partir de 2031.</li> </ul> <p>En effet, les communes de Fouras et Tonnay-Charente possèdent elles aussi des zones à ouvrir à l'urbanisation. Le développement de chacune des communes doit pouvoir prendre en compte celui des deux autres communes du groupe, notamment grâce à la connaissance et à l'accompagnement mis en œuvre par la CA Rochefort Océan.</p> <p>- Parallèlement, l'OAP doit être complétée en précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les phases et leurs dates de réalisation (phase 1 : 2026-2029 et phase 2 : à partir de 2031) ;</li> <li>• la typologie des logements souhaités (taille, logements individuels ou collectifs...) ainsi que leur répartition par phase (nombre minimum de logements attendus en phase 1 et en phase 2).</li> </ul> <p>- Il serait également souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la protection des haies, avancée dans le dossier, soit plus marquée dans les orientations de l'OAP, voire traduites au règlement graphique (espaces verts protégés) ;</li> <li>• l'OAP soit complétée par un schéma de principe plus précis. Il est en effet rappelé que les OAP permettent aux élus de cadrer l'aménagement de secteurs clé de leur commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La question de la densité minimale a été abordée et sera prise en compte.</li> <li>- Concernant la capacité des réseaux et des équipements de la commune ; les gestionnaires de réseau seront consultés. Eau 17 a transmis par courrier ses prescriptions concernant la canalisation d'eau potable, ainsi que sur le réseau d'assainissement (profondeur du réseau et la capacité de la station de relevage). La station d'assainissement a une capacité largement suffisante à l'intégration du projet d'aménagement.</li> <li>- Concernant les équipements de la commune, le rapport sera amendé en précisant que la commune réalise de nombreux investissements afin de prendre en compte la population nouvelle, comme la création de la salle multi activités associée à un plateau actif extérieur, l'aménagement de la médiathèque. L'extension du Super U est envisagée.</li> </ul> <p>Monsieur le Maire a précisé que la livraison des logements sociaux a permis de maintenir les effectifs scolaires évitant la fermeture de classe. Les futures livraisons de logements sociaux associées à la baisse de la démographie devraient elles aussi permettre ce maintien sans hausse sensible. L'école dispose donc d'une capacité suffisante pour intégrer ces nouveaux programmes de logements. Ces logements répondent également à une problématique de desserrement des ménages liés aux divorces ce qui ne génère pas d'effectifs d'enfants supplémentaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le SCoT et la répartition sur les trois communes, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) apporte les précisions suivantes : sur la période de 2021-2025, 15,34 ha d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) ont été consommés sur les trois communes ; 1,91 ha pour Fouras, 4,63 ha pour Tonnay-Charente, et 8,8 ha pour Echillais, soit au total 15,34 ha consommés sur les 21 ha de l'enveloppe de consommation attribuée pour la première période du SCoT.</li> <li>- La CARO dispose d'une vision objective sur les communes de Fouras et Tonnay-Charente et s'efforce, dans le cadre du SCoT, de suivre les opérations sur le territoire consommant de l'ENAF. Cependant la CARO, n'ayant pas la compétence PLU, ne peut présager avec certitude des projets à venir sur les 2 autres communes du pôle. A cette date et en l'état des connaissances de l'agglomération, la tranche 1 du projet à Echillais semble être compatible et pouvoir s'inscrire dans l'enveloppe des 21 hectares du SCoT.</li> </ul> <p>Les OAP seront renforcées par des prescriptions sur la densité minimale en tranche 1, le fait de privilégier les T2 et T3 et la protection des haies. De même, les haies n'étant pas existantes, le règlement graphique du PLU peut difficilement instituer d'espaces verts protégés. De plus, cet outil graphique n'existe pas sur le plan de zonage actuel.</p>
--	--	--	--

