

Modification n° 1

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-des-Coteaux

PIÈCE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Elaboration	06/03/2017	27/03/2019	22/10/2019
Modification n° 1	20/02/2024	-	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

*Le Président,
Bruno DRAPRON*



COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
11 Grand'Rue
17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX



SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Éléments d'explication sur la procédure	4
1.1/ Préambule.....	5
1.2/ Cadre législatif et réglementaire.....	5
Chapitre 2/ Motifs de la modification du PLU.....	7
2.1/ Diagnostic orienté	8
2.2/ Levée de la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » en zone 1AU.....	11
2.3/ Ajustement rédactionnel dans le règlement écrit du secteur NI.....	15
Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU.....	17
3.1/ Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation.....	18
3.2/ Les modifications apportées au règlement graphique	22
3.3/ Les modifications apportées au règlement écrit	23
3.4/ Légalité de la procédure	24
3.5/ Analyse de la pyramide normative	25
3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement	26



Chapitre 1

Éléments d'explication sur la procédure

1.1/ Préambule

Le présent rapport a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé par délibération municipale en date du 22 octobre 2019. Ce document d'urbanisme n'a pas fait l'objet de procédures d'évolution jusqu'à la présente modification n°1.

L'évolution du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux par une procédure de modification a été prescrite par arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo, en vertu des exigences du Code de l'Urbanisme.

Suite à sa notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent dossier sera soumis à une enquête publique.

1.2/ Cadre législatif et réglementaire

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux est entré en vigueur fin 2019. Par ce dernier, la collectivité s'est donnée pour objectif de soutenir le développement de son territoire, tout en accompagnant cette démarche par de nombreux outils réglementaires pour assurer la protection de son environnement.

Lors de l'élaboration du PLU, un enjeu spécifique a été mis en évidence s'agissant d'une zone d'urbanisation future située au lieu-dit « Le Maine Nord ». Dans la mesure où l'espace concerné constitue la dernière enclave au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et considérant qu'il est stratégiquement positionné à proximité des équipements et services du centre-bourg, la Collectivité avait souhaité instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG). Interdisant toute construction pour une durée maximale de 5 ans, cette disposition permettait à la Collectivité de poursuivre le murissement d'un projet.

Aujourd'hui, il est considéré que les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone peuvent être réunies, dès lors que les dispositions réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation + règlement écrit) traduisent pleinement les intentions de Saintes Grandes Rives L'Agglo. C'est ainsi que la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » peut être levée et retirée du document d'urbanisme, tout en procédant à un réexamen des dispositions applicables.

Par ailleurs, dans le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, un projet municipal de « Maison du Parc » (salle associative avec réserve + sanitaire pour personnes à mobilité réduite) a révélé la nécessité de procéder à un ajustement de rédaction du règlement de manière à ce que le droit à construire soit exprimé en « surface de plancher » plutôt qu'en « emprise au sol ».

Le choix de la procédure de modification du PLU s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions apportées au PLU ne contreviennent pas aux orientations de développement énoncées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2.2/ L'autorité responsable de la procédure

En vertu de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Saintes Grandes Rives L'Agglo est maître d'ouvrage de cette procédure, et l'a menée en interne.

1.2.3/ Cadres légaux et réglementaires de la procédure

Concernant le choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux PLU d'être réajustés afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de faciliter la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis.

Ainsi, dans ces termes, Saintes Grandes Rives L'Agglo a engagé cette procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux par un arrêté de son président.

Les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification dite « de droit commun » doit être soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées au PLU ont pour conséquence :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 dudit code.

Il n'y a que dans les autres cas que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite « simplifiée » (cf. articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

1.2.4/ Finalité de la procédure de modification du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les parties graphique et écrite du règlement, en référence aux articles L.151-6 et suivants, et R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2.5/ Respect des étapes de la procédure

Notification du projet de modification du PLU aux PPA

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, Saintes Grandes Rives L'Agglo notifiera le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et ce avant l'ouverture de l'enquête publique.

Enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, seront soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement. Pour ce faire, Saintes Grandes Rives L'Agglo sollicitera la désignation d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Poitiers. Les modalités de l'enquête publique seront définies par un arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo.

Finalisation de la procédure

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification n° 1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification du PLU deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Chapitre 2

Motifs de la modification du PLU

2.1/ Diagnostic orienté

2.1.1/ Le contexte territorial

La commune de Saint-Georges-des-Coteaux, située dans le département de Charente-Maritime et au sein de Saintes Grandes Rives L'Agglo, est un territoire de 2 810 habitants au 1^{er} janvier 2021 selon l'INSEE. La commune est localisée au nord-ouest du cœur d'agglomération saintais. Le territoire de Saintes Grandes Rives L'Agglo regroupe 60 641 habitants en 2021, pour 36 communes.

La commune fait également partie du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, entité intercommunale regroupant Saintes Grandes Rives L'Agglo, la Communauté de Communes Cœur de Saintonge et la Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Ce territoire est constitué de 70 communes pour une population de 92 919 habitants en 2021.

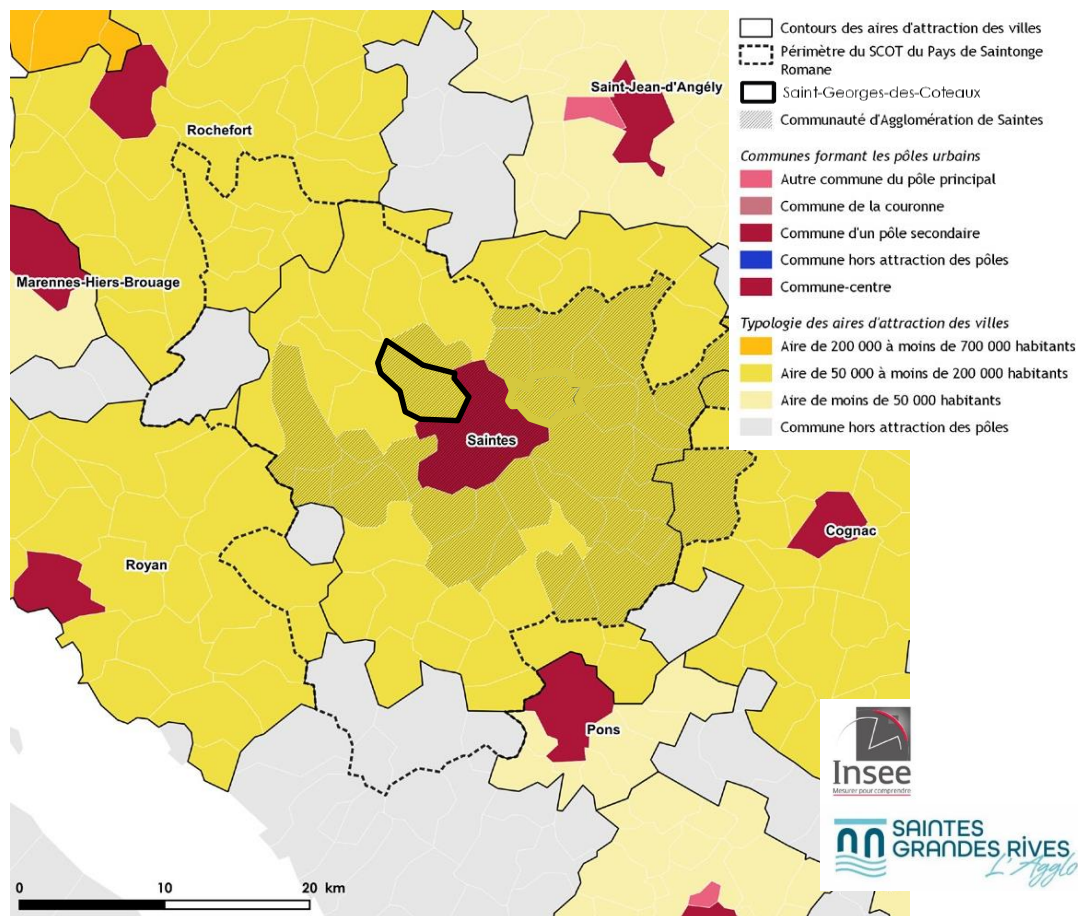
Le Pays de Saintonge Romane est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 25 mai 2017. Ce document impose un rapport de compatibilité envers le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux qui a été approuvé postérieurement à l'entrée en vigueur du SCOT. Le PLU de la commune s'est donc mis en compatibilité avec les orientations du SCOT lors de son élaboration.

Dans ce contexte intercommunal, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux profite d'une position privilégiée auprès du cœur d'agglomération de Saintes, bénéficiant ainsi de la proximité de ses équipements, activités et services à la population.

Au regard des aires d'attraction des villes de l'INSEE (2020), la commune est considérée comme « périurbaine », sous l'influence de Saintes. La population active y résidant travaille essentiellement sur le pôle économique saintais.

Même si le territoire communal présente un profil à dominante agricole, les développements urbains des dernières décennies lui confèrent en effet un profil péri-urbain, renforcé par la présence d'importantes zones d'activités communautaires en développement. Le territoire communal est par ailleurs traversé par deux grands axes de circulation que sont l'A10 (Paris-Bordeaux) et la RD 137 (Saintes-Rochefort).

Les aires d'attraction des villes (source : INSEE 2020, trait. Agglo. Saintes)



2.1.2/ Le contexte de la planification urbaine

Parallèlement à la présente procédure de modification du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, il est précisé que Saintes Grandes Rives L'Agglo mène actuellement l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

2.1.3/ Repères socio-démographiques

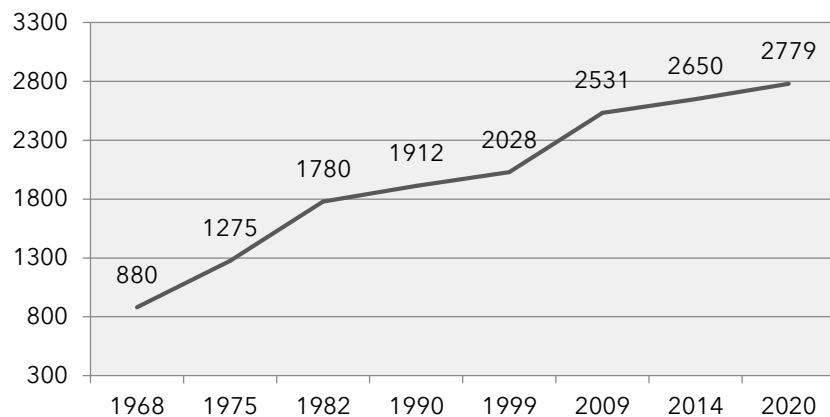
La commune a connu une importante dynamique démographique depuis l'après-guerre. Cette croissance a été particulièrement forte durant les décennies 1970-1980, puis 2000. La progression démographique s'est ensuite ralentie dans les quinze dernières années, mais l'augmentation de la population reste néanmoins notable.

Évolution de la population entre 1968 et 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	880	1 275	1 780	1 912	2 028	2 531	2 650	2 779

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements,
RP 1999 au RP 2020 exploitations principales

Évolution de la démographie (source : INSEE)



Afin d'appréhender plus finement la dynamique de la démographie locale, il convient d'observer la balance des naissances et décès (solde naturel) et celle des entrées et sorties (solde migratoire). C'est ce dernier qui a constitué le principal moteur de la croissance de la population communale, non seulement dans les périodes de plus forte croissance précédemment décrites, mais aussi dans les périodes de ralentissement (le solde migratoire étant toujours resté nettement supérieur au solde naturel). La baisse constante du taux de natalité observée conjointement en constitue la principale raison.

