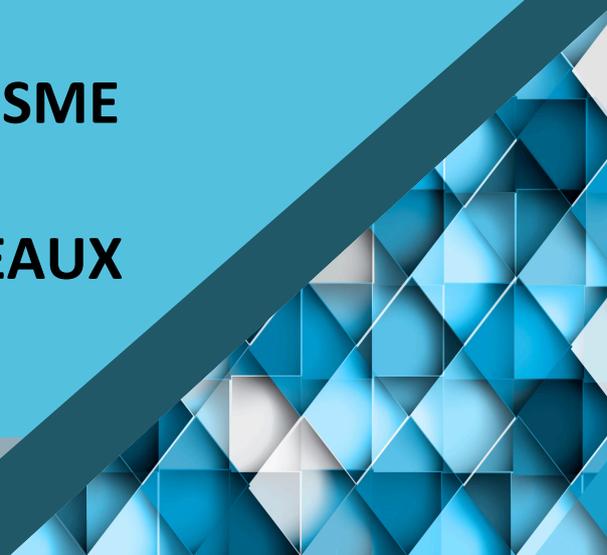


ENQUÊTE PUBLIQUE

E24000124/86

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



**AVIS MOTIVÉ
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Février 2025

Alain MORISSET

Le projet

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), une commune de l'agglomération de Saintes.

Cette modification est portée par la communauté d'agglomération de Saintes, dite « Saintes Grandes Rives », compétente en matière de documents d'urbanisme.

Ce projet de modification n°1 vise à :

- 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 d'un autre 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 ».

Certaines dispositions écrites et graphiques du PLU, dont l'adoption remonte au 22 octobre 2019, sont ainsi modifiées en ce sens.

Le principal objet du dossier concerne donc le déblocage à l'urbanisation du secteur du « Maine Nord », de façon maîtrisée. Le dossier répond ainsi à des objectifs communs de la commune et de l'agglomération relatifs à la typologie des logements, à la mixité sociale, à la densification et aux principes d'aménagement (desserte, stationnement, imperméabilisation et gestion des eaux pluviales, conservation des haies et espaces verts, etc.). On a rajouté au dossier le « cavalier » du secteur NI pour un ajustement de détail, qui ne fait pas débat, et qui permet de construire comme prévu une « maison du parc » dans le bourg.

La procédure

Conformément au code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération « Saintes Grandes Rives l'Agglo » a pris un arrêté le 20 février 2024 pour engager la procédure de modification du PLU de la commune, laquelle nécessite une enquête publique.

Le dossier d'enquête publique n'est pas très compliqué, car il ne nécessite pas une procédure d'évaluation environnementale. Il a été élaboré en interne par les services de l'agglomération, sans recours à un (ou des) bureau(x) d'études.

La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) ayant confirmé en juin 2024 cette non-nécessité d'évaluation environnementale, l'agglomération a sollicité les PPA (Personnes Publiques Associées) en octobre, et leurs avis ont été joints au dossier.

Dans le même temps, l'agglomération a sollicité le Tribunal Administratif pour la désignation du commissaire enquêteur. Cette désignation a eu lieu le 5 novembre.

Comme indiqué au rapport d'enquête, cette enquête publique a eu lieu du 6 janvier 2025 au 27 janvier 2025, dans les règles. Elle s'est déroulée de façon sereine et calme. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences physiques, deux en mairie de Saint-Georges-des-Coteaux et une au siège de « Saintes Grandes Rives l'Agglo » en ville de Saintes. Il a reçu plusieurs personnes au cours de ses permanences physiques, et a noté leurs observations. Il n'a pas reçu d'autres observations écrites, mises à part celle d'une personne anonyme et celle d'une association, en redondance avec celle reçue lors d'une permanence physique.

Les échanges avec le porteur de projet

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier et a rencontré la commune et l'agglomération début décembre 2024.

La discussion sur le fond du dossier a fait consensus : on comprend bien que dans une logique d'évolution de la commune, on soit amené maintenant à débloquent l'urbanisation du secteur du « Maine Nord » et à vouloir la maîtriser au travers d'une OAP réfléchi. Ce secteur peut en effet être considéré comme une dent creuse, dont l'urbanisation était prévue à terme, et qu'il convient aujourd'hui de débloquent moyennant des principes d'aménagement, de mixité sociale, de types de logements, de densification, etc. Le commissaire enquêteur a relevé une identité de vue sur ces sujets, entre l'agglomération et la commune. Préalablement à l'enquête publique, ces collectivités n'ont pas souhaité faire de communications spécifiques particulières.

