

# Département de Maine-et-Loire

## Commune de