

# ENQUÊTE PUBLIQUE

E24000124/86

**RELATIVE AU PROJET DE  
MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX**



**RAPPORT  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Février 2025

**Alain MORISSET**

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 : LE RAPPORT D'ENQUETE**

### **I - L'ENQUÊTE**

- a) La commune de Saint-Georges-des-Coteaux
- b) Le PLU de la commune
- c) L'objet de la modification n°1 du PLU
- d) La composition du dossier d'enquête
- e) Le déroulement de l'enquête
- f) L'analyse du dossier d'enquête

### **II - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **III - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **IV – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LES ECHANGES**

## **PARTIE 2 : AVIS MOTIVÉ**

Pièces annexes

# PARTIE 1 : LE RAPPORT D'ENQUETE

## I - L'ENQUÊTE

La présente enquête publique concerne le projet de modification n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux (17).

Cette modification est portée par la communauté d'agglomération de Saintes(17), dite « Saintes Grandes Rives », dont fait partie la commune, car la communauté d'agglomération a la compétence en matière de documents d'urbanisme.

Le projet de modification n°1 a pour objet, en accord avec la commune, de :

- lever une servitude d'inconstructibilité temporaire dans une zone à urbaniser, à vocation résidentielle, classée 1AU, au lieu-dit « Le Maine Nord », au nord du bourg,
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement de la zone, sur plusieurs points, concernant ce même terrain,
- ajuster la règle du secteur classé NI, à vocation de loisirs, de façon à ce qu'elle porte sur « la surface de plancher » au lieu de « l'emprise au sol ».

Le projet consiste ainsi à modifier en ce sens certaines dispositions écrites et graphiques du PLU, dont l'adoption remonte au 22 octobre 2019. Selon le code de l'urbanisme, ce projet est soumis à enquête publique. Le dossier d'enquête publique est relativement simple, car il ne nécessite pas une procédure d'évaluation environnementale.

### a) La commune de Saint-Georges-des-Coteaux

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux est située au nord-ouest de l'agglomération de Saintes (17). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saintes « Saintes Grandes Rives l'Agglo ».

La commune a vu sa population croître régulièrement depuis les années 60, elle compte désormais plus de 2 800 habitants. L'agglomération « Saintes Grandes Rives l'Agglo » compte 36 communes, pour un total de plus de 60 000 habitants.

Située en limite de la ville de Saintes, en 1<sup>ère</sup> couronne, la commune est de type « péri-urbain ». Néanmoins, elle conserve encore une dominante agricole.

Elle est attractive, car elle est proche des zones économiques de Saintes, et elle est traversée par l'autoroute A10 et la route départementale RD 137 Saintes - Rochefort.

La croissance résidentielle a été importante jusqu'en 2020, et s'est quelque peu ralentie ensuite, en raison notamment de l'adoption du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

## b) Le PLU de la commune

Le PLU de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux a été adopté en conseil municipal du 22 octobre 2019. Ce document permet à la commune de poursuivre son développement, de façon plus mesurée et plus maîtrisée, tout en se dotant des outils pour protéger son environnement et sa qualité de vie.

Ce PLU est compatible avec le SCOT (Schéma de COhérence Territorial) du pays de Saintonge romane, un syndicat mixte regroupant l'agglomération de Saintes, la communauté de communes cœur de Saintonge, la communauté de communes de Gemozac et de la Saintonge viticole (70 communes – 93 000 habitants).

Jusqu'à présent, le PLU de la commune n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision.

L'agglomération de Saintes, « Saintes Grandes Rives l'Agglo », mène actuellement une procédure d'élaboration d'un PLUI, un PLU Intercommunal à l'échelle de l'agglomération.

## c) L'objet de la modification n°1 du PLU

Le projet de modification n°1 a pour principal objet, en accord avec la commune, de permettre l'urbanisation d'une « zone à urbaniser », à vocation résidentielle, classée 1AU, au lieu-dit « Le Maine Nord », au nord du bourg.

Dans le PLU de la commune, cette zone a été soumise à une servitude d'inconstructibilité temporaire, dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ». Cette servitude interdit tout projet d'aménagement et de construction, jusqu'au 22 octobre 2024.

En levant cette servitude, la possibilité d'urbanisation se débloque, et il convient de se réinterroger sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sur les dispositions réglementaires qui s'y rattachent, sachant les objectifs conjoints de la commune et de l'agglomération relatifs à la typologie des logements, la mixité sociale, la densification et les principes d'aménagement (desserte, stationnement, imperméabilisation et gestion des eaux pluviales, conservation des haies et espaces verts, etc. ).