<p><b>OPH Rochefort Océan</b></p>	<p><b>Avis de réception Pas d’Avis Exprimé</b></p>	<p>Le projet a été transmis à l’OPH Rochefort Océan.</p>	
<p><b>SDIS 17 Service Départemental d’Incendie et de Secours</b></p>	<p><b>Avis de réception Pas d’Avis transmis</b></p>	<p>Conformément au Code de l’Urbanisme, le projet a été transmis au Conseil Départemental – SDIS 17. Le SDIS a informé la commune qu’il ne sera pas transmis d’avis à la commune, mais que leur service reste à sa disposition pour des interrogations quant à la distribution des secours ou un problème d’accessibilité.</p>	
<p><b>Communauté d’Agglomération Rochefort Océan CARO, service Habitat CARO, DATEM Aménagement et habitat</b></p> <p>du 06/11/2025</p>	<p><b>Avis Favorable</b></p>	<p>La Communauté d’Agglomération Rochefort Océan a donné un avis à la fois général et technique et souligne les efforts de la commune et l’<b>intérêt général du projet</b>.</p> <p>Les remarques techniques formulées par les services peuvent être résumées ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La compatibilité avec le SCoT et la consommation des ENAF : la CARO confirme que la tranche 1 de l’opération est bien compatible avec l’enveloppe des 21 ha prévue pour la première tranche 4 du SCOT pour les trois communes.</li> </ul> <p>Il est demandé que les OAP précisent cet échéancier. La CARO recommande de renforcer les prescriptions sur les plantations de franchises paysagères et apporte un ensemble de préconisations détaillées (largeur de 5 m, emprise à prévoir dans un espace commun, coefficient de plein de terre de 20 % minimale à appliquer à la parcelle, préconisations sur le type de clôtures).</p> <p>Concernant le volet habitat, la CARO souhaite que l’OAP précise que la typologie des logements sociaux attendus soit principalement de type T2 et T3 avec des extérieurs privatifs type balcon, petit jardin. Les 50 % de logement sociaux sont attendus sur chacune des deux tranches d’opération.</p> <p>Des prescriptions sont également apportées sur les déchets ménagers et le volet mobilité. Des prescriptions détaillées sont également apportées sur la gestion des eaux pluviales (noues...).</p> <div data-bbox="544 1256 1086 1955" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center">• <u>Volet SCoT et aménagement du territoire :</u></p> <p><u>Consommation d’Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :</u></p> <p>La commune appartient au pôle urbain structurant du SCoT qui comprend 3 communes (Echillais, Tonnay-Charente et Fouras). Pour ce pôle, la production de 1650 logements pour les 3 communes est attendue en 20 ans, en priorité au sein des enveloppes urbaines.</p> <p>L’enveloppe foncière d’Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) maximum a été fixée à 21 hectares sur 20 ans pour la vocation « développement résidentiel » de ce niveau d’armature urbaine répartie comme suit : 21 hectares pour la décennie 2021-2031 et 12 hectares pour la décennie 2031-2041.</p> <p>La commune a réalisé son bilan triennal de la consommation foncière (2021-2022-2023) et comptabilisé une consommation de 8,8 hectares sur ces 3 années pour l’habitat et le logement. Le suivi de consommation des ENAF dans le cadre du SCoT permet d’identifier pour la période 2021-2025 en développement résidentiel, la réalisation approximative de 1,91 hectares pour Fouras et de 4,63 hectares pour Tonnay-Charente.</p> <p>Cela représente un total pour les 3 communes d’environ 15,35 hectares d’ENAF consommés pour la période de 5 ans (2021-2025) (pour rappel, sont considérés comme ENAF consommés les opérations sur lesquelles le démarrage des travaux est visible sur le terrain – les outils « mondiagatif » et « OCSGE » ne sont pas utilisés pour ce suivi car ne sont pas suffisamment fins).</p> <p>Dans le cadre de ce projet d’ouverture de la zone 2AU, la commune prévoit la consommation de 5 hectares d’ENAF répartis en deux temps : tranche 1 pour 3,06 hectares sur la période 2026-2029 et tranche 2 pour 2,83 hectares sur la période 2030-2033.</p> <p>Ce phasage permettrait de compter sur la première décennie du SCoT (2021-2030) les 3,06 hectares de la première tranche et les 2,83 hectares sur la deuxième décennie du SCoT (2031-2041). Cet échéancier de projet affiche ainsi une consommation d’espace en adéquation avec celle envisagée par le document supra-communal.</p> <p>Cet échéancier doit être intégré à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation afin notamment de cet aménagement en deux tranches reste compatible avec les perspectives de consommation d’Espaces NAF affichées au SCoT.</p> <p>Ce point est particulièrement important puisque les deux autres communes de ce pôle doivent également produire du Logement Locatif Social, et une logique de partage de l’enveloppe foncière entre les communes doit être respectée.</p> <p><u>Paysage et aménagement des espaces libres :</u></p> <p>Il est important de préciser que le PLU de la commune dispose d’une OAP thématique « Paysage » complète, réalisée par un paysagiste concepteur. Le futur projet d’aménagement doit être compatible avec son contenu.</p> <p>Pour la frange paysagère de type haie bocagère multi-strates en limite de l’espace agricole (le long du chemin du paradis), il est nécessaire de préciser dans l’OAP sectorielle que celle-ci sera réalisée au sein des espaces communs du futur lotissement (cf OAP paysage page 5). En effet, cette frange doit répondre à des enjeux importants au sein de l’opération et au-delà, et marquera à l’avenir les limites</p> </div>	<p><b>Voir procès-verbal de la réunion d’examen conjoint du 6 novembre 2025.</b></p>