Néanmoins, lors de l'enquête publique, un certain nombre d'observations ont été émises, que le commissaire enquêteur a résumé dans son procès-verbal de synthèse.

Hormis le sujet de la proportion de logements sociaux, ces observations tournaient autour de 4 thèmes principaux :

- la gestion des eaux pluviales
- la circulation et l'aménagement des voies extérieures
- les mobilités douces
- les aménagements paysagers.

Saintes Grandes Rives l'agglo a pris connaissance du rapport de synthèse du commissaire enquêteur et a apporté des éléments de réponse plutôt complets sur ces sujets.

Le commissaire enquêteur a étudié en profondeur ces éléments. Il note que certains relèvent de l'agglomération elle-même, et que d'autres relèvent de la commune. Il est retourné une dernière fois sur place, pour se rendre compte de visu des éléments avancés par le porteur de projet.

Suite à cela, le commissaire enquêteur a poursuivi sa réflexion, et en est arrivé à des conclusions, qui lui ont permis de motiver son avis de la façon qui suit.

A - L'avis sur le projet présenté

On l'a vu, ce projet de modification du PLU fait consensus entre les collectivités pour débloquer de façon maîtrisée l'urbanisation du secteur du « Maine Nord ». Réussir une urbanisation dans ce secteur bien placé, non loin du centre bourg, est un enjeu majeur.

Les OAP du PLU relatives à ce secteur présentaient déjà un degré de précision avancé. Cette présente modification du PLU est l'occasion de renforcer certaines exigences, et de les préciser. Ainsi, l'opération pourra être réalisée par tranches, à condition que celles-ci soient supérieures à 0,5 ha. En terme d'aménagement, on autorise un accès sur la voie limitrophe du chemin des mariés, tout en interdisant la communication avec le lotissement récent des jardins de colombelle (en contrebas de l'opération). Pour renforcer la mixité sociale, on porte de 30% à 50% la part de logements sociaux. Enfin, on renforce la protection des haies existantes, en particulier celles qui n'avaient pas été identifiées à l'origine au nord-ouest de l'opération. Ces nouvelles dispositions sont traduites dans les documents de règlement graphique et de règlement écrit. Dans ce dernier, on porte de 20% à 30% la proportion d'espaces non imperméabilisés pour mieux garantir l'infiltration des eaux pluviales et contenir les effets de ruissellements, à l'échelle de chaque unité foncière construite. En matière de stationnement, on souhaite 2 places de stationnement pour les logements T3, pour éviter le report des stationnements sur les voies publiques. Enfin, il est exigé une place de stationnement banalisé pour 3 logements, y compris pour les logements locatifs « aidés ».

Enfin, on rajoute à ce dossier un ajustement de rédaction réglementaire sur un autre secteur, classé NI, dans lequel est prévue la construction d'une « maison du parc ». La terminologie employée du plafond de 50 m² de « surface de plancher » est changée en « surface au sol », ce qui permet de réaliser le projet comme prévu.

Les objectifs de cette modification n°1 du PLU sont parfaitement légitimes et compréhensibles. Le dossier est relativement simple, d'autant qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire. Sa présentation est claire, organisée, synthétique, et bien expliquée. Il convient d'en féliciter à ce titre les services de Saintes Grandes Rives l'Agglo.

Sur le fond, l'urbanisation de ce secteur était déjà prévue à terme dans le PLU, et l'action de débloquer aujourd'hui cette urbanisation et de la permettre rapidement ne fait l'objet d'aucune contestation, ni remarque. Le dossier contient les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) qui n'émettent aucune observation, pas même la Chambre d'Agriculture pour ce terrain aujourd'hui cultivé.

On ne peut donc qu'être favorable à ce dossier, et aux dispositions nouvelles prises pour une urbanisation maîtrisée. Néanmoins, certaines observations reçues traduisent des inquiétudes, et les collectivités ont apporté des éléments de réponse qui paraissent convaincants, mais qu'il convient d'examiner.