Évolution de la population entre 1968 et 2020

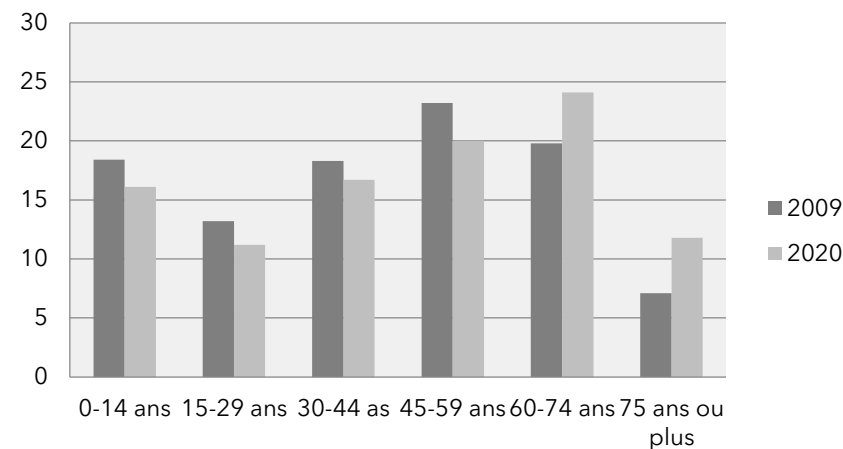
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	+5,5	+4,9	+0,9	+0,7	+2,2	+0,9	+0,8
Solde nat. (%)	+0,6	+0,3	+0,3	+0,2	+0,5	+0,2	+0,1
Solde mig. (%)	+4,8	+4,6	+0,6	+0,4	+1,8	+0,7	+0,7
Natalité (‰)	14,1	10,6	9,5	9,2	10,5	8,2	6,8
Mortalité (‰)	7,7	8,1	6,2	6,8	5,9	6,2	6,2

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements,
RP 1999 au RP 2020 exploitations principales

L'évolution de la pyramide des âges de la population fait état d'un processus de vieillissement depuis la dernière décennie. On relève une forte progression des 60-74 ans (de 19,8 % à 24,1 % entre 2009 et 2020), et des 75 ou plus (de 7,1 % à 11,8 % sur la même période).

Cette évolution est à mettre en rapport avec l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage, qui est à la baisse, et s'établit à 2,26 en 2020 contre 2,40 en 2009.

Population par tranches d'âge (source : INSEE)



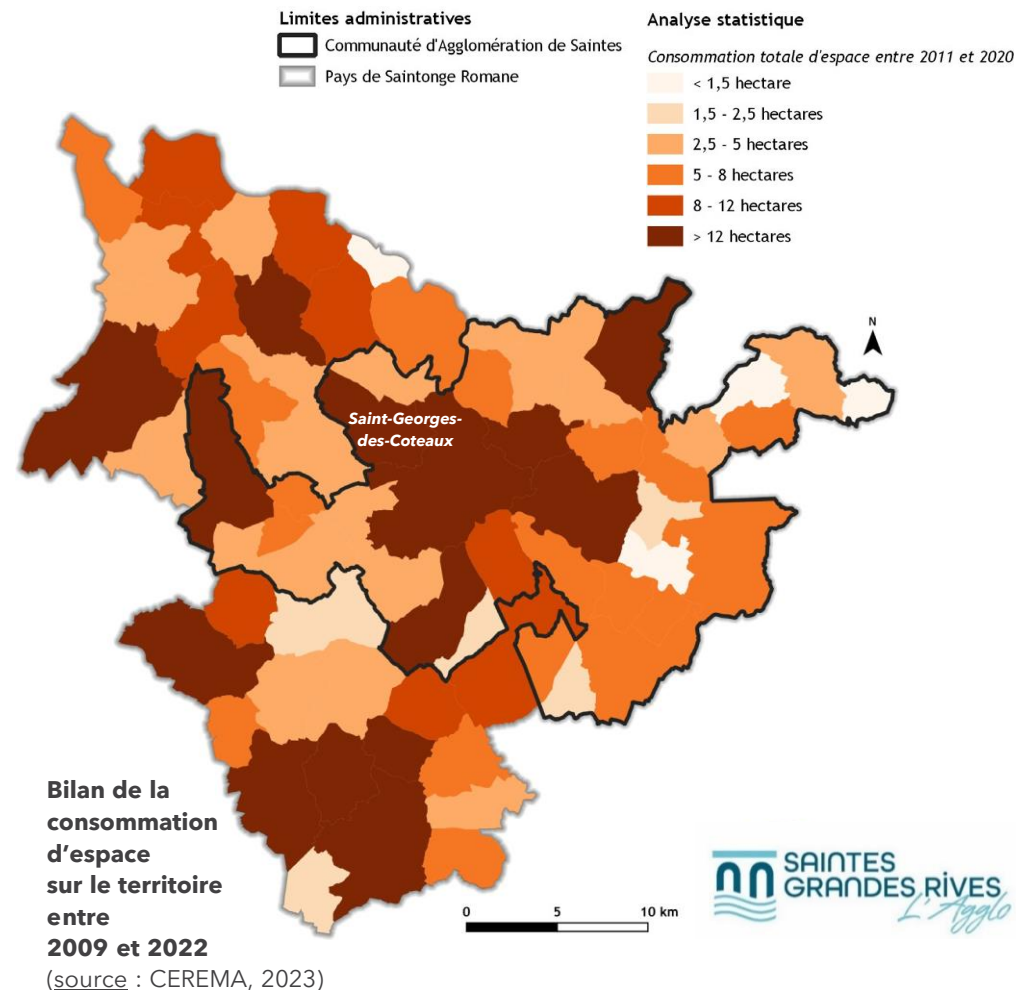
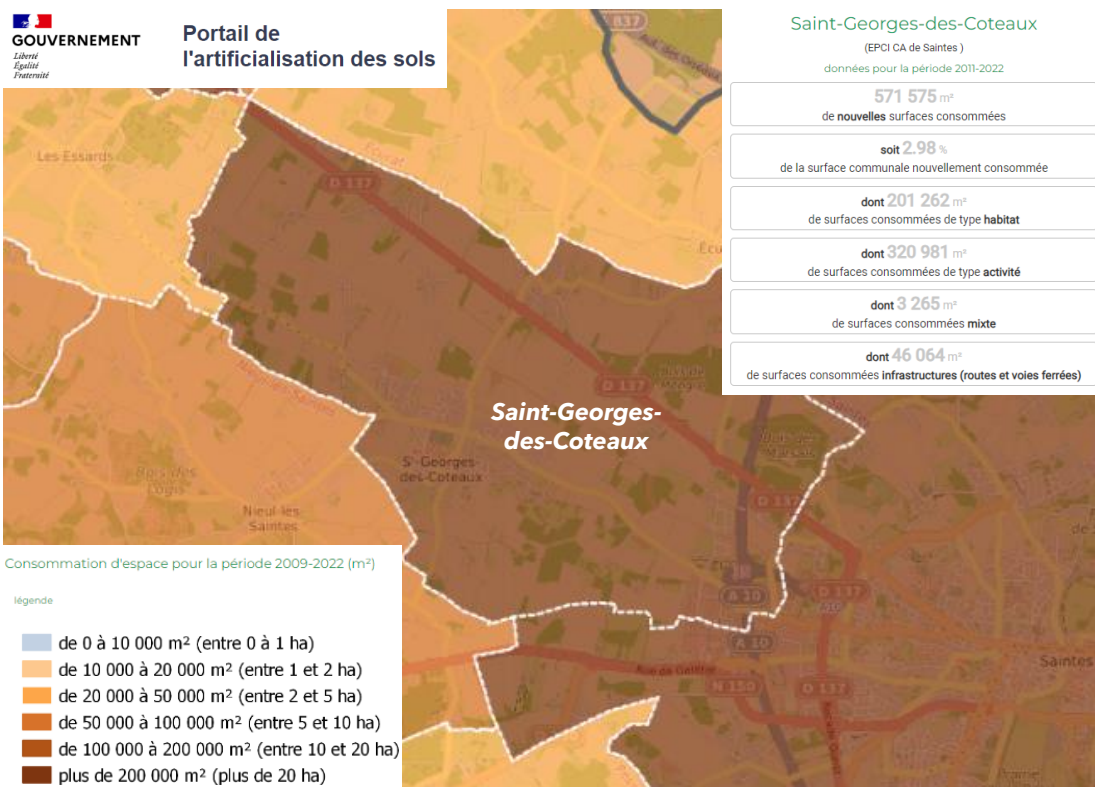
2.1.4/ Rythme de la construction et consommation d'espace

Selon l'observatoire national de l'artificialisation des sols, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux enregistre une consommation d'espace par l'urbanisation de 57 ha 15 entre 2011 et 2022, dont 20 ha 12 pour l'habitat et 32 ha 09 pour l'activité économique.

Cet observatoire utilise les fichiers fonciers produits par le CEREMA à partir des données de mise à jour des informations cadastrales de la DGFIP. Il fait référence pour mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation sur les territoires dans le cadre de la première étape de mise en œuvre de la trajectoire "zéro artificialisation nette" prévue par loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Portail de l'artificialisation des sols



Par ailleurs, la base de données SITADEL fait état d'un rythme de construction de 25 logements en moyenne par an sur le territoire au cours de la dernière décennie. La croissance résidentielle est importante sur la commune et demeure encore consommatrice d'espace. Toutefois, l'adoption du nouveau PLU en 2019 a entamé un net infléchissement de ce rythme de consommation, trajectoire qui sera entérinée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

2.2/ Levée de la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » en zone 1AU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un enjeu spécifique a été mis en évidence s'agissant de la zone d'urbanisation future située au lieu-dit « Le Maine Nord ». Le projet communal a identifié cette zone comme préférentielle pour le développement urbain dans la mesure où l'espace concerné constitue la dernière enclave au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, et stratégiquement positionnée à proximité des équipements et services du centre-bourg.

C'est dans ce contexte que la Collectivité avait décidé d'instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG). Interdisant toute construction pour une durée maximale de 5 ans, cette disposition avait pour objet de permettre à la Collectivité de poursuivre le murissement d'un projet et d'approfondir ainsi ses attentes quant à la composition urbaine souhaitée.

Comme exposé au chapitre précédent, la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, située aux portes de l'agglomération de Saintes, bénéficie d'une position géographique favorable. Commune parmi les plus attractives de l'agglomération, le fort développement résidentiel s'est appuyé principalement sur des opérations d'ensemble portées pour l'essentiel par des opérateurs privés. L'offre de logements en accession à la propriété est ainsi largement prédominante sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux.

La diversification du parc de logement, en faveur d'un parcours résidentiel plus complet, constitue ainsi un enjeu urbain majeur pour la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, et plus largement pour l'ensemble du bassin de vie de la frange ouest de l'agglomération saintaise.

Les tendances démographiques relevées précédemment, parmi lesquelles le vieillissement de la population, renforcent le besoin d'un renouvellement plus marqué, au bénéfice en outre du maintien des équipements publics, scolaires notamment.

Ne comptant que peu de résidences secondaires et ne présentant pas un enjeu majeur de résorption de logements vacants (< à 5 % du parc total de logements), la diversification de l'offre sur la commune doit nécessairement passer par la mise sur le marché de logements locatifs (20,8 % de locataires seulement en 2020, très majoritairement en locatif privé).