Accessoirement, on inclut dans ce dossier de modification n°1 du PLU un ajustement de la réglementation, concernant le secteur du PLU classé « NI » à vocation de loisirs. La nouvelle rédaction, qui est relative aux bâtiments de

loisirs et sports de plein air, porte sur le plafond de 50 m2. Il est proposé qu'elle concerne « la surface de plancher », au lieu de « l'emprise au sol ».

#### d) La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête n'est pas très lourd. Il comprend des pièces administratives d'une part, et les pièces du PLU modifiées d'autre part.

Les pièces administratives comportent tout simplement :

- l'arrêté de prescription,
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête,
- tous les avis des PPA (Personnes Publiques Associées),
- la désignation du commissaire enquêteur,
- la note de présentation.

Les pièces du PLU modifiées sont :

- le rapport de présentation,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement graphique,
- le règlement écrit.

Rappelons que le dossier ne comporte pas d'étude environnementale, laquelle n'a pas été jugée nécessaire, selon la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

#### e) Le déroulement de l'enquête

Le 11 octobre 2024, le Tribunal Administratif a contacté Mr Alain MORISSET pour lui proposer d'être désigné commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique. Celui-ci a confirmé son accord, par mail du même jour.

Le 6 novembre 2024, le Tribunal Administratif a transmis sa décision de désignation au commissaire enquêteur, en faisant copie à la communauté d'agglomération de Saintes. Le 12 novembre 2024, les services de la communauté d'agglomération de Saintes, porteuse du projet, ont contacté le commissaire enquêteur, et un rendez-vous a été convenu en mairie de Saint-Georges-des-coteaux le 3 décembre 2024, en présence de Mr le maire.

À ce rendez-vous étaient donc présents :

- la communauté d'agglomération de Saintes, représentée par Mr ROUGERON Thibaut du service urbanisme et planification urbaine,
- la Mairie de Saint-Georges des Coteaux, représentée par Mr ROUAN Frédéric, Maire, et par Mme JARSON secrétaire administrative,
- Le commissaire enquêteur Mr MORISSET Alain.

Ce rendez-vous a commencé par un rappel des objectifs de l'opération, puis par le détail de son contenu. Les formalités pratiques de l'enquête ont été alors évoquées, sachant que dans la mesure où l'opération n'a pas nécessité d'évaluation environnementale, la durée de l'enquête peut être inférieure à un mois, tout en étant supérieure à 15 jours. Une discussion s'est engagée pour savoir la meilleure période à retenir pour le déroulement de l'enquête. Il a

fallu tenir compte de l'approche des fêtes de fin d'année et des délais de parution des annonces dans la presse. Finalement, la proposition d'une durée de 3 semaines, entre le 6 janvier 2025 et le 27 janvier 2025 a été retenue.

Le nombre de permanences peut être limité à 3, dont une pourrait se tenir au siège de la CDA de Saintes, porteuse du projet. Les 3 permanences ont alors été définies ainsi :

- vendredi 10 janvier 2025, de 16h à 18h, en mairie de Saint-Georges-des-Coteaux
- jeudi 16 janvier 2025, de 10h à 12h, au siège de la CDA de Saintes,
- lundi 27 janvier 2025, de 15h à 17h, en mairie de Saint-Georges-des-Coteaux.

Un arrêté du Président de « Saintes Grandes Rives l'Agglo » a été signé le 16 décembre 2024, pour officialiser ces dates, et fixer les modalités pratiques. Cet arrêté prévoit notamment la publicité qu'il y a lieu de publier et d'afficher, par voie de presse, par voie d'affichage, et sous forme dématérialisée. Il précise bien sûr les modalités de prise de connaissance du dossier par le public.

La publicité de l'enquête publique a été réalisée comme prévu. L'enquête s'est déroulée dans les règles, du 6 janvier 2025 au 27 janvier 2025, soit pendant 22 jours calendaires consécutifs. Les dossiers d'enquête ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la commune de Saint-Georges-des-coteaux d'une part, et au siège de Saintes grandes Rives l'Agglo d'autre part.