B - L'avis sur les observations reçues et la note en réponse du porteur de projet

Le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur a résumé les observations reçues, et les a classées suivant 4 thèmes principaux, hormis les remarques sur la densité et la proportion de logements sociaux :

- 1 - la gestion des eaux pluviales
- 2 - la circulation et l'aménagement des voies extérieures
- 3 - les mobilités douces
- 4 - les aménagements paysagers.

Préambule sur la densité et la proportion de logements sociaux: Le commissaire enquêteur relève à cette occasion que certaines personnes qui ont émis des observations, n'ont pas vraiment pris connaissance du dossier en détails, car elles y auraient trouvé réponse, précisément. Il y va notamment de l'inquiétude sur la densité et de la proportion de logements sociaux. L'agglomération rappelle les éléments du dossier, à savoir « S'agissant de la densité et du nombre de logements dans la zone, le contexte législatif de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels impose que le foncier ouvert à l'urbanisation soit optimisé. C'est du reste la raison pour laquelle le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ... fixe une densité minimale pour les nouvelles opérations d'urbanisation. Le nombre minimum de 75 logements, tel qu'énoncé dans les OAP, en est une traduction. » . Puis elle ajoute que « L'opération devra en outre prévoir dans sa programmation différentes typologies de logements afin d'apporter une réelle diversité de morphologies (et une variété de parcellaire). », et enfin plus loin « concernant la typologie des logements locatifs sociaux, un principe de diversité des typologies (individuel groupé, voire petits collectifs) est attendu. A ce stade, la programmation exacte des typologies de logements n'est pas figée, elle sera finalisée à l'issue des études de faisabilité. Plus globalement, il est rappelé que la commune, qui se rapproche du seuil fixé par la loi SRU en matière de logement social, doit poursuivre ses efforts pour garantir une offre résidentielle diversifiée et équilibrée. La mixité sociale constitue un enjeu fondamental pour assurer la cohésion territoriale et favoriser l'accès au logement pour tous les ménages, quelles que soient leurs ressources. Dans cette optique, la modification du PLU doit s'inscrire dans une perspective de renforcement de l'offre en logements abordables ». L'ensemble de ces éléments répond à une logique claire et compréhensible, qui ne devrait pas poser de problèmes particuliers pour la population intérieure et extérieure à l'opération.

Les éléments de réponse sur les 4 thèmes: Saintes Grandes Rives l'agglomération a d'abord rappelé ce qui est déjà indiqué au dossier sur ces thèmes, et y a apporté quelques précisions et compléments.

Le commissaire enquêteur les a étudiés en profondeur, puis s'est rendu sur place pour les apprécier concrètement sur le terrain.

Il en ressort, sur chacun de ces sujets, que :

1°) la gestion des eaux pluviales

Cette question fait l'objet de vives craintes de la part des habitants du lotissement situé en aval du « Maine Nord », d'autant que la pente du terrain est forte. Ils craignent « le pire », disent-ils, car dans leur propre lotissement tout neuf, cette gestion des eaux pluviales est déficiente, des inondations s'étant déjà produites. Il semblerait que le même aménageur soit pressenti pour le « Maine Nord », ce qui renforce davantage encore leurs craintes.

À cela, l'agglomération répond à juste titre que le règlement du PLU impose une gestion intégrée des eaux pluviales à l'intérieur de l'opération, ne devant générer aucune augmentation des débits de fuite et de ruissellements à l'extérieur. Pour cela, des espaces végétalisés limiteront les effets de ruissellements et des noues retiendront les eaux pluviales. En tout état de cause, le permis d'aménager ne sera délivré qu'à la condition que « les impératifs techniques et le dimensionnement des aménagements » soient prévus en terme de formalités administratives. Ce type de formulation type, relativement abstraite, n'a guère de signification, mais l'agglomération précise ensuite qu'un espace tampon paysager et pluvial sera aménagé à l'interface entre les deux lotissements, tel que prévu en page 9 d'e l'OAP (orientation n°6). Effectivement, l'OAP l'indique, mais n'indique pas d'« espace tampon ». L'illustration graphique ne mentionne qu'un large trait vert, pas vraiment synonyme d'« espace tampon ».