	<p>de la future enveloppe urbaine d’Echillais. Une largeur minimale raisonnable de 5 mètres de large pourrait être imposée afin d’intégrer à la haie un chemin piéton d’entretien et une noue d’infiltration des eaux de ruissellement (voir coupe volet pluvial).</p> <p>Concernant la frange paysagère au nord de la future opération, il serait préférable qu’elle soit également dans les espaces communs du lotissement ; si celle-ci se trouve dans les espaces privés des lots, il faut prévoir une zone non aedificandi de 3m de large sur les fonds des futures parcelles et la plantation de cette haie sera du type arbustive haute (cf OAP paysage page 6). Un pré-verdissement des lots par l’aménageur serait opportun.</p> <p>L’OAP pourra reprendre la phrase du rapport : « Une protection spécifique des haies sera prévue dans le règlement et le cahier des charges du lotissement » et y ajouter des prescriptions plus fines concernant la largeur et la composition des franges paysagères, en s’appuyant sur les éléments qualitatifs de l’OAP paysage du PLU.</p> <p>Concernant les éventuelles clôtures en limite de l’opération (au Nord et à l’Est), le long des franges végétales : l’OAP (page 37) pourrait prescrire l’édification de clôtures en grillage de 2m maximum de hauteur à maille carrée ou rectangulaire avec des passages ménagés pour la faune. Les piquets soutenant la clôture grillagée seront en bois ou en métal. En limite des espaces non bâtis agricoles, les murs de clôture devront être interdits.</p> <p>Concernant la gestion des eaux de ruissellement, en sus de « privilégier les noues et espaces d’infiltration en pleine terre », il faudrait noter en prescription que tous les stationnements (publics et privés) devront être perméables (exemple : dalle gazon) pour laisser l’eau de pluie s’infiltrer. Il est également nécessaire d’ajouter à « prévoir une surface minimale d’espaces éco-aménageables applicable aux lots privatifs afin de favoriser les plantations dans les jardins et la gestion des eaux pluviales », un pourcentage minimum (20%) de pleine terre pour chaque lot à bâtir.</p> <p align="center">• <b>Volet habitat :</b></p> <p>Comme précisé dans le rapport de présentation, il serait important de noter sur l’OAP que la typologie des logements sociaux attendue est principalement de type T2 et T3 avec des extérieurs privatifs : balcon ou petits jardins.</p> <p>Les 50% de logements sociaux sont bien attendus sur chacune des deux tranches de l’opération.</p> <p>Le rapport présente une esquisse d’hypothèse d’implantation des bâtiments intéressante qui pourrait figurer dans l’OAP à titre indicatif.</p> <p align="center">• <b>Volet déchets ménagers :</b></p> <p>Aucune voie en impasse ne devra être envisagée afin de privilégier la collecte des ordures ménagères en porte à porte et d’éviter des manœuvres du véhicule de collecte. Pour les logements collectifs, un espace vert commun perméable pourra être prévu afin d’installer une aire de compostage collectif (pour les lots à bâtir, des composteurs individuels sont privilégiés).</p> <p align="center">• <b>Volet mobilité :</b></p> <p>La création à terme de 177 logements, sur 2 tranches, nécessitera certainement une adaptation de l’offre de la ligne A “Echillais-Rochefort-Tonnay-Charente”, notamment pour les déplacements domicile-travail/études (matin et soir).</p> <p>Il faudra également prévoir des cheminements sécurisés et éclairés pour rejoindre les 2 arrêts les plus proches “Route de Monthérault” et “La Tourasse”.</p> <p>Le chemin du Paradis ne paraît pas opportun pour rejoindre les arrêts de bus car il n’est pas éclairé ; il serait plus intéressant de prévoir des liaisons douces pour relier le futur lotissement aux rues des Vignes et des Brandes qui sont éclairées.</p> <p>Dans le cas de logements collectifs, des stationnements vélos seront à prévoir conformément à la réglementation : T1/T2 - 1 place vélo et T3/T4 et plus - 2 places vélos.</p> <p align="center">• <b>Volet gestion des eaux pluviales urbaines :</b></p> <p>Le principe de la GIEP sera intégré au futur projet et les noues plantées seront à privilégier.</p> <p>Le service gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de la CARO préconise dans les projets d’aménagement une zone tampon permettant de protéger la zone aménagée des risques d’inondation et de ruissellement des eaux provenant des Bassins Versants amonts tout en maintenant une continuité hydraulique. Cette zone tampon doit être conçue pour résister à une pluie exceptionnelle dite “centennale”.</p> <p>En règle générale, trois éléments composeront cette zone :</p> <p>Une noue enherbée ou plantée pour infiltrer l’eau. Un merlon planté pour ralentir les écoulements. Un accès pour l’entretien.</p> <p>Exemple de zone tampon permettant de faire une frange végétale avec les espaces non bâtis limitrophes.</p> <p>Le service GEPU doit être associé au titre de sa compétence afin de définir les types de franges et de zones tampons à prévoir dans ce projet pour leur traduction fine dans l’OAP sous forme de coupes de principe.</p>	
--	---	--

