

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

Modification n° 1

ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTE DE PRÉSENTATION ET MENTION DES TEXTES



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

1/ Note de présentation

1/1 Préambule

Le présent document constitue la note de présentation relative à l'enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Georges-des-Coteaux.

Cette note répond aux exigences de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, qui dispose :

*« Le dossier comprend au moins [...] en l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, **une note de présentation** précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ».*

Cette enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement. Elle a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, au regard du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Georges-des-Coteaux.

Elle doit permettre au maître d'ouvrage d'entériner ces projets en pleine connaissance de l'avis et des conclusions qui seront formulés par le commissaire-enquêteur concernant l'opportunité de leur mise en œuvre.

1.2/ Objet de la procédure

Le PLU de Saint-Georges-des-Coteaux a été approuvé par délibération municipale en date du 22 octobre 2019. Il n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution depuis son approbation.

La Commune de Saint-Georges-des-Coteaux a sollicité une procédure de modification du PLU auprès de Saintes Grandes Rives L'Agglo, compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2020.

L'évolution du PLU par une procédure de modification n°1 a été prescrite par arrêté du président de Saintes Grandes Rives L'Agglo en date du 20 février 2024.

La modification n°1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux vise à :

- lever la servitude d'inconstructibilité temporaire dite « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) définie dans la zone 1AU située au lieu-dit « Le Maine Nord » dans le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux, disposition qui, en application de l'article L.151-41(5°) du Code de l'Urbanisme, interdit toute construction pour une durée maximale de 5 ans, soit jusqu'au 22 octobre 2024 ; réexaminer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les dispositions du règlement écrit déterminées dans cette zone eu égard aux souhaits de la Collectivité, notamment s'agissant de la typologie des logements et de la part de mixité sociale, de la desserte de la zone, des règles de stationnement, des conditions d'imperméabilisation et de la conservation des haies,
- modifier par ailleurs, dans le règlement du secteur « NI » à vocation de loisirs, la rédaction relative aux bâtiments liés à la pratique des loisirs et sports de plein air (hygiène, abris,...) par un ajustement dans l'application du plafond de 50 m² de sorte que celui-ci porte sur la « surface de plancher » et non sur l'« emprise au sol », modification qui permettra l'implantation du projet de « Maison du Parc » dans le parc urbain situé au cœur du bourg de Saint-Georges-des-Coteaux.

Le choix de cette procédure s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions envisagées au sein du PLU ne contrevenaient pas aux orientations et prévisions de développement déterminées par son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.3/ Exposé des évolutions apportées au PLU et motifs

Le dossier de modification n°1 du PLU, en particulier son rapport de présentation, présente de façon exhaustive les éléments techniques nécessaires à la compréhension et à la justification des évolutions exposées ci-après.

En synthèse, les évolutions apportées au PLU concernent les parties graphiques et écrites du règlement, se référant respectivement aux articles L.151-8 et suivants et R.151- 9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces évolutions ont principalement trait à des ajustements dans la partie écrite du règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.4/ Evaluation environnementale

Selon les modalités du décret du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme (transposées à l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme), il revient à la personne publique responsable (Saintes Grandes Rives L'Agglo), de procéder à la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), 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 de l'objet de la présente modification du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, **la Collectivité a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise**. Le dossier a ainsi été transmis à la MRAe dans le cadre de la procédure de saisine dite « au cas par cas ».

La position avancée par la Collectivité fait l'objet d'un avis conforme de la MRAe qui est joint au dossier d'enquête publique.

1.5/ Déroulement de la procédure

Les finalités et justifications de la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux ont donné lieu à des échanges entre Saintes Grandes Rives L'Agglo, maître d'ouvrage de la procédure, et les élus municipaux. Le dossier a été rédigé par le service « planification » de l'intercommunalité.

Les pièces du dossier ont été transmises aux Personnes Publiques Associées telles que désignées par le Code de l'Urbanisme.

La présente phase d'enquête publique constitue l'avant-dernière étape de la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux.

A l'issue de la période d'enquête publique, le commissaire-enquêteur restituera un rapport assorti de ses conclusions sous un mois. Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

2/ Mention des textes régissant l'enquête publique

2.1/ Cadre réglementaire

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement, à son alinéa 3°, précise que le dossier d'enquête publique doit comprendre « la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ».

2.2/ Textes régissant la procédure

La présente enquête publique est régie par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête publique est établi conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Le dossier de modification n° 1 du PLU est régi par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

2.3/ Maître d'ouvrage et contenu du dossier

Coordonnées du maître d'ouvrage

Saintes Grandes Rives L'Agglo
12 boulevard Guillet Maillet - 17100 SAINTES
Tél : 05.46.93.41.50

Objet de l'enquête publique

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

Contenu de l'enquête publique

Conformément aux textes mentionnés ci-avant, **le dossier comprend** :

- un rapport de présentation (pièce n° 1) exposant les motifs de la procédure et les justifications des évolutions apportées au document d'urbanisme ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3) ;
- le règlement graphique en 3 planches « est », « ouest » et « zoom bourg » (pièce n° 4.1) ;
- le règlement écrit (pièce n° 4.2).

Enfin, parmi les **pièces administratives complémentaires du dossier**, figurent l'arrêté de prescription de la procédure de modification n° 1 du PLU de Saint-Georges-des-Coteaux, l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées le cas échéant.