Afin d'apaiser les craintes des habitants en contrebas du Maine Nord, il convient que cet espace tampon soit une vraie retenue et une vraie barrière aux ruissellements pluviaux. On se rend compte sur place qu'une emprise foncière suffisante devrait lui être réservée au point bas de l'opération (côté sud-est de l'opération, près du chemin des mariés). On pourrait alors se réinterroger sur les plans d'aménagements intérieurs de l'opération, lesquels prévoient déjà une densité conséquente.

L'engagement nouveau de réaliser un espace tampon d'infiltration et de retenue des eaux pluviales est un bon élément de réponse aux fortes craintes des habitants du lotissement en contrebas. On voit bien sur place que le point bas du terrain est un secteur en forte pente. Du coup, le dimensionnement de cet espace tampon va conduire à consommer probablement un foncier certain à l'intérieur de l'opération. Il ne faudrait pas que cela conduise à réduire le foncier disponible pour les constructions, et remettre en cause les équilibres économiques pressentis. D'où la nécessité bien connue maintenant de réfléchir à la gestion des eaux pluviales avant d'étudier le projet d'aménagement et de constructions... De plus, le financement de cet espace tampon collectif reste à mettre au point, dans la mesure où l'opération pourrait se dérouler par tranches, susceptibles d'être conduites par des opérateurs différents.

2°) la circulation et l'aménagement des voies extérieures

La commune partage la nécessité d'aménager la route des Maries, en prévoyant un trottoir. Sur le terrain, on constate que l'emprise de 8,50m semble effectivement suffisante, pour cela.

Pour les autres voies périphériques, l'agglomération confesse plus loin qu'elles « présentent aujourd'hui un traitement qui n'est pas pleinement satisfaisant », et que « l'opération d'urbanisme constituera l'opportunité d'aménager ces voies existantes et de les sécuriser davantage ». Cette formulation générale peut paraître convaincante, si elle est suivie concrètement par un projet réfléchi d'aménagement. Sachons toutefois

que cet aménagement ne manquera pas de prendre un peu de foncier sur l'opération d'urbanisme.

Les connexions avec les urbanisations existantes sont effectivement assurées, et au contraire, celle avec le lotissement de jardins de Colombelle est effectivement retirée, ce qui paraît tout à fait satisfaisant et rassurant.

Il s'agit ici d'un engagement positif de la commune, qui répond bien aux interrogations. Il conviendra de voir sa traduction concrète dans le plan d'aménagement, d'apprécier son financement en accord avec l'aménageur, et de prendre en compte son impact sur le foncier restant disponible pour l'opération elle-même, dans le cadre d'un déroulé en tranches successives.

3°) les mobilités douces

L'agglomération et la commune rappellent, à juste titre, que « les OAP exigent un maillage de voies douces qui permettront des cheminements sécurisés non seulement au sein du nouveau lotissement, mais aussi en articulation avec les quartiers voisins, le pôle d'équipements publics et le centre bourg. Ces aménagements relatifs aux mobilités douces sont explicitement énoncés dans les OAP. Ils devront donc être respectés par l'aménageur ». L'agglomération précise que « Le cheminement piéton qui a été aménagé en contrebas du lotissement « Les Jardins de Colombe » permettra aux résidents du futur quartier de se rendre en direction du pôle d'équipements publics et du centre bourg par un itinéraire sécurisé ». On voit sur place que c'est bien le cas.

Le chemin des Maries, situé en frange Est de l'opération, devra quant à lui faire l'objet de l'aménagement d'une voie douce (principe qui est énoncé dans l'OAP, et qui devra donc être respecté). »

Ces engagements répondent bien à la question. Ils sont positifs et rassurants. Il conviendra de voir leur concrétisation dans les futurs plans d'aménagement précis.

4°) les aménagements paysagers

L'agglomération rappelle également que « Des prescriptions de végétalisation sont également définies dans le règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin que le paysagement de l'opération soit effectif. »

Elle ajoute, à juste titre, que « les mesures de préservation de l'environnement et du paysage sont renforcées à l'occasion de la présente modification du PLU. Ainsi, les haies existantes en partie nord-ouest de la zone seront désormais protégées dans le PLU, alors qu'elles ne l'étaient pas auparavant (rôle pour la biodiversité + intérêt pour la lutte contre les ruissellements + l'effet coupe-vent). ». Sur place, on se rend bien compte de l'importance de ces haies existantes, qu'il faut nécessairement protéger, conforter, et bien entretenir.