## **Synthèse AVIS PPA - Avis des personnes publiques associées**

- Avis RTE - Réseau de Transport d’Electricité 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. 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.

Il convient de souligner que dans le cadre du projet d’ouverture de la zone 2AU à l’urbanisation, la commune de Echillais prévoit une consommation de 5,9 hectares d’ENAF en deux phases. A savoir 3,06 hectares pour la Tranche 1, et 2,83 hectares pour la tranche 2. Ce phasage est en adéquation avec le SCoT.

### 6.2.2. Analyse de l’Avis de la MRAe

<p><b>MRAe Nouvelle Aquitaine</b> <b>Avis NA-2025-008979/A PP</b></p> <p>du 11/02/2026</p>	<p><b>Avis Avec recommandations</b></p> <p>Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.</p>	<p>Porteur du Plan : commune d’Echillais Date de saisine de l’Autorité environnementale : 18 novembre 2025 Date de la consultation de l’Agence régionale de santé : 20 novembre 2025.</p> <p><b>Le présent avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l’environnement a été pris en compte par le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune d’Echillais (17).</b></p> <p>La mise en compatibilité du PLU d’Echillais vise à permettre la réalisation de 177 logements, en deux tranches, dont 50 % de logements sociaux afin de répondre à l’obligation législative de production de logements sociaux. Située dans le département de la Charente-Maritime, la commune d’Echillais compte 3 701 habitants en 2022 sur une superficie de 14,7 km<sup>2</sup>. Elle est membre de la communauté d’agglomération Rochefort Océan. Le PLU a fait l’objet d’un avis<sup>1</sup> de la MRAe le 22 octobre 2018 et a été approuvé le 6 mai 2019. Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d’agglomération Rochefort Océan, dont la révision a fait l’objet d’un avis<sup>2</sup> de la MRAe le 24 août 2022 et a été approuvé le 11 mai 2023. Le SCoT identifie Echillais comme un « pôle urbain structurant ». Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) couvrant le territoire intercommunal est en cours d’élaboration</p> <p>La zone 2AU est localisée dans le prolongement de la zone d’aménagement concertée (ZAC) de la Tourasse, au lieu-dit « Fief du Moine ». Elle est actuellement occupée par une parcelle agricole, cultivée en céréales. La procédure de mise en compatibilité relève d’une évaluation environnementale au titre de l’article R.104-13 du Code de l’urbanisme. Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 : Vallée de la Charente (basse vallée) et Estuaire et basse vallée de la Charente, zones de protection spéciale (ZPS) ainsi que deux ZNIEFF portant les mêmes intitulés. L’évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu’au public, de s’assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d’élaboration du document. La démarche a pour but d’évaluer les incidences de la modification du plan sur l’environnement et d’envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.</p> <p><b>Objet de la mise en compatibilité</b></p> <p>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</p>	<p><i>La nouvelle équipe municipale rejoint la MRAE et souhaite réfléchir autrement. Tout au long de ce dossier et de cette enquête, les élus ont été conscients que ce changement de zonage n’est plus opportun, malgré la nécessité de construction. Une réflexion globale est envisagée par la révision du PLU.</i></p>
--	---	--	--