Cet objectif de renforcement de la mixité sociale, énoncé explicitement dès l'élaboration du PLU, concerne plus particulièrement la zone 1AU située au lieu-dit « Le Maine Nord » qui constitue l'espace de développement résidentiel présentant la capacité d'accueil la plus importante (et qui peut donc influencer le plus sur l'offre en logements).

La volonté d'augmenter la part de logements locatifs aidés s'inscrit dans une recherche de plus grande mixité sociale et vise au-delà à anticiper les obligations de la loi SRU auxquelles la commune de Saint-Georges-des-Coteaux pourrait être soumise à l'avenir. Il n'est en effet pas à exclure que le seuil de 3 500 habitants puisse être atteint d'ici une quinzaine d'années (si le rythme de croissance démographique observé durant les dernières décennies devait se poursuivre).

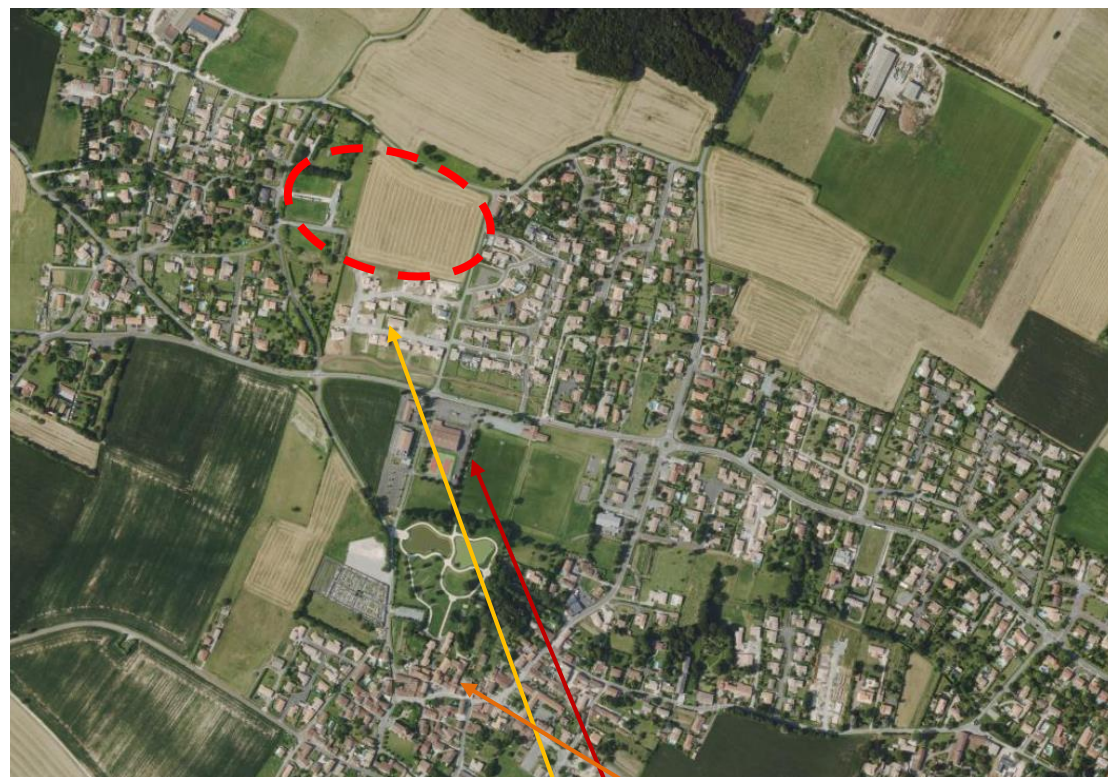
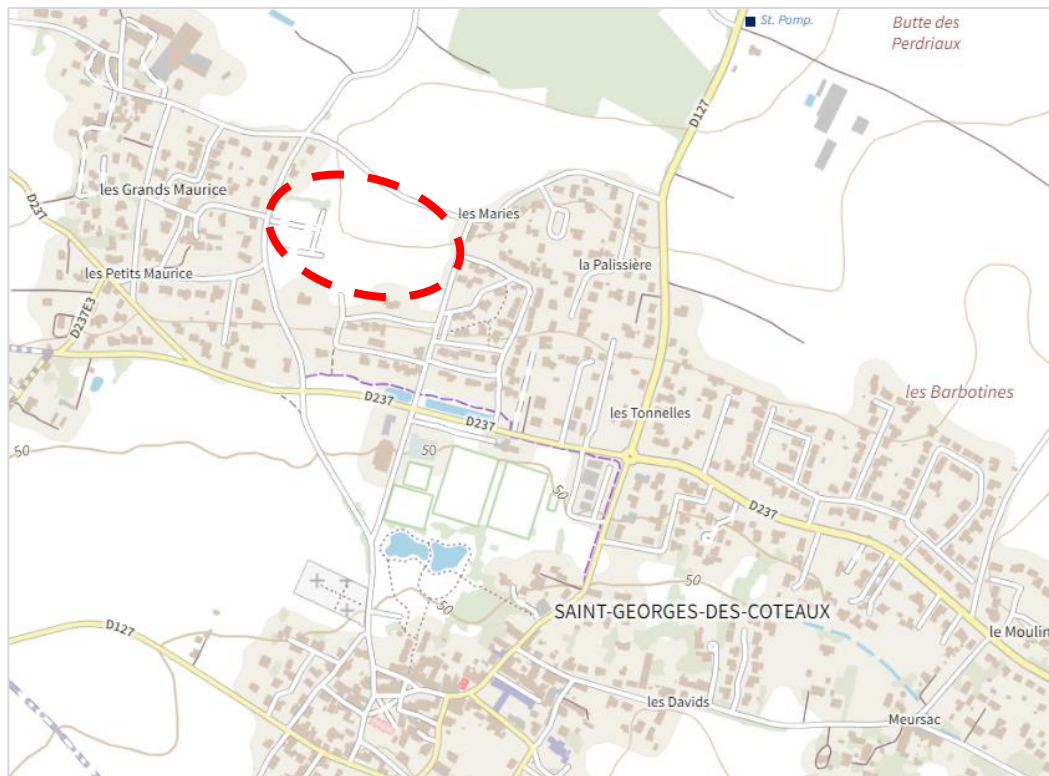
Dans la mesure où le PLU approuvé en 2019 prévoit la construction d'environ 200 logements sur une période de 10 ans, soit un parc de résidences principales d'environ 1 450 logements à l'horizon 2030, l'obligation SRU de 20 % de logements sociaux correspondrait alors à un nombre d'environ 290 logements locatifs sociaux sur la commune (à rapporter au nombre de 29 logements locatifs sociaux recensés par l'INSEE en 2020, nombre actualisé à 35 en 2023).

Il apparaît donc crucial de faire progresser cette part de logements aidés, sans attendre l'atteinte du seuil de population déclenchant l'obligation légale, au risque de devoir alors rattraper brutalement un retard trop conséquent. Il en va plus largement du bon équilibre de l'offre en logements et de la mixité de la population, étant souligné que la commune présente des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale et des prix de marché inaccessibles pour certains profils de ménages.

Cet impératif de plus grande maîtrise du développement résidentiel sur la commune est aussi la résultante d'une planification chaotique depuis les années 2000, marquée par l'annulation contentieuse du PLU qui avait été approuvé en 2014 et qui avait conduit à la remise en application d'un ancien Plan d'Occupation des Sols (sans orientation en matière de typologies de logements et de mixité sociale).

C'est en ce sens que la programmation urbaine de la zone 1AU concernée par le présent dossier constitue un enjeu majeur.

Localisation de la zone 1AU (source : IGN)





1 Vue de la zone depuis la route des Mariés

L'environnement immédiat du site de projet (source : IGN)



2 Vue en direction du sud, centre-bourg et église en arrière-plan



3 Vue du lotissement désormais achevé en contrebas de la zone



4 Vue du lotissement désormais achevé en contrebas de la zone

L'environnement immédiat du site de projet (source : IGN)



5 Vue de la zone à l'angle de la route des Maries et du chemin des Maries



6 Vue de la partie nord-ouest de la zone, depuis la route des Maries



7 Route de Saint-Lô en bordure de la zone



8 Accès préexistant depuis la route de Saint-Lô

Aujourd'hui, il est considéré que les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sont réunies dès lors que les dispositions réglementaires (orientations d'aménagement et de programmation + règlement écrit) traduisent les intentions de Saintes Grandes Rives L'Agglo. C'est ainsi que la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « PAPAG » peut être levée et retirée du document d'urbanisme, tout en reconsidérant les dispositions applicables dans un souci de plus grande pertinence encore.

Il ressort que les OAP qui avaient été préfigurées dans cette zone 1AU lors de l'élaboration du PLU étaient d'ores-et-déjà précises et tout à fait proches des souhaits actuels. Quelques exigences sont néanmoins à renforcer afin de correspondre pleinement aux attentes.

Il en est de même du règlement écrit de la zone 1AU qui répond très largement aux attendus ; seuls quelques ajustements sont à apporter à l'issue du réexamen effectué.

2.3/ Ajustement rédactionnel dans le règlement écrit du secteur NI

Dans le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, un projet municipal de « Maison du Parc » (implantation d'une salle associative avec réserve + sanitaire pour personnes à mobilité réduite) a révélé la nécessité de procéder à un ajustement de rédaction du règlement.

Bien que le projet ait été rendu possible par le biais d'un permis précaire afin de ne pas faire obstacle à l'implantation de cet équipement qui présente un intérêt collectif, la présente procédure constitue toutefois l'occasion de régulariser cette autorisation administrative.

L'ajustement rédactionnel concerne uniquement la terminologie d'application du plafond de 50 m² (« surface de plancher » plutôt que « emprise au sol ») s'appliquant aux bâtiments autorisés dans le secteur NI.



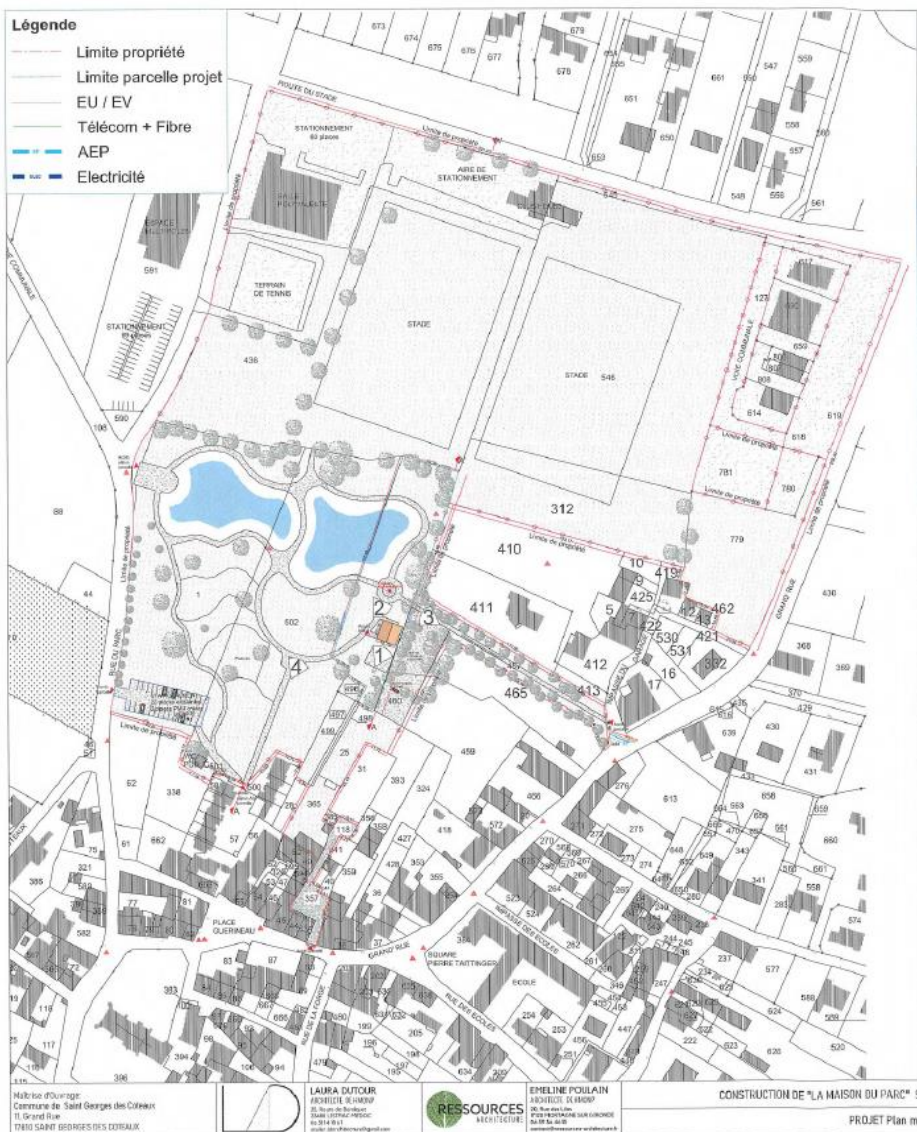
(source : Mairie de Saint-Georges-des-Coteaux)