Un site dématérialisé a été ouvert comme prévu le jour d'ouverture de l'enquête, pour recevoir les observations du public. Les permanences physiques du commissaire enquêteur se sont tenues normalement, en mairie et à l'agglomération, dans des salles dédiées, et dans une atmosphère sereine et paisible à chaque fois.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a consulté le registre d'enquête en mairie, et l'a clos. Il s'est fait apporter le registre laissé à « Saintes Grandes Rives l'Agglo », l'a consulté, et l'a clos également.

Globalement, cette enquête s'est bien déroulée, avec une participation modeste du public, celui-ci étant en majorité représenté par des voisins et voisines du Maine Nord et par les propriétaires fonciers concernés.

#### f) L'analyse du dossier d'enquête

Le dossier porté par « Saintes Grandes Rives l'Agglo », en accord avec la commune, est assez simple. Les objectifs communs de l'agglomération et de la commune sont tout à fait compréhensibles et légitimes, vu la forte demande de logements actuelle et future. Le déblocage de l'urbanisation du secteur « Le Maine Nord » s'inscrit dans le cadre d'un développement régulier et maîtrisé de la commune. Ce secteur représente une forme d'enclave, au sein d'un vaste secteur nord de la commune déjà bien urbanisé.

Modifier le PLU aujourd'hui s'avère effectivement une bonne solution, pour « débloquer » l'urbanisation de ce secteur, et maîtriser son aménagement. En effet, on ne peut attendre l'instauration du PLUI (Plan Local d'urbanisme Intercommunal) à l'échelle de l'agglomération. Sa procédure

d'élaboration a débuté, mais elle ne pourra pas se concrétiser avant la fin du mandat actuel, donc pas avant trois ou quatre ans, voire davantage.

L'intérêt du dossier concerne les OAP, qui permettent de bien orienter le parti d'aménagement à retenir, intérieur au secteur, et en lien avec l'extérieur du secteur du Maine Nord. Ce parti d'aménagement était déjà inscrit au PLU, sur la base de 7 points précis. Ils ne sont pas remis en cause, mais quelques-uns sont simplement actualisés, réajustés, précisés ou modifiés.

Les dispositions du règlement graphique et du règlement écrit sont modifiées en conséquence.

Ainsi, en première analyse du dossier, on peut constater que le dossier a du sens et de la justification. Il est léger, bien présenté, et clairement explicite.

## II - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) de la Région Nouvelle Aquitaine rend le 16 septembre 2024 « un avis conforme », sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet.

Dès lors, l'agglomération a sollicité les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) en octobre. Ces avis, intégrés au dossier, sont les suivants :

- Avis CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)
- Avis de la Chambre d'Agriculture,
- Avis du Département,
- Avis de l'Etat,

1) La CCI adresse un courriel le 24 octobre 2024, indiquant qu'elle n'émet aucune remarque particulière sur le dossier.

2) La Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime Deux-Sèvres affirme, dans un courrier du 5 décembre 2024, qu'elle n'a pas de remarque particulière. Elle émet un avis favorable au dossier.

3) Le Département de Charente-Maritime émet un avis favorable, par lettre du 14 novembre 2024. Il note toutefois que la gestion des eaux pluviales devra être intégrée au sein de la zone à aménager, de sorte qu'il n'y ait pas d'augmentation des volumes d'eaux de ruissellement vers le domaine public routier départemental.

4) L'Etat, représenté en l'occurrence par la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), indique par courrier du 4 novembre 2024 signé de Monsieur le Sous-Préfet de Saintes, que le dossier n'appelle pas d'observations particulières.

Certains avis des PPA ont été reçus tardivement, après que le commissaire enquêteur ait pris connaissance du dossier. Ces avis tardifs ont donc été intégrés au dossier, sur demande du commissaire enquêteur, bien avant l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

## III - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le public pouvait formuler des observations, en utilisant plusieurs moyens :

- les permanences physiques du commissaire enquêteur,
- le registre dématérialisé
- le registre d'enquête papier,
- la voie postale,
- le courrier électronique.