Le renforcement des haies existantes et la volonté d'un paysagement effectif sont confirmés. Il conviendra de voir concrètement comment le projet prendra en compte cette volonté, d'une part dans sa conception et sa réalisation, et d'autre part dans son entretien ultérieur.

C – Conclusion et avis

Ainsi,

Après avoir analysé le dossier de modification n°1 du PLU de la commune, présenté par l'agglomération, en accord avec la commune,

Après avoir pris connaissance que la MRAE a rendu un avis conforme qui ne nécessite pas dévaluation environnementale,

Après avoir vu que les Personnes Publiques Associées n'ont émis aucune observation,

Après avoir conduit l'enquête publique dans les règles, et recueilli les observations du public,

Après avoir établi le procès verbal de synthèse des observations reçues,

Après avoir étudié la note en réponse à ce procès verbal que l'agglomération a produite,

Après être retourné sur place pour examiner la situation sur le terrain et pour apprécier les éléments apportés par l'agglomération et la commune,

on peut conclure à l'évidence que :

- Ce projet de modification n°1 du PLU de la commune, qui consiste pour l'essentiel à débloquer de façon maîtrisée l'urbanisation du secteur « Le Maine Nord », est tout à fait légitime, compréhensible et pertinent pour poursuivre le développement de la commune non loin du centre bourg,

- le dossier est relativement simple, bien structuré et bien expliqué,

- l'enquête publique s'est déroulée de façon calme et sereine, dans de très bonnes conditions,

- les craintes principales exprimées par le public qui concernent (hormis la proportion renforcée de logements sociaux) des problématiques d'aménagement intérieur et extérieur à l'opération, et notamment le sujet de la gestion des eaux pluviales, sont justifiées et ont obtenu des réponses appropriées,

- la création d'un espace tampon de retenue et de régulation des eaux pluviales au point bas du Maine Nord, est un élément de réponse nouveau et nécessaire, qui doit être clairement indiqué graphiquement et réglementairement à l'OAP,

- la capacité de retenue de cet espace soit calculée avec une grande sécurité sachant qu'à l'avenir il faut se préparer à subir des événements pluvieux exceptionnels,

- les aménagements des voies extérieures périphériques, des mobilités douces, et de paysagement sont bien prévus,

- les problématiques de stationnement des véhicules sont clairement précisées et devront être respectées dans la durée,

- la commune de Saint-Georges-des-Coteaux devra, en accord avec Saintes Grandes Rives l'Agglo, être attentive au respect de ces engagements, sachant que l'opération est susceptible de se dérouler par tranches successives,

après réflexion, et en conclusion,

Je, soussigné, Alain MORISSET, commissaire enquêteur,

émets UN AVIS FAVORABLE au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux,

et formule une recommandation essentielle, consistant à ce que la Communauté d'Agglomération et la commune poursuivent en commun un travail d'études plus approfondi du projet d'urbanisation, et à ce qu'elles organisent conjointement, le moment venu, une réunion publique de concertation, permettant de présenter au public :

- les principes retenus pour l'urbanisation et l'aménagement du secteur du Maine Nord,

- les ouvrages prévus pour gérer les eaux pluviales sous forme de retenue et d'infiltration, ces ouvrages devant être suffisants pour qu'aucune eau ne puisse ruisseler vers les zones habitées en contrebas, même lors d'évènements pluvieux exceptionnels,

- les aménagements des voies intérieures et extérieures, en lien avec les voies existantes,

- les liaisons douces,

- les principes de stationnement des véhicules,

- les aménagements paysagers,

afin de répondre aux craintes exprimées par le public, en particulier les habitants des « jardins de Colombe », et de rassurer ces populations pour préparer les conditions d'un futur « vivre ensemble » bienveillant avec ce nouveau secteur urbanisé.

fait à Saint-Georges-des-Coteaux, le 21 février 2025

P.J. : Procès verbal de synthèse des observations reçues
Note en réponse au procès verbal

Alain MORISSET
commissaire enquêteur