		<p>vocation résidentielle, d’une superficie de 5,9 hectares sur six parcelles AN 1 à 6. Il consiste à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reclasser 5,9 hectares de zone 2AU en zone à urbaniser 1AU ;</li> <li>-créer une orientation d’aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AU.</li> </ul> <p><b>Qualité de l’évaluation environnementale et prise en compte de l’environnement par le projet de mise en compatibilité</b></p> <p>A. Qualité générale du dossier Le dossier est constitué d’un rapport de présentation mettant en avant son intérêt général et exposant le projet de mise en compatibilité du PLU, de l’évaluation environnementale menée en présentant les incidences et d’un résumé non technique. Il comporte également l’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) créée, le règlement graphique avant et après mise en compatibilité ainsi que des documents administratifs. Le dossier propose quatre indicateurs spécifiques à l’ouverture de la zone 2AU de la Tourasse couvrant la prise en compte de la canalisation d’eau potable, la ligne à haute tension, l’assainissement des eaux pluviales et l’impact paysager. L’OAP définit une densité de 30 logements par hectare, supérieure à celle de 20 logements préconisés dans le PLU en vigueur, afin de répondre au besoin de logements sociaux.</p> <p><b>1. Choix du site et justification du projet d’ouverture de la zone 2AU</b></p> <p>S’agissant de la justification du projet, le dossier indique que 39 logements ont été autorisés entre 2015 et 2021 montrant l’attractivité du territoire. La commune comprend 1 775 logements selon les données de l’INSEE en 2021. Le taux de vacance de 5,5 % est inférieur à celui du territoire intercommunal (7,8 %). La commune comptait 143 logements sociaux en 2024, soit 8,38 % de son parc de résidences principales. Elle est concernée par l’article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) depuis le 1er janvier 2018. Le dossier met en évidence un déficit de logements sociaux sur le territoire, Echillais devant atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux en 2025. Le dossier dresse le bilan des capacités des zones 1AU actuelles du PLU en vigueur. Il conclut que la quasi-totalité des terrains constructibles dans le PLU sont entièrement urbanisés ou en cours d’urbanisation ; 1,33 hectare restant encore libres mais difficilement aménageables. En particulier, 49 logements sociaux sont d’ores et déjà programmés sur la commune sur la période 2026-2030 : six logements au lieu-dit « Les Tertres du Martrou » et 43 logements au lieu-dit « Rue des Eronnelles ». La création de nouveaux logements paraît ainsi justifiée. La zone 2AU retenue pour permettre la réalisation du projet de mise en compatibilité est située en continuité de la ZAC de la Tourasse, correspondant aux seuls terrains pouvant accueillir un projet d’envergure selon le dossier. La MRAe recommande de présenter les solutions de création de nouveaux logements en densification pour répondre aux besoins identifiés. Le projet de mise en compatibilité prévoit la construction de 177 logements dont 89 logements sociaux en deux tranches (2026-2029 et 2030-2033) sur la future zone 1AU. Le chemin du Paradis, à l’est de la zone, ayant une fonction de desserte piétonne et agricole, est maintenue comme limite d’urbanisation. La commune souhaite développer l’urbanisation au nord de la zone. Selon le dossier, l’ensemble des réseaux publics est en attente d’extension.</p> <p><b>2. Consommation d’espaces et densité</b></p> <p>Le dossier indique une consommation d’espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 27,3 hectares sur la période 2011-2021. Le bilan fourni fait état d’une consommation d’espaces NAF de 15,9 hectares (8,8 hectares pour</p>	
--	--	--	--