### **a) Les permanences**

#### **1°) Permanence du vendredi 10 janvier, de 16h à 18h, en mairie**

Plusieurs personnes se sont présentées à cette première permanence :

- Mr VIDAL Alain, habitant 12 rue de St Lo, au nord-ouest du secteur « Le Maine Nord », est directement concerné. Il précise d'emblée qu'il ne veut pas vendre sa maison et ses parcelles de terrain. Le commissaire enquêteur le note, et précise que l'objet du dossier est la modification du PLU permettant le déblocage à l'urbanisation du secteur, moyennant le respect d'un parti d'aménagement et d'un certain nombre de règles. Il invite Mr VIDAL à prendre connaissance du dossier plus précisément, afin de comprendre les règles qu'il sera nécessaire de respecter s'il veut aménager et construire lui-même sur ses parcelles. Mr VIDAL rappelle qu'il a surpris des personnes s'étant introduites sur sa propriété sans autorisation, visiblement munies de documents et plans, semblant réfléchir sur les partis d'aménagement à imaginer, ce qui lui est apparu inconvenant et discourtois.

- Mr ZACHARIASEN Henrik et Mr DEVINEAUX Arnould, habitant respectivement au 2 rue du muguet et au 4 rue du muguet, en limite extérieure sud-est du secteur « Le Maine Nord », sont inquiets car ils se trouvent en limite du point bas du secteur. Ils sont très préoccupés par la question des écoulements d'eaux pluviales et de ruissellement, et craignent d'être le réceptacle des eaux pluviales de la future urbanisation. Ils font part que la gestion des eaux pluviales de leur secteur est déficiente, que les bassins de retenue en bas de leur lotissement sont vides, et que le fond de vallée plus bas inonde régulièrement. Ils suggèrent qu'avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, il vaudrait mieux s'occuper de limiter les inondations dans tout le vallon, de régler les problèmes pluviaux de leur lotissement et d'éviter que les eaux de ruissellement du secteur du Maine Nord viennent sur leurs parcelles. Ils ne voudraient pas que l'urbanisation nouvelle aggrave les problèmes existants. Ils suggèrent à ce titre d'urbaniser d'autres secteurs moins pentus, par exemple le secteur en bas, de la croix de Putras, à l'ouest de la salle des loisirs (actuellement classé en 2AUe). Enfin, ils ajoutent qu'en tout état de cause, ils ne souhaitent surtout pas des constructions plus élevées que R + 1.

- Mme MIOT Florence habitant 6 rue du muguet, Mme BOURDIER Liliane habitant 19 rue des jonquilles, Mr et Mme ARNAULT Vincent et Gwénaëlle habitant 5 rue du muguet, font part tous ensemble de leur « peur ». Ils sont très inquiets de la forte densité prévue dans le secteur « Le Maine Nord », ce qui va inévitablement conduire à aggraver les problèmes importants d'eaux pluviales et de ruissèlement qu'ils connaissent dans le lotissement, ces derniers n'étant toujours pas réglés. Ils précisent que certaines propriétés subissent des écoulements d'eaux et que les dispositifs de gestion des eaux pluviales communes du lotissement sont inefficaces vu que tous les bassins en aval restent vides par pluies abondantes et prolongées. Ils ont entendu dire que les aménageurs du nouveau secteur pourraient être les mêmes que pour leur secteur, ce qui ne les rassure pas du tout. Ils disent même « craindre le pire », tant qu'ils ne sont pas rassurés sur la conception du projet et les dispositifs détaillés en matière de pluvial. Ces personnes pensent par ailleurs que l'urbanisation de ce secteur va inévitablement conduire à un accroissement de la circulation sur le chemin des mariés, et que cet ancien chemin agricole transformé en rue étroite va devoir être élargi et totalement réaménagé. Enfin, ces personnes ne souhaitent pas une proportion trop importante de logements sociaux, qui conduirait à dénaturer la qualité de vie paisible et tranquille de toute cette partie nord de la commune.

- Mr HERNANT Patrick, propriétaire de 2 importantes parcelles intérieures au secteur « Le Maine Nord », s'enquiert du dossier, tout en précisant qu'il est favorable au déblocage de l'urbanisation dans ce secteur, et à la vente éventuelle de ses parcelles. Il lui est naturellement répondu qu'il peut prendre connaissance en détail du dossier, comme prévu à l'avis d'enquête publique, soit sous forme papier aux heures d'ouverture de la mairie ou de l'agglomération de Saintes, soit en version informatique par internet.