L'emprise au sol du bâtiment était en effet supérieure au seuil de 50 m² défini au PLU en vigueur, alors que la surface de plancher restait quant à elle inférieure (39,57 m²). L'octroi d'un permis précaire s'est appuyé sur le fait que l'excédent d'emprise au sol n'était dû qu'aux débords de toitures destinés à protéger le local des surchauffes estivales, étant ajouté que les eaux de toiture sont quant à elles récupérées pour l'arrosage.

Il a été considéré ainsi que le débord de toiture, dérogeant à l'emprise au sol autorisée par le PLU, apportait un bénéfice au projet. Par ailleurs, cette construction prend place dans les projets de développement culturel, social et sportif de la commune, le lieu étant voué à permettre aux associations et à la commune de disposer d'une structure permettant l'organisation de rencontres, d'événements festifs et conviviaux.

Il est souligné en outre que le bâtiment est constitué d'une ossature légère, qu'il présente un caractère réversible, qu'il s'accompagne d'un faible impact environnemental par l'usage de matériaux issus du réemploi et qu'il a fait l'objet d'un avis favorable de l'ABF.

C'est sur la base de ces différents éléments que cette implantation a été autorisée comme installation temporaire, au motif que cet équipement présente un intérêt collectif pour la commune.





Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

3.1/ Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui avaient été préfigurées durant l'élaboration du PLU dans la zone 1AU « Le Maine Nord » présentaient un degré de précision déjà avancé et en très large part conforme aux attentes de la Collectivité. Seules quelques exigences sont renforcées dans le cadre de la présente modification du PLU.

Outre le retrait de la mention relative à la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) - et ce pour les raisons exposées au chapitre précédent - le document des OAP précisera désormais explicitement que « l'opération pourra être réalisée par tranches à condition que la poursuite de l'urbanisation de la zone ne soit pas remise en cause ». Il est ajouté également, dans l'hypothèse où l'urbanisation serait effectuée par tranches, que chacune d'elles devra concerner une surface supérieure à 0,5 ha, de manière à éviter un fractionnement excessif qui fragiliserait la cohérence d'ensemble de l'urbanisation.

1.2 Le Maine Nord

1.2.1 Constat et enjeux

Le secteur se localise au Nord du bourg, au contact de récentes opérations d'aménagement d'ensemble et à proximité d'un ensemble d'équipements (complexe sportif, espace multipôles, aire de jeux). Il est desservi correctement par plusieurs voies adjacentes. La partie Ouest du secteur a été aménagée pour une activité d'auto-école poids-lourds, qui n'est pas destinée à se maintenir.


Ce site se caractérise par son relief important. Il offre ainsi de belles perspectives sur le bourg ancien et l'église Saint-Georges. Il est cependant exclu de son périmètre de protection. Au regard de ce relief, l'aménagement du site nécessitera une attention particulière, tant au regard de la composition paysagère que sur le plan de la gestion des eaux pluviales.

Enfin, il s'agit de la dernière grande enclave au sein de l'enveloppe du bourg et elle est stratégiquement implantée à proximité des équipements et des services. Le projet devra donc se montrer de haute qualité urbaine et permettre de proposer un programme mixte tant en taille qu'en type de logements. **La collectivité qui entend garder un droit de regard sur les aménagements à venir y a donc instauré un périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L151-44-5° du code de l'urbanisme. L'opération pourra être réalisée par tranches à condition que la poursuite de l'urbanisation de la zone ne soit pas remise en cause et que chaque tranche concerne une surface supérieure à 0,5 ha.**

1.2.2 Programmation

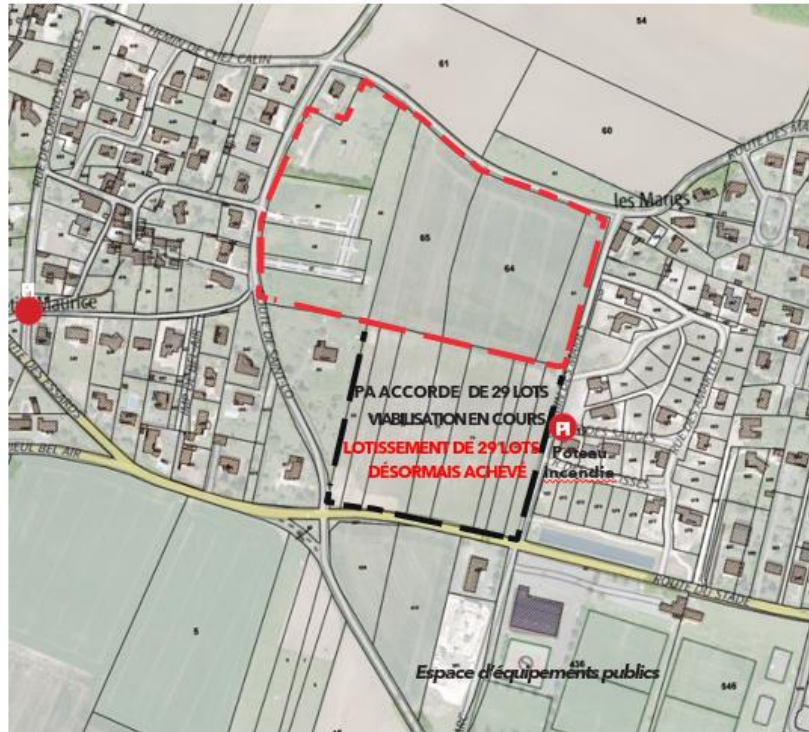
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et proposer une offre en logements diversifiée en vue de poursuivre un objectif de mixité dans la poursuite des objectifs du PLH. L'un des principaux enjeux d'aménagement du secteur consistera à travailler sur la forme urbaine et proposer un programme de qualité et mixte avec une offre en logements variée tant en taille qu'en statut.
- Garantir un fonctionnement d'ensemble cohérent en particulier pour la voirie et la gestion des eaux pluviales, le traitement homogène et qualitatif des espaces publics (communs) et la fluidité des déplacements, notamment doux.
- **Conditionner la construction au lancement effectif des travaux nécessaires (extension de la STEP, travaux sur le réseau) pour le raccordement au réseau de collecte public des eaux usées**
- Tenir compte de la déclivité naturelle du site afin de garantir une bonne exposition des constructions et de valoriser les cônes de vue sur le bourg ancien et son église.

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site	
Surface : 4,8 hectares	
Desserte	Plusieurs voies d'accès desservent le site, dont le chemin des Maries, le chemin de Chez Calin et la route de Saint-Lô
Assainissement	Secteur inclus dans la zone d'assainissement collectif, réseau disponibles sur les voies adjacentes à étendre à l'intérieur du secteur Au regard de l'ampleur du projet, nécessité de prendre en compte les travaux d'extension de la STEP (échéance 2 à 3 ans);
Défense incendie	2 poteaux incendies sont situés à proximité immédiate du secteur

Concernant les autorisations d'accès aux constructions, les OAP avaient retenu un principe d'accès exclusivement sur les voies nouvelles. Ce principe est confirmé à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où le gabarit de la voie permet raisonnablement d'y envisager des accès, qui devront toutefois être regroupés 2 à 2 afin de ne pas en multiplier le nombre.

D'autre part, le schéma des OAP visualise les connexions viaries avec les voies existantes en périphérie immédiate de la zone. Seule celle située au contact du lotissement de 29 lots dernièrement réalisé est retirée, considérant que la rupture de pente correspondante pourra être mise à profit préférentiellement pour des aménagements paysagers.

1.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Prendre en compte le relief et valoriser les vues sur le bourg ancien et son église :** Le site offre une belle perspective sur le bourg ancien qui doit être valorisée au sein du parti d'aménagement. Le tracé des voies et l'emprise des espaces publics et des espaces verts devront ainsi permettre de conserver des ouvertures visuelles sur l'église. Le faitage des constructions sera également étudié pour conserver ce lien visuel et générer un profil urbain équilibré en résonance avec celui du bourg ancien.
- 2 **Aménager le nouveau quartier dans une logique de « greffe urbaine » :** Les voies de dessertes de l'opération devront se connecter à la route de Saint-Lô et au chemin des Maries ainsi qu'aux voies de desserte internes des opérations environnantes (Joly Chant et des Jardins de Colombe) dans une logique de fluidité des déplacements et de continuité.
- 3 **Aménager des accès groupés sécurisés :** Pour des raisons de sécurité, les accès individuels depuis les voies à la périphérie du site seront proscrits, à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où les accès individuels seront admis à condition qu'ils soient regroupés 2 à 2.
- 4 **Limiter la place de la voiture au strict nécessaire :** Sur l'ensemble du site, il sera important de hiérarchiser le réseau viarie (voie structurante traversante, voie de desserte interne) et de ne pas sur-dimensionner les voies. De même, les aires de stationnement seront regroupées en de petites poches pour éviter une dilution des places tout le long des voies de desserte interne, elle seront également paysagers. Le tout doit permettre d'atténuer l'impact routier des futurs aménagements et de réduire les surfaces de voirie imperméabilisées au profit des espaces verts et des déplacements doux (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités).
- 5 **Créer des cheminements doux traversants connectés aux quartiers environnants et permettant d'accéder aisément aux équipements situés à proximité :** Ces cheminements seront réfléchis en lien avec les espaces publics qui structureront le quartier et les espaces verts. Ils devront être lisibles et sécurisés.
- 6 **Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et associés autant que possible aux espaces verts et aux cheminements doux (logique d'espace vert multifonctionnel). Une gestion dite à ciel ouvert sera donc privilégiée (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- 7 **Proposer un programme mixte avec du logement social le tout en travaillant sur la forme urbaine :** Le projet a vocation à poursuivre un programme alliant accession à la propriété et locatif notamment social. Il sera ainsi exigé à l'échelle du secteur AU une proportion minimum de l'ordre de 30% de 50% de logements sociaux, avec une tolérance de + ou - 5 %, soit une part de logements sociaux qui devra être comprise entre 45 % et 55 %. Dans l'hypothèse où l'opération serait effectuée par tranches, chacune d'elles devra respecter cette part. Cette mixité se traduira dans la forme urbaine avec un travail sur la densité (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité). Le projet pourra ainsi proposer de la continuité ou encore des hauteurs (R+1) le tout en intégrant le relief, en l'occurrence les cônes de vue et les objectifs d'optimisation solaire.

Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
PAPAG	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 1AU	4,8	30%	22 log/ha	75

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

Equipements	Future connexion viarie
Courbe de niveau	Aménagement de nouvelles voies
Sens d'écoulement des eaux pluviales	Renforcement du réseau de voies douces
Zone de développement résidentiel	Espace vert ou libre
Secteur privilégié pour le logement social	Haie à préserver ou renforcer
Cône de vue à valoriser	

Par ailleurs, conformément à l'objectif de renforcement de la mixité sociale tel qu'exposé au chapitre 2.2 du présent rapport, la part de logements locatifs sociaux est portée à 50 % du programme de logements dans cette zone AU, contre 30 % minimum initialement. Une tolérance de + ou 5 % s'appliquera à cette proportion, la part de logements sociaux devra donc être comprise entre 45 % et 55%. L'OAP précise aussi que, dans l'hypothèse où l'opération s'effectuerait par tranches, alors chacune d'elles devra respecter cette part. L'indication d'une « localisation privilégiée » pour le logement social est conjointement retirée.

En outre, la protection des haies est renforcée dans la partie nord-ouest de la zone, où trois haies n'avaient pas été identifiées comme devant être préservées. Or, eu égard à leur rôle paysager et environnemental, le maintien de ces haies est ajouté dans les OAP. Dans le même temps, la voie de liaison avec la route de Saint-Lô est déplacée quelque peu vers le sud de manière à permettre la conservation de l'une de ces haies (alors que le tracé initial de la voie était positionné à hauteur de cette haie et aurait donc supposé sa suppression).

1.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Prendre en compte le relief et valoriser les vues sur le bourg ancien et son église :** Le site offre une belle perspective sur le bourg ancien qui doit être valorisée au sein du parti d'aménagement. Le tracé des voies et l'emprise des espaces publics et des espaces verts devront ainsi permettre de conserver des ouvertures visuelles sur l'église. Le faïtage des constructions sera également étudié pour conserver ce lien visuel et générer un profil urbain équilibré en résonance avec celui du bourg ancien.
- 2 **Aménager le nouveau quartier dans une logique de « greffe urbaine » :** Les voies de dessertes de l'opération devront se connecter à la route de Saint-Lô et au chemin des Maries ainsi qu'aux voies de desserte internes des opérations environnantes (Joly Chant et des Jardins de Colombe) dans une logique de fluidité des déplacements et de continuité.
- 3 **Aménager des accès groupés sécurisés :** Pour des raisons de sécurité, les accès individuels depuis les voies à la périphérie du site seront proscrits, à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où les accès individuels seront admis à condition qu'ils soient regroupés 2 à 2.
- Limiter la place de la voiture au strict nécessaire :** Sur l'ensemble du site, il sera important de hiérarchiser le réseau viarie (voie structurante traversante, voie de desserte interne) et de ne pas sur-dimensionner les voies. De même, les aires de stationnement seront regroupées en de petites poches pour éviter une dilution des places tout le long des voies de desserte interne, elle seront également paysagers. Le tout doit permettre d'atténuer l'impact routier des futurs aménagements et de réduire les surfaces de voirie imperméabilisées au profit des espaces verts et des déplacements doux (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités).
- 5 **Créer des cheminements doux traversants connectés aux quartiers environnants et permettant d'accéder aisément aux équipements situés à proximité :** Ces cheminements seront réfléchis en lien avec les espaces publics qui structureront le quartier et les espaces verts. Ils devront être lisibles et sécurisés.
- Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et associés autant que possible aux espaces verts et aux cheminements doux (logique d'espace vert multifonctionnel). Une gestion dite à ciel ouvert sera donc privilégiée (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- 7 **Proposer un programme mixte avec du logement social le tout en travaillant sur la forme urbaine :** Le projet a vocation à poursuivre un programme alliant accession à la propriété et locatif notamment social. Il sera ainsi exigé à l'échelle du secteur AU une proportion minimum de l'ordre de 30% de 50% de logements sociaux, avec une tolérance de + ou - 5 %, soit une part de logements sociaux qui devra être comprise entre 45 % et 55 %. Dans l'hypothèse où l'opération serait effectuée par tranches, chacune d'elles devra respecter cette part. Cette mixité se traduira dans la forme urbaine avec un travail sur la densité (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité). Le projet pourra ainsi proposer de la continuité ou encore des hauteurs (R+1) le tout en intégrant le relief, en l'occurrence les cônes de vue et les objectifs d'optimisation solaire.

Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
PAPAG	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 1AU	4,8	30 %	22 log/ha	75

ORIENTATION D'AMENAGEMENT Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

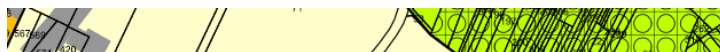
Equipements	Future connexion viarie
Courbe de niveau	Aménagement de nouvelles voies
Sens d'écoulement des eaux pluviales	Renforcement du réseau de voies douces
Zone de développement résidentiel	Espace vert ou libre
Secteur privilégié pour le logement social	Haie à préserver ou renforcer
Cône de vue à valoriser	

3.2/ Les modifications apportées au règlement graphique

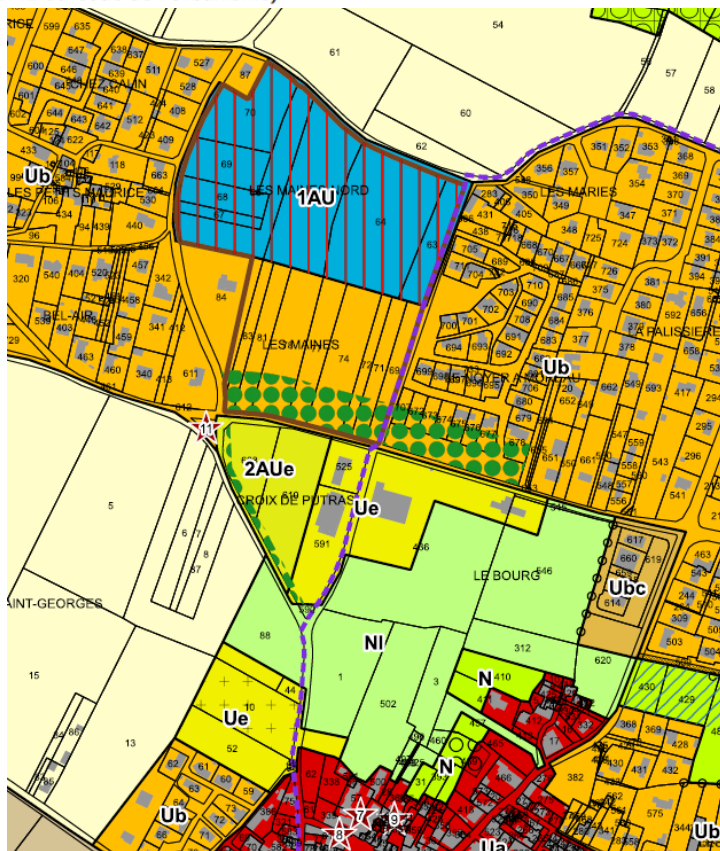
Le règlement graphique du PLU approuvé en 2019 comprenait une trame spécifique identifiant le périmètre d'application de la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG). A la lumière des motifs de la présente modification du PLU tels qu'exposés précédemment, cette trame est donc retirée.

Par ailleurs, cette évolution apportée au règlement graphique est sans incidence sur la superficie des zones définies au PLU approuvé.

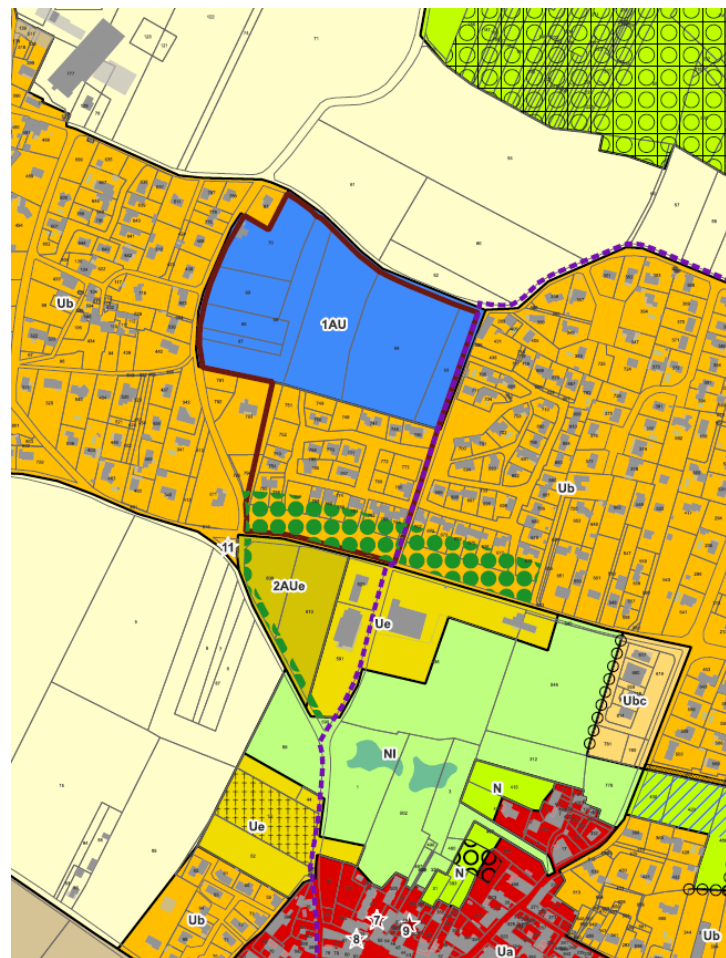
**Extrait du règlement graphique
avant modification**



|| Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour 5 ans où toute construction >0 m² est interdite (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)



**Extrait du règlement graphique
après modification**



3.3/ Les modifications apportées au règlement écrit

3.3.1/ Dispositions générales

Le règlement écrit mentionne en page 5, dans son chapitre « dispositions générales », les outils réglementaires spécifiques qui apparaissent sur le plan de zonage. La référence au « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) y est donc retirée. Il est précisé que cette mention figurait au pluriel mais la zone AU objet du présent dossier était bien la seule à être concernée par cette disposition.

Le document graphique identifie, localise, délimite ou désigne :

- Au titre de l'article L151-41 et R151-42 du code de l'urbanisme, **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, ... ~~ainsi que les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en zone U et AU.~~

3.3.2/ Zone AU

Interdictions et limitations

Le tableau des interdictions et limitations d'occupation du sol caractérisant la zone 1AU, en page 35 du règlement écrit, renvoyait au périmètre d'application du PAPAG et à l'interdiction de toute construction pour une période de 5 ans maximum. La présente modification du PLU a pour objet son retrait.

LES INTERDICTIONS
Dans les périmètres d'inconstructibilité définis à l'article L151-41,5^o du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, à défaut de projet d'aménagement global et ce pour une période de 5 ans maximum, les constructions de plus de 0m² de surface de plancher.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols avaient d'ores-et-déjà été édictées lors de l'élaboration du PLU. C'est ainsi que le règlement écrit de la zone 1AU stipule que l'unité foncière de chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble doit comporter un minimum de 10 % de surfaces non imperméabilisées (règle qui est reconduite sans modification).