		<p>l’habitat résidentiel et 7,1 hectares pour l’économie-commerce) sur la période 2021-2023. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur considère que le périmètre du SCoT de la communauté d’agglomération Rochefort Océan dont fait partie Echillais doit s’inscrire dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d’espaces NAF pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l’objectif visé au niveau régional est une réduction d’au moins 30 % du rythme d’artificialisation des sols par rapport à 2021-2031. La consommation d’espaces NAF maximale sur la commune devrait ainsi être de 20,9 hectares entre 2021 et 2041. Selon le dossier, la surface maximale définie par le SCoT pour le développement résidentiel pour ses trois pôles urbains structurants (Tonnav-Charente, Fouras et Echillais) est de 21 hectares sur la période 2021 2031 et 12 hectares sur la période 2031-2041. Le projet de mise en compatibilité du PLU d’Echillais prévoit l’aménagement supplémentaire de 3,06 hectares (74 logements) sur la période 2021-2031 et 2,83 hectares (101 logements) sur la période 2031-2041. Le projet de mise en compatibilité amène à dépasser les objectifs de réduction de la consommation d’espaces NAF du SRADDET qui s’imposent au PLU avec une consommation de 21,79 hectares sur la période 2021-2041 (18,96 hectares entre 2021 et 2031 et de 2,83 hectares au-delà de 2031 pour l’instant). De plus, il ne garantit pas le respect de l’objectif du SCoT. <b>La MRAe recommande de réduire la surface de la zone à urbaniser du projet de mise en compatibilité ; une solution étant de construire les logements supplémentaires sur des espaces déjà urbanisés. En l’état, elle signale que le PLU ne devrait plus être en mesure de consommer d’espaces NAF jusqu’en 2041 pour ne pas s’éloigner davantage des objectifs du SRADDET et du SCoT.</b></p> <p><b>3. Prise en compte des sensibilités écologiques</b></p> <p>Le projet de mise en compatibilité est situé à environ 1,1 kilomètre du site Natura 2000 Vallée de la Charente (basse vallée). Des inventaires de terrain relatifs aux habitats, à la faune, à la flore ainsi qu’aux zones humides ont été réalisés sur la future zone 1AU le 24 avril 2025. Des données bibliographiques ont été, au préalable, collectées selon le dossier. Les inventaires menés ont mis en évidence des terrains présentant une culture céréalière à enjeu faible. Le site de projet est bordé par des zones pavillonnaires, au sud et à l’ouest, et par des superficies de culture, au nord et à l’est. Les habitats, d’enjeu faible, sont constitués de bandes enherbées et de pistes agricoles, en tant que transition entre les cultures et les zones résidentielles ainsi que d’une haie mésophile plantée au sud, séparant le milieu agricole et la zone pavillonnaire.</p> <p>Le site présente des espèces de la flore commune, à enjeu faible. 63 taxons floristiques ont été observés lors des prospections parmi lesquels aucune espèce protégée n’est recensée. Trois espèces invasives ont un impact majeur, modéré et potentiel. Une seule espèce de mammifère (le Lièvre d’Europe), à enjeu faible, a été observée, d’autres espèces étant susceptibles de fréquenter le site selon le dossier. Le site ne présente pas de possibilité de gîte pour les chiroptères, ni n’est attractif pour les amphibiens. Une espèce de reptile protégée commune (le Lézard des murailles) et des espèces de papillon (la Piéride du Navet, le Vulcain, l’Amiral), à enjeu faible ont été observées.</p> <p>S’agissant de l’avifaune, deux espèces parmi les quinze identifiées sont potentiellement nicheuses sur le site dont l’enjeu est moyen, pour l’Alouette des champs et faible, pour la Bergeronnette printanière. Globalement, l’enjeu de l’avifaune est faible sur le site de projet. Le dossier</p>	
--	--	--	--