## **2°) Permanence du jeudi 16 janvier, de 10h à 12h, au siège de l'agglomération**

- Mr ROY Rémi habitant 2 rue de St Lo, vient dire qu'il se réjouit du déblocage de l'urbanisation, ce qui va lui permettre de vendre son terrain qui fait partie du « Maine Nord ». En effet, son terrain de 4 parcelles cadastrales, d'environ 15 000 m<sup>2</sup> au total, lui pose des problèmes d'entretien, vu sa condition physique, et vu que la pratique de l'écobuage n'est plus permise. Il a regretté que le PLU actuel lui bloque l'urbanisation, car il avait obtenu plusieurs permis de construire autrefois. Il est donc favorable à cette modification du PLU, qui va lui redonner des droits, et lui permettre de « se débarrasser » (selon ses termes) de ses parcelles dans de bonnes conditions.

## **3°) Permanence du lundi 27 janvier, de 15h à 17h, en mairie**

- Mme KAMMOUN Anne demeurant rue de la forge au centre bourg, s'interroge sur la nécessité de débloquer cette urbanisation au « Maine Nord ». Elle ne comprend pas pourquoi on veut construire autant de logements, dans cette zone. Elle souhaiterait des plantations, des haies, avec des arbres de haute tige. Elle se demande si une réflexion a eu lieu sur les questions de mobilité, pour

les personnes qui y vivront, concernant « les circulations douces ou pas ». Elle prend connaissance de l'OAP, qu'elle trouve peu lisible et pas assez directive. Elle craint que les futurs aménageurs et constructeurs fassent ce qu'ils veulent, sans obligations et contraintes.

Elle se dit prête à écrire sur le registre dématérialisé ses observations, sachant que l'enquête publique se clôture à 17h le jour même.

## **b) Le registre dématérialisé**

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public, avec le lien suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5872>

géré par la Société Préambules, ce lien étant également accessible via le site internet de la communauté d'agglomération de Saintes (<https://www.agglo-saintes.fr>) et via le site internet de la commune (<https://www.saintgeorgesdescoteaux.fr>)

618 visiteurs uniques ont été recensés, dont 231 ont téléchargé au moins un document du dossier.

Deux contributions ont été relevées :

- l'Association Syndicale du Lotissement (ASL) des jardins de Colombe, située en contrebas du secteur « Le Maine Nord », fait part de ses craintes sérieuses sur la gestion des eaux pluviales de cette future zone urbanisée et dense. Elle s'interroge également si l'aménagement du chemin des mariés est prévu, compte tenu de la circulation engendrée par cette urbanisation dense. Elle se demande si des cheminements doux sont prévus en direction du centre bourg, du groupe scolaire, des commerces, des installations sportives. Elle souhaiterait qu'un aménagement paysager et arboré soit prévu au sein de la zone à urbaniser. Elle s'interroge ensuite si les futurs constructeurs et acquéreurs seront avertis des pentes de terrain marquées, qui vont engendrer des contraintes d'implantation et de niveau, et donc des surcoûts importants. Enfin, l'association demande quelles sont les natures de logements sociaux prévues.

- Une personne anonyme souhaite une obligation de renforcement des plantations et des haies, à l'intérieur et en périphérie du « Maine Nord », avec des arbres haute tige. Elle souhaite également que soit accordée une grande attention aux mobilités douces, notamment pour les enfants, à l'intérieur et à l'extérieur du site. Elle fait remarquer que la route de Saint Lo et le chemin des mariés, en périphérie du site, sont étroits pour les piétons. Enfin, elle craint que le nombre « démesuré » de logements créés n'engendre une circulation intense sur des voies communales et départementales déjà bien chargées, ce qui va devenir dangereux, notamment pour les vélos.

### **c) Le registre d'enquête papier**

Le porteur de projet étant la communauté d'agglomération de Saintes Grandes Rives, il a été jugé préférable de proposer en l'occurrence deux registres papier :

- le registre n°1, en mairie de Saint George des Coteaux,
- le registre n° 2, au siège de Saintes Grandes Rives, Boulevard Guillet -Maillet, à Saintes.

Dans le registre n°1, le commissaire enquêteur a agrafé l'observation de l'ASL, document papier que les services de la Mairie ont reçue. Il s'agit du texte de l'observation citée plus haut, rien de plus, rien de moins. Aucune autre observation n'a été écrite dans ce registre.

Le registre n°2 est resté vierge de toute observation.

### **d) La voie postale**

Aucun courrier ou document n'est parvenu par voie postale, ni en Mairie, ni à Saintes Grandes Rives.

### **e) Le courrier électronique**

Aucun courrier électronique n'est parvenu en Mairie, ou à Saintes Grandes Rives.