De plus, une autre disposition fixait à 20 % minimum la part de surfaces non imperméabilisées pour l'unité foncière de chaque nouvelle construction individuelle. La volonté est de renforcer cette mesure de limitation de l'imperméabilisation des sols en portant cette part minimale à 30 %. Il s'agit ainsi de garantir une proportion significative d'espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales et de contenir les effets du ruissellement.

Dans le secteur 1AU, l'unité foncière de chaque **nouvelle construction individuelle** devra également être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de ~~20%~~ **30 % minimum**;

De plus, dans cette même optique, une disposition est ajoutée s'agissant des places de stationnement dites banalisées, destinées aux visiteurs, qui devront être aménagées en revêtements perméables ou semi-perméables ; cette disposition n'est pas rendue obligatoire pour les places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement dites banalisées, destinées aux visiteurs, doivent être aménagées en revêtements perméables ou semi-perméables ; cette disposition ne s'applique pas aux places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite.

Stationnement

Les règles de stationnement fixaient un nombre de places à réaliser en fonction de la taille des logements, soit 2 places par logement pour les plus grands (T4, T5 et plus), et 1 seule pour les logements plus petits. Il est souhaité que les logements de taille T3 se voient imposer la réalisation de 2 places afin d'éviter autant que possible des reports sur les stationnements voie publique qui sont préférentiellement destinés aux visiteurs.

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Groupe d'habitation (lotissement* ou logements collectifs...)	Pour les logements de type T3, T4, T5 et plus, 2 places par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés Pour les logements de type T1, T2 et moins, 1 place par logement +1 place banalisée pour 3 logements créés

En outre, alors que le nombre de places de stationnement pour les logements locatifs aidés ne peut pas être supérieur à 1 (obligation légale édictée à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, reprise à juste titre par le règlement du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux), il n'en demeure pas moins que la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs peut être exigée.

C'est du reste le principe qui avait été retenu dès l'élaboration du PLU pour les logements non aidés, à raison d'1 place banalisée pour 3 logements créés. Il est décidé dans le cadre de la présente modification du PLU que ce ratio s'applique également aux logements aidés.

Ces normes ne s'appliquent pas aux programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où le principe est la réalisation d'une place par logement, accompagnée d'une place banalisée pour 3 logements créés.

3.3.3/ Secteur NI

Le secteur NI couvre le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, espace à l'intérieur duquel un projet municipal de « Maison du Parc » (implantation d'une salle associative avec réserve + sanitaire pour personnes à mobilité réduite) a révélé la nécessité de procéder à un ajustement de rédaction du règlement.

Bien que le projet ait été rendu possible par le biais d'un permis précaire afin de ne pas faire obstacle à l'implantation de cet équipement qui présente un intérêt collectif, la présente procédure constitue toutefois l'occasion de régulariser cette autorisation administrative.

L'ajustement rédactionnel concerne uniquement la terminologie d'application du plafond de 50 m² (« surface de plancher » plutôt que « emprise au sol ») s'appliquant aux bâtiments autorisés dans le secteur NI. Le bien-fondé de cette adaptation réglementaire a été exposé au chapitre précédent (chapitre 2.3.).

Dans le secteur NI, l'emprise au sol la surface de plancher des bâtiments liés à la pratique des loisirs et sports de plein air (hygiène, abris...) ne pourra pas excéder 50m².

3.4/ Légalité de la procédure

3.4.1/ Articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme relèvent du champ d'application de la procédure de modification telle que prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, selon les articles L.153-31 et L.153-36 dudit Code :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification dite « de droit commun » doit être soumise à enquête publique lorsque les évolutions apportées au PLU ont pour conséquence :

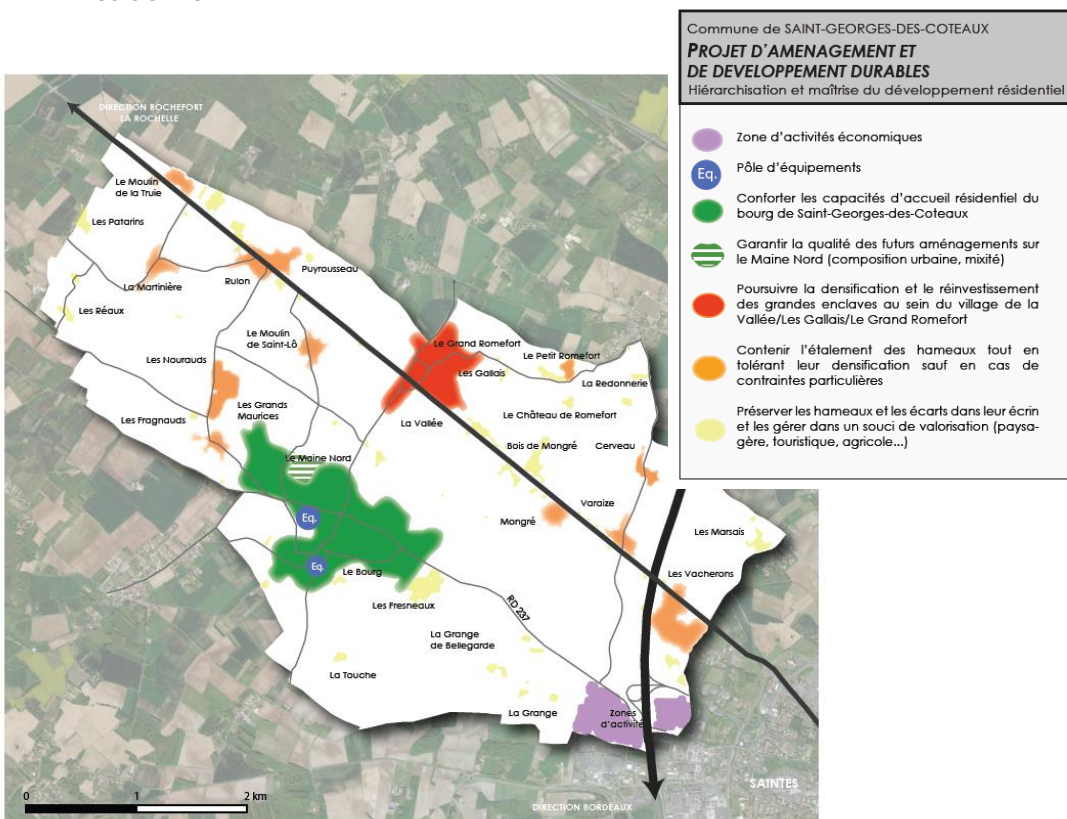
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 dudit code.

Il n'y a que dans les autres cas que la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure dite « simplifiée » (cf. articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme).

3.4.2/ Effets de la procédure au regard du PADD

Le Code de l'Urbanisme dispose qu'une procédure de modification ne peut contrevenir aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La levée du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) ne génère aucune remise en cause des orientations du PADD, étant rappelé que la zone « Le Maine Nord » avait été classée en 1AU (urbanisable à court terme) et qu'elle constitue dans le projet communal le principal espace de développement résidentiel.



La modification rédactionnelle opérée dans le règlement du secteur NI (parc urbain de Saint-Georges-des-Coteaux) s'inscrit pleinement dans l'objectif de valorisation du cadre de vie exprimé dans le PADD, étant souligné que la « Maison du Parc » constitue un équipement d'intérêt collectif en faveur du lien social.

3.5/ Analyse de la pyramide normative

3.5.1/ Orientations nationales de lutte contre l'étalement urbain

La mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 résulte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Bien que le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé en 2019, ait été élaboré antérieurement à ce renforcement législatif, il n'en demeure pas moins que la lutte contre l'étalement urbain avait prévalu au moment de l'élaboration du PLU, étant souligné que la commune tend à s'inscrire dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace au regard de l'analyse du rythme de construction dans la période 2011-2020.

Les effets réglementaires de la présente modification du PLU ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire.

Enfin, il convient de rappeler que Saintes Grandes Rives L'Agglo s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui renforcera l'inscription du territoire dans cette perspective.

3.5.2/ Documents supra-communaux

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

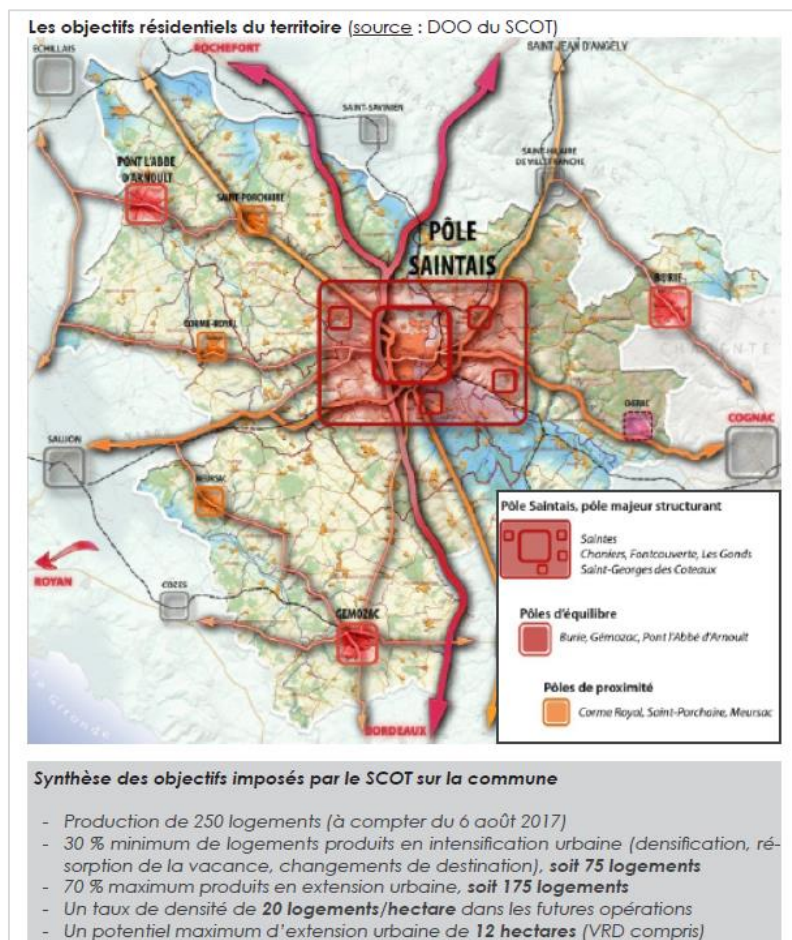
La modification du PLU, de par son contenu, ne comprend pas de dispositions allant à l'encontre des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020.

A terme, la planification sur le territoire de Saintes Grandes Rives L'Agglo sera mise en pleine compatibilité avec le SRADDET dans le cadre du futur PLUi.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane ayant été approuvé le 18 mai 2017 et le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux ayant été approuvé postérieurement le 22 octobre 2019, le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT.

La présente modification ne remet en cause aucune des orientations portées par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, étant souligné que le projet de développement communal traduit dans le PLU s'est fondé sur l'armature urbaine définie par le SCOT, qui reconnaît la commune de Saint-Georges-des-Coteaux comme faisant partie intégrante du « Pôle Saintais », pôle structurant de l'agglomération.



Autres documents-cadre supra-communaux

Cette modification du PLU ne suggère aucune contrariété au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saintes Grandes Rives L'Agglo dans la mesure où le PLU de la commune a été précisément élaboré dans un contexte de mise en compatibilité avec le PLH. Pour mémoire, le PLH 2017-2022 a été prorogé pour deux ans par délibération du 15 décembre 2023, tandis que la révision du PLH a été prescrite par délibération du 7 juin 2022.

Enfin, s'agissant des documents-cadre relatifs à la ressource en eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022 et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019), cette modification du PLU est sans incidence.

3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement

3.6.1/ L'évaluation environnementale de la procédure

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.

Cet article 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". Il s'agit en l'occurrence du décret du 13 octobre 2021, transposé à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme disposant que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- de leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- de leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- de leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Dès lors, selon les modalités du décret susvisé, il revient à la personne publique responsable (Saintes Grandes Rives L'Agglo), de procéder à la saisine de l'Autorité Environnementale, en optant pour l'une des deux hypothèses permises par les textes :

- soit la personne publique responsable estime que l'évolution du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide alors de réaliser « d'office » une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du Code de l'Urbanisme ; cette évaluation environnementale est alors soumise à l'Autorité Environnementale pour avis (délai de 3 mois) ;

- soit la personne publique responsable estime qu'une évaluation environnementale n'est pas requise (considérant l'absence d'effets notables sur l'environnement), et saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-35 du Code de l'Urbanisme (délai de 2 mois).

Or, au regard du contenu de la présente modification du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux et étant souligné que la procédure d'élaboration du PLU a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale (incluant donc l'analyse des incidences sur l'environnement de l'urbanisation de la zone AU concernée par le PAPAG), Saintes Grandes Rives L'Agglo a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise et qu'il convenait ainsi de procéder à la saisine « cas par cas » selon les modalités précisées ci-avant.

Cette position avancée par Saintes Grandes Rives L'Agglo (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) fait l'objet d'une décision de la MRAe dans un avis joint au dossier soumis à enquête publique.

3.6.2/ Étude des incidences du PLU sur l'environnement

En l'absence présumée d'évaluation environnementale de la présente procédure, il revient à celle-ci de démontrer qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner d'effets notables sur l'environnement.

Il est souligné que l'élaboration du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé le 22 octobre 2019, avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, dans son avis en date du 27 juin 2019, avait alors souligné que « l'élaboration du PLU a été menée dans une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante et efficace, permettant de s'assurer d'une bonne prise en compte de l'environnement dans les choix opérés ».

La synthèse des points principaux de cet avis de la MRAe est reprise ci-après pour mémoire :

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de PLU de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux a pour objectif d'encadrer le développement communal pour les dix prochaines années durant lesquelles la collectivité envisage l'accueil d'environ 550 habitants supplémentaires, nécessitant la réalisation de 240 logements supplémentaires et la mobilisation de 7,4 ha de surfaces agricoles, naturelles ou forestières. En outre, la commune intègre le développement et la réalisation d'une vaste zone d'activités économiques, d'importance communautaire, sur une surface de près de 57 ha.

La MRAe souligne que le projet présente sur la forme de nombreuses qualités qui garantissent une bonne accessibilité du dossier pour le public.

Sur le fond, les choix opérés au sein du PLU, qui doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays de la Saintonge Romane, font l'objet d'une démonstration satisfaisante de la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale. Ainsi, la MRAe souligne le choix opéré de favoriser le réinvestissement des secteurs déjà urbanisés, ainsi que celui de retenir les secteurs les plus intégrés au tissu urbain afin d'accueillir de nouvelles constructions.

Les caractéristiques environnementales de la commune, qui ne bénéficie pas de mesures d'inventaire ou de protection particulières, ont donné lieu à la détermination pertinente des enjeux principaux du territoire, dont la prise en compte est démontrée au sein du rapport de présentation.

AVIS N°2019ANA116 rendu par délégation de
la mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine

5/6

La MRAe estime ainsi que l'élaboration du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux a été menée dans une démarche d'évaluation environnementale satisfaisante et efficace, permettant de s'assurer d'une bonne prise en compte de l'environnement dans les choix opérés.

Bordeaux, le 27 juin 2019

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre permanent délégué

Les considérations qui ont conduit à la détermination de la zone 1AU à vocation résidentielle, lors de l'élaboration du PLU, sont rappelées ci-après :

Délimitation du secteur 1AU (source : cadastre, URBAN HYMNS)



- Le sous-secteur 1AUh dit « Le Maine Nord » constitue une enclave stratégique enserrée dans l'enveloppe du bourg et permet d'envisager une greffe urbaine entre deux quartiers résidentiels composant le bourg, à savoir « Les Grand Maurices » et « La Palissière ». Cette grande emprise de 4.5 hectares, idéalement desservie, s'imbrique de façon cohérente dans l'espace urbain et se situe à proximité des équipements structurants du bourg.

Le secteur 1AU

Les critères de classification en secteur 1AU

Vue aérienne sur le bourg



- Elle a vocation à y accueillir des opérations visant à conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et du pôle secondaire de la Vallée, le Grand Romefort.
- La zone AU correspond principalement à des terrains agricoles ou naturels qui forment des enclaves dans l'enveloppe urbaine ou jouxtent les zones urbaines.
- Leur aménagement participe à la recomposition des limites urbaines en traitant l'interface ville-nature ou en définissant des limites claires aux secteurs diffus.
- Elle identifie des terrains stratégiques de par leur situation, la proximité des équipements et services, leur facilité de desserte...
- Le classement en secteur 1AU permet leur ouverture à l'urbanisation à court terme

Les principaux enjeux

La zone AU désigne des terrains qui ont vocation à faire l'objet d'aménagements d'ensemble pour y optimiser l'espace et les réseaux. Un aménagement rationnel qui devra également répondre à des exigences de qualité environnementale, paysagère et urbaine.

Les futures constructions devront ainsi s'intégrer harmonieusement à leur environnement, respecter l'identité locale, sans impacter le fonctionnement écologique du territoire. A cet effet, il est indispensable de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation dans le prolongement du règlement (se référer aux justifications des orientations d'aménagement). Ces dernières portent une attention particulière à la forme urbaine (mixité et densité) ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales, aux déplacements et à l'insertion paysagère des futures opérations.

En outre, ces terrains sont stratégiques pour le développement communal, la collectivité envisage donc la mise en place d'un PAPAG, une servitude d'attente sur le site du Maine Nord dont les enjeux en termes de forme urbaine et de mixité sont supérieurs aux deux autres sites...

Les orientations du PADD poursuivies au travers du secteur 1AU

Le règlement de la zone AU et sa représentation graphique s'inscrivent en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables lequel prévoit de :

- Se rapprocher des 3 200 habitants d'ici 10 ans
- Poursuivre un objectif de mixité sociale et générationnelle
- Privilégier le renforcement du bourg et se donner les moyens d'y maîtriser davantage le développement résidentiel
- Poursuivre le réinvestissement des enclaves au sein du village structurant de la Vallée /Les Gallais/Le Grand Romefort
- Maintenir un rythme moyen de la construction de l'ordre de 20 logements par an
- Parvenir à un taux de densité minimum de 20 log/ha net (hors VRD) dans les futures opérations en extension pour modérer l'étalement urbain
- Limiter l'étalement urbain au profit de la densification
- Augmenter le potentiel résidentiel du bourg

Compatibilité avec le SCOT - Extrait du DOO

Le DOO du SCOT précise que les zones AU de l'enveloppe de développement urbain* comprend les nouvelles zones à urbaniser.

Or, le projet communal s'inscrit bien en compatibilité avec le SCOT dans le sens où ce dernier prévoit que :

« L'enveloppe de développement urbain devra s'inscrire en continuité de l'enveloppe d'intensification urbaine et intégrer les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en précisant ses objectifs d'accueil de nouvelles constructions et de densité. Sauf cas particulier devant être justifié (contrainte forte sur le bourg, village structurant pour la commune...), les villages et hameaux ne sont pas concernés par l'enveloppe de développement urbain. »*

Le projet communal vise bien à conforter le bourg et à optimiser une enclave du village de la Vallée, les Grands Romefort qui de par sa situation, sa desserte et son ampleur est bien un village structurant à l'échelle de Saint Georges des Coteaux.

Dans l'ensemble des secteurs de développement urbain, les objectifs de densification sont mis en œuvre en combinant les typologies d'habitat (maisons accolées, non accolées, collectifs et semi-collectifs) et les tailles des logements (et pas seulement par une diminution uniforme de la taille des parcelles).*

Les éléments d'analyse des incidences de la zone 1AU « Le Maine Nord » sur l'environnement, telles que présentées dans le dossier de PLU approuvé, sont rappelées :

Secteur « Le Maine Nord » - Analyse des enjeux

Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial 5 hectares

Périmètre d'étude	Nature des enjeux environnementaux et urbains	Échelle d'enjeu
	<p>Fonctionnement naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Site exclu de tout périmètre et zonage de protection de l'environnement, constitué d'une emprise labourée (2,7 hectares), d'une surface herbeuse non-affectée à l'activité agricole et en attente d'un aménagement et partiellement viabilisé (1,4 hectare) et d'une surface semi-artificielle de jardin/parc (0,5 hectare et d'un terrain accueillant une habitation (0,1 hectare) - Les enjeux écologiques sont globalement absents du site, de par son artificialisation avancée, à l'exception d'une petite haie bocagère sur l'une des limites parcellaires - Aucune présomption de sols pollués, terrain stable et propice à la construction - Le site est localisé sur le versant Nord d'un vallon sec traversant le bourg, et jouxte un terrain actuellement en cours d'urbanisation disposant d'ouvrages pluviaux propices à la réception des eaux du site 	<p>Enjeux mineurs</p>
	<p>Patrimoine paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site constitue un espace semi-artificiel en continuité du bourg et enserré pour partie dans un contexte pavillonnaire, dont le relief adopte une déclivité Nord - Sud - Covisibilité avec l'église Saint-Georges, monument historique dont le périmètre n'affecte toutefois pas directement le site - Absence de sensibilité archéologique au stade de l'étude 	<p>Enjeux moyens</p>
	<p>Fonctionnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Site localisé dans l'enveloppe du bourg, desservi de façon satisfaisante par la RD 237 au Sud et plusieurs voies communales au Nord, à l'Est et à l'Ouest - Absence d'activités et/ou installations susceptibles de générer des conflits d'usage, de voisinage et/ou des présomptions de pollutions et nuisances sur le cadre de vie - Le site pourra être desservi par l'assainissement collectif, et ne nécessitera pas de renforcement du réseau de défense extérieure contre l'incendie, sauf avis contraire du service compétent 	<p>Enjeux mineurs</p>
<p>→ L'aménagement du site se confronte à un enjeu paysager relatif à son positionnement sur un haut-relief, et en covisibilité avec l'église Saint-Georges</p>		

Secteur « Le Maine Nord » - Analyse des incidences probables

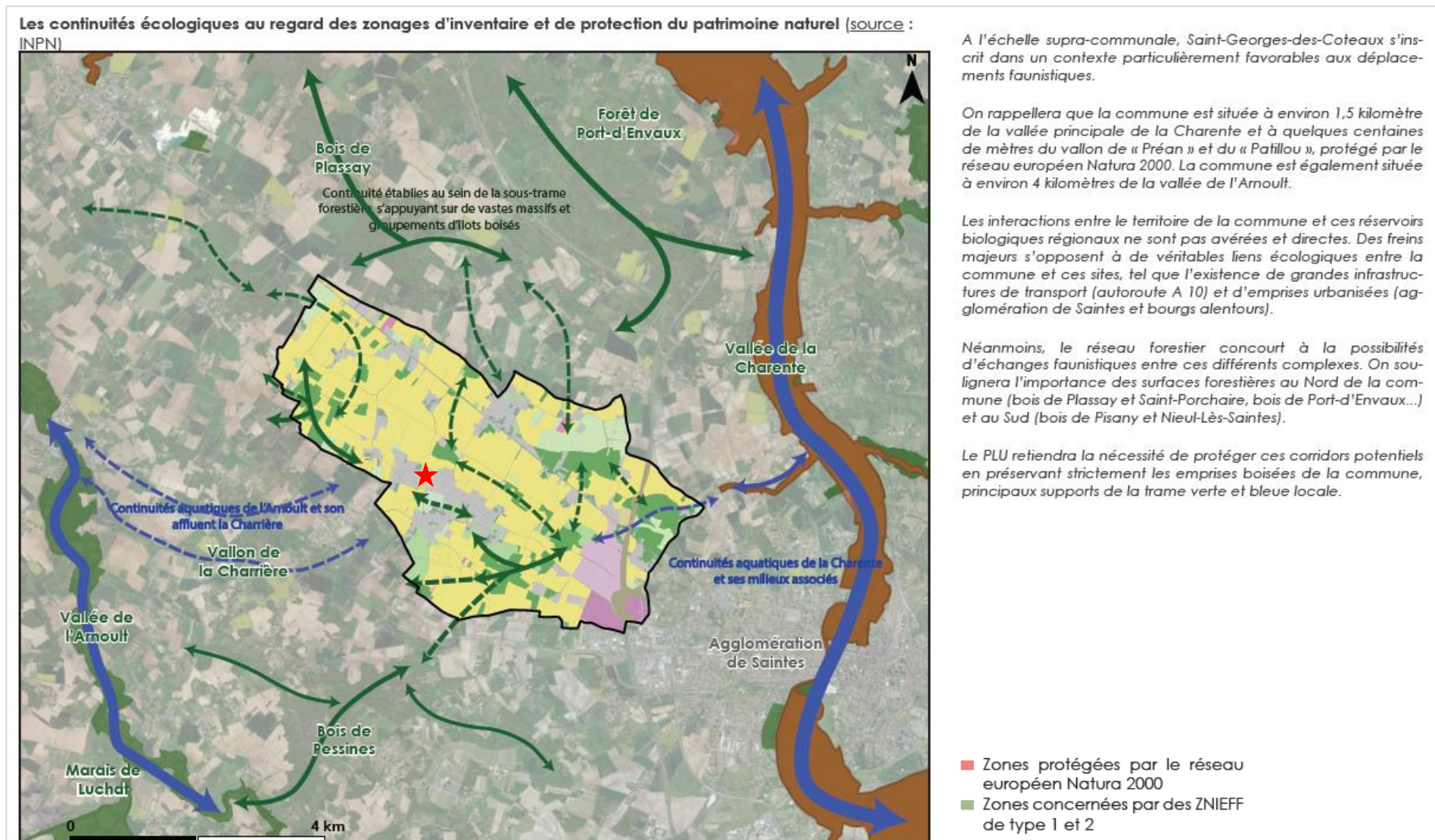
Objet et surface initiale : projet d'habitat sur un périmètre d'étude initial de 5 hectares

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Enjeux d'ordre physique - Topographie (2) - Hydrographie (0) - Hydrogéologie (0)	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'effet direct d'emprise du site sur les ressources géologiques, sur les aquifères et sur les milieux aquatiques - Effet fonctionnel généré par l'accroissement des flux d'écoulement des eaux pluviales due à l'imperméabilisation d'une surface importante (environ 50 % de 5 hectares), avec une présomption d'incidence sur les fonds inférieurs <p>→ La gestion des eaux pluviales devra s'opérer par le biais d'équipements de rétention afin de gérer quantitativement et qualitativement les flux pour garantir l'absence d'incidence sur les fonds inférieurs</p>	Présomption d'incidence moyenne	<ul style="list-style-type: none"> - E : imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain d'assiette des futures constructions - E : selon le respect de la réglementation en vigueur, prévoir un ou plusieurs ouvrages de rétention et de filtration éventuels et conserver des espaces non-imperméabilisés pour permettre l'infiltration des eaux pluviales émises par les espaces communs (noues paysagères le long des voies de circulation, espaces publics naturels...) - E : les eaux pluviales de surverse seront rejetées vers les exutoires des parties intérieures, à savoir les équipements pluviaux aménagés le long de la RD 237 - R : prévoir l'entretien régulier des dispositifs à créer/existants et assurer une veille sur leur bon fonctionnement 	Incidence peu significative
Enjeux écologiques - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux ordinaires (0) - Enjeux écologiques (0)	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise sur un site semi-artificiel ne révélant pas de sensibilité patrimoniale majeure - Absence d'effet direct d'emprise sur les milieux naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), absence d'effet de rupture de continuités écologiques et sur la trame verte et bleue <p>→ Le projet pourra utilement compenser son effet sur l'artificialisation des sols par des mesures de compensation visant à la création de nouveaux espaces propices à la biodiversité</p>	Présomption d'incidence faible	<ul style="list-style-type: none"> - C : prendre appui sur les objectifs de mise en valeur du cadre de vie et des paysages, ainsi que sur les dispositifs pluviaux éventuellement à créer (noues paysagères, aires de rétention...) pour développer des espaces favorables à la biodiversité au sein du site, en compensation de son artificialisation, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation - C : créer un maillage externe de haies bocagères favorables à la faune, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement 	Incidence peu significative
Enjeux paysagers - Valeurs paysagères (2) - Patrimoine historique, culturel, urbain (0)	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise modéré sur les paysages de par le contexte du projet, n'éveillant pas de présomption d'incidence majeure, devant toutefois s'inscrire dans le respect et la mise en valeur du bourg ancien - Effet direct sur la perception de l'église Saint-Georges, monument historique, nécessitant la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité <p>→ Le projet devra tenir compte des covisibilités constatées avec l'église Saint-Georges et veiller à s'inspirer de la composition urbaine du bourg ancien</p>	Présomption d'incidence moyenne	<ul style="list-style-type: none"> - R : tenir compte des covisibilités avec l'église Saint-Georges en exigeant une qualité architecturale des futures opérations, à travers le règlement du PLU et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (implantations bâties denses autour de nouvelles rues, création de places publiques...) - E : prévenir toute incidence relative au patrimoine archéologique au stade d'exécution du projet, en l'absence d'enjeu appréhendé par l'étude 	Incidence faible et acceptable

Thématiques	Nature des effets sur l'environnement	Incidences probables	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences probables	Après mesures
Ressources et énergies <ul style="list-style-type: none"> - Assainissement (0) - Eaux pluviales (2) - Énergies (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère - Effet fonctionnel relatif à l'accroissement des écoulements pluviaux et de la demande en assainissement des eaux usées (estimée à environ 140 équivalent/habitants) 	Présomption d'incidence modérée	<ul style="list-style-type: none"> - R : conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site à son raccordement à l'assainissement collectif du bourg, dont les capacités résiduelles sont compatibles avec les objectifs d'accueil de population du projet de PLU - R : supprimer tout écoulement pluvial vers les fonds inférieurs au site de projet par des mesures de gestion pluviale adaptées à la réglementation en vigueur - R : encourager l'aménagement d'un habitat compact, bien isolé et économe en énergie au sein des futures opérations en vue d'optimiser la demande énergétique 	Incidence peu significative
Gestion des risques, pollutions et nuisances <ul style="list-style-type: none"> - Risques (0) - Pollutions et nuisances (0) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de présomption d'incidence au regard des risques dans la mesure où le site n'est affecté par aucun risque naturel ou technologique - Le PLU doit anticiper l'effet d'artificialisation du site susceptible de générer des écoulements pluviaux et donc un risque lié au ruissellement et aux coulées de boues vers les fonds inférieurs - Absence d'activités existantes ou projetées pouvant créer des présomptions de pollutions et nuisances sur l'environnement 	Présomption d'incidence faible	<ul style="list-style-type: none"> - R : garantir l'absence d'écoulements pluviaux en direction des fonds inférieurs, excepté d'éventuelles surverses d'équipements pluviaux au débit maîtrisé vers l'exutoire aménagé en aval du site le long de la RD 237 (ouvrages de rétention pluviale) 	Incidence peu significative
Enjeux socio-économiques <ul style="list-style-type: none"> - Agriculture (1) - Autres activités (1) - Vie sociale (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - Effet d'emprise modéré sur des surfaces déclarées agricoles cumulant 2,7 hectares sur le site (surface de cultures) - Effet induit (positif), lié à l'accroissement de la demande en commerces services de proximité et équipements, facteur de vitalité du territoire - Effet induit (positif), lié à l'accueil de nouvelles populations, facteur de dynamisme démographique 	Incidence faible et acceptable	<i>L'incidence prévisible du projet sur des emprises agricoles cumulant 2,7 hectare demeure. Toutefois, les emprises agricoles en question demeurent limitées en surface et leur disparition ne menace ni les établissements agricoles, ni l'exploitation de surfaces agricoles environnantes.</i>	Incidence faible et acceptable
Synthèse de l'évaluation des incidences probables	<p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur IAU est envisageable dans la mesure où des mesures d'évitement et de réduction seront adoptées au regard des incidences prévisibles sur certains paramètres environnementaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une servitude de périmètre d'attente qui permet à la collectivité d'avoir un droit de regard supplémentaire sur les projets à venir et s'assurer que ses objectifs en matière de qualité urbaine, paysagère et sociale seront atteints. L'ouverture de ce secteur ne pourra en outre être effective qu'à la condition de pouvoir être raccordé au réseau d'assainissement collectif ce que relaie l'OAP. Des travaux sont ainsi en attente à court terme. - Créer un réseau de zones non-imperméabilisées et naturelles à l'intérieur du site pour maîtriser les rejets d'eaux pluviales (cf orientation de secteur et orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales et la préservation des milieux naturels) - Maîtrise des incidences paysagères du projet via les dispositions graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement (plantation d'écrans bocagers sur le pourtour du site, prescriptions en matière de qualité d'implantation des voies de desserte et du bâti...) 			

La modification apportée au PLU ne génère pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale qui avait été menée. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit). Toutes les mesures sont non seulement reconduites, et même confortées pour certaines.

En effet, l'évolution des OAP, telles qu'exposées au chapitre 3.1, visent à renforcer les mesures de conservation des haies et à augmenter les exigences en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols. Le présent dossier vise ainsi à maximiser la prise en compte de l'environnement.



Par ailleurs, concernant l'ajustement réglementaire apporté dans le secteur NI (parc urbain de Saint-Georges-des-Coteaux), la modification du PLU ne conduit pas à écarter le document d'urbanisme de ses orientations en matière de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue.

Paramètres du milieu humain

Les évolutions apportées dans la zone 1AU ne génèrent pas de suspicion d'incidences autres que celles analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale qui avait été menée. L'ensemble des prévisions d'incidences avaient fait l'objet d'une réponse réglementaire (OAP et/ou règlement écrit). Toutes les mesures sont reconduites, notamment celles visant à la valorisation des perspectives sur le bourg ancien et sur l'église.

De plus, la modification du PLU ne porte aucune évolution des règles de volumétrie des constructions autorisées. Il en est de même de la capacité d'accueil de la zone 1AU où la densité minimale et le nombre de logements induit reste inchangé.