		<p>note l’incomplétude des inventaires réalisés sur une seule période et non sur une période quatre saisons. Il évoque un faible potentiel de la future zone 1AU à accueillir des espèces non déjà observées, à enjeux forts, sur d’autres périodes.</p> <p>Au vu des faibles enjeux des habitats présents, des espèces observées et de l’état initial des parcelles concernées, l’analyse au titre du document d’urbanisme semble proportionnée.</p> <p>Le dossier fournit des cartographies spécifiques des habitats, de la flore et de la faune présents sur le site de projet ainsi que des cartographies de niveaux d’enjeux associés.</p> <p>Aucune zone humide n’a été repérée sur le site de projet, selon le critère floristique et les sondages pédologiques réalisés le 24 avril 2025.</p> <p><b>4. Prise en compte des sensibilités paysagères</b></p> <p>Le dossier relève un potentiel impact paysager du projet de mise en compatibilité. L’OAP prévoit la plantation d’une frange paysagère composée d’arbres et d’arbustes, en limite est de la future zone 1AU, en bordure du chemin du Paradis, constituant une future limite d’urbanisation selon le dossier. La plantation d’une haie est également prévue en limite nord, en dehors des emprises de la ligne à haute tension présente. Le projet de mise en compatibilité envisage la plantation d’arbres tiges dans les espaces verts à créer. <b>La MRAe recommande de protéger réglementairement les haies, après plantation, comme annoncé dans le projet de mise en compatibilité du PLU.</b></p> <p><b>5. Incidences sur la qualité des eaux</b></p> <p>La future zone 1AU sera raccordée au réseau collectif d’assainissement des eaux usées, englobant le bourg ainsi que les parties urbanisées et urbanisables selon le dossier. L’assainissement des eaux usées de la commune est assuré par la station d’épuration (STEP) située sur la commune de Soubise d’une capacité nominale de 14 000 Équivalents-Habitants (EH) et d’une charge maximale de 10 440 EH, sans information sur la date des données énoncées dans le dossier. Cette station d’épuration traite les eaux usées des communes de Soubise, Saint-Agnant, Echillais, Moëze ainsi que celles de la base aérienne. Selon le dossier, la STEP est en capacité suffisante de traiter les effluents supplémentaires induits par le projet de mise en compatibilité de PLU, sans énoncer de potentiels dysfonctionnements.</p> <p><b>La MRAe recommande de préciser la charge entrante nécessaire aux communes de Soubise, Saint Agnant, Moëze et à la base aérienne afin de s’assurer de la faisabilité du projet de mise en compatibilité du PLU d’Echillais.</b></p> <p>S’agissant des eaux pluviales, l’OAP prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie, à la parcelle et en privilégiant les noues ainsi que les espaces d’infiltration en pleine terre.</p> <p><b>6. Prise en compte des risques</b></p> <p>Le site de projet n’est pas concerné par le plan de prévention des risques naturels de submersion marine de la commune d’Echillais, approuvé le 30 juillet 2021.</p> <p>Le site est moyennement concerné par le risque d’inondations de caves et modérément exposé au risque de retrait-gonflement des sols argileux, selon la cartographie fournie. Il est traversé du nord au sud par la ligne à haute tension de 90 kilovolts (kV) Tonnay-Charente-Marennes. Une bande d’évitement de 20 mètres de part et d’autre de l’ouvrage est prévue en cohérence avec des études de rayonnement réalisées sur une ligne similaire, selon le dossier. Le projet de mise en compatibilité prévoit l’aménagement de voirie, de parkings et d’espaces verts de gestion des eaux de pluie</p>	
--	--	--	--

		sur les espaces situés sous la ligne à haute tension en place. Une conduite d’eau potable présente au sud-est du site de projet génère une servitude d’inconstructibilité	
--	--	---	--

**AVIS MRAe - Mission Régionale d’Autorité environnementale :**

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

Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Synthèse des points principaux de l’avis de la Mission Régionale de l’Autorité environnementale :

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. Il 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. La Mission Régionale d’Autorité environnementale fait par ailleurs d’autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l’avis.

**6.3. Analyse des réponses du maître d’ouvrage et commentaires**

**6.3.1. Aux observations et commentaires des PPA**

Les réponses de la commune aux commentaires et observations émises par les Personnes Publiques Associées - PPA, ainsi que par la MRAe sont des réponses argumentées et sont formulées globalement pour l’ensemble des observations. L’ensemble des réponses de la Commune a été porté dans le tableau de synthèses Avis des Personnes Publiques Associées.

Il convient de souligner qu’une partie des réponses du maître d’ouvrage ont été faites par l’ancienne équipe municipale et par la nouvelle équipe municipale.

Il était important que chacun puisse s’exprimer sur ce projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune d’Echillais (17) qui vise à permettre l’ouverture de la zone à urbaniser 2AU de la Tourasse.

**6.3.2. Aux observations du public**

Les réponses de la Commune aux commentaires et observations formulées par le public et par le Commissaire Enquêteur à la suite des observations du public, sont des réponses argumentées et sont formulées pour chacune des observations formulées.

**6.3.3. Observations et questions du Commissaire Enquêteur**

J’ai pu échanger avec les habitants lors de mes quatre permanences. Nous avons analysé les observations et les réactions du public portant essentiellement sur des intérêts privés et des remises

en cause du nouveau zonage pour satisfaire ces mêmes intérêts. Pour autant, il est important de ne pas nier les mécontentements.

Les principales requêtes concernent des demandes de modification de zonage, tout particulièrement le classement de la Zone 2AU en Zone 1AU ; mais également des interrogations et/ou observations sur les futurs aménagements et la densité de ces dernières en termes d'habitat. Une forte proportion des requêtes concerne l'ouverture à l'urbanisation. En dernier lieu des demandes d'informations diverses.

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 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.

#### **6.4. Analyse/Questions/Réflexions du commissaire enquêteur**

Pour compléments d'information ou précisions

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens et échanges avec Madame SENE – Directrice Générale des Services, Madame PERNET du Bureau d'Etudes, Madame TREVIEN Sonia - Maire de Echillais; les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public me conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions.

**Mes questions sont regroupées ci-après :**

**Question n°1 :** Au regard des nombreuses inquiétudes, remarques, observations et commentaires exprimés 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.

## **6.5. Analyse des réponses du maître d'ouvrage et commentaires**

**Réponse des porteurs de projet aux observations et aux questions du commissaire enquêteur :**

Les éléments de réponse du porteur de projet ont été reçus par le commissaire enquêteur le 29 mai 2026. Ces éléments de réponse s'articulent autour des principaux enjeux résultant des deux volets du dossier, d'une part la déclaration de projet d'intérêt général et d'autre part la mise en compatibilité des PLU de Echillais.

A la lecture et analyse du dossier de 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 - je me suis attachée plus spécifiquement à la question de l'Intérêt Général, au contexte et enjeux liés au développement de la commune, aux enjeux démographiques mais aussi aux enjeux environnementaux du projet ; puis aux évolutions nécessaires du PLU initial.

Il a été répondu de façon argumentée à mes questions par Madame le Maire de Echillais. Ainsi après avoir analysé le dossier soumis à Enquête Publique ; examiné les observations des Personnes Publiques Associées, de la MRAe, des particuliers s'étant rendus aux permanences que j'ai tenues, pour formuler et porter leurs observations sur le registre d'Enquête Publique, ainsi que par oral s'agissant de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, analysé les réponses de la commune aux questions formulées dans le Procès-Verbal de Synthèse ; **j'exposerai mes conclusions personnelles et motivées ainsi que mon AVIS s'agissant de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Echillais, dans le document séparé PARTIE 2, joint ci-après.**

Le 03 juin 2026

Le Commissaire Enquêteur  
Béatrice AUDRAN