## IV – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LES ECHANGES

### 1°) le procès-verbal de synthèse

Après la clôture de l'enquête, et la clôture des registres papier, le commissaire enquêteur a travaillé à la rédaction d'un procès-verbal de synthèse, rapidement. En effet, l'article 13 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique donne huit jours au commissaire enquêteur pour produire ce procès-verbal. Le commissaire enquêteur l'a transmis par messagerie le 29 janvier 2025. Il est joint au présent rapport.

Dans une 1<sup>ère</sup> partie, ce document rappelle l'ensemble des observations reçues, au travers des divers moyens offerts au public : permanences physiques, registres papier, registre dématérialisé, voie postale, courrier électronique.

Certaines observations étant en double, on peut les résumer au nombre de 6 véritables, certaines abordant plusieurs sujets. Trois d'entre elles émanent des propriétaires fonciers du terrain de « Maine Nord », qui sont naturellement favorables à l'ouverture du déblocage de l'urbanisation de leurs terrains respectifs. Finalement, le nombre d'observations est donc relativement limité, dans la mesure où le dossier a fait l'objet de plus de 600 visiteurs uniques sur le site dématérialisé et de quelque 230 téléchargements.

Dans une seconde partie, ce document fait part de quelques interrogations du commissaire enquêteur. Elles ne concernent pas le contenu du dossier proprement dit, mais font suite à certaines observations du public, sur 4 points précis :

- la gestion des eaux pluviales, avec un terrain en forte pente,
- la circulation et l'aménagement des voies périphériques,
- les mobilités douces,
- les aménagements paysagers.

Le commissaire enquêteur en a discuté avec le service urbanisme et planification de l'agglomération, avant de transmettre son document le 29 janvier.

### 2°) le mémoire en réponse du porteur de projet

Le commissaire enquêteur a reçu « le mémoire en réponse » de l'agglomération le 11 février 2025, par voie électronique.

Ce document contient en fait les observations de l'agglomération relative à ce procès-verbal de synthèse, sans qu'il s'agisse d'une « réponse » au sens strict du terme, comme le fait remarquer justement l'agglomération. Bien évidemment, le document de l'agglomération s'attache à réagir concrètement aux observations faites par le public, que le commissaire enquêteur a répertoriées suivant les 4 points cités plus hauts.

1°) L'agglomération entend d'abord répondre aux différentes craintes exprimées par l'association syndicale du lotissement « les jardins de Colombe » situé en contrebas du terrain du « Maine Nord ». Elle confirme,

entre autres, que tout sera fait en matière de gestion des eaux pluviales pour qu'aucune conséquence ne soit ressentie sur ce lotissement. Par ailleurs, elle rappelle les partis pris en matière de densité et de proportion nécessaire de logements sociaux. Elle indique ensuite, au nom de la commune, qu'un aménagement des voies périphériques sera nécessaire, notamment concernant le chemin des mariés. Elle insiste sur les mobilités douces qui seront prévues, ainsi que sur les aménagements paysagers.

2°) L'agglomération entend ensuite répondre à la « personne anonyme », terme surprenant puisque les observations recueillies sont nommément recensées et synthétisées, sans être anonymisées. En fait, l'agglomération insiste ici sur la protection des haies et le traitement végétal et environnemental de l'opération. Elle rappelle les mobilités douces (piétons-vélos) qui seront aménagées à l'intérieur de l'opération, ainsi qu'à l'extérieur en direction du centre bourg. Enfin, elle répète que la commune veillera à un aménagement viaire sécurisé sur les voies périphériques à l'opération. Pour terminer, elle confirme qu'aucune connexion voirie ne sera aménagée avec le lotissement « les jardins de Colombe », afin de conserver un caractère paisible à ce lotissement.

On peut effectivement considérer que les observations de l'agglomération apportent des éléments de réponse plutôt convaincants aux 4 points soulevés ci-dessus par le commissaire enquêteur. Néanmoins, celui-ci a tenu à retourner sur place, pour s'en rendre compte sur le terrain.

Cet examen indispensable sur dossier et sur le terrain a servi de base pour motiver son avis, explicité dans le document suivant « AVIS MOTIVÉ », présenté ci-après.

— — —

fait à Saint-Georges-des-Coteaux, le 20 février 2025

**Alain MORISSET**  
**Commissaire enquêteur**

## Pièces annexes

- décision désignation commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- arrêté ouverture enquête publique
- annonces journaux
- certificats d'affichage
- le dossier d'enquête
- l'avis de la MRAE
- les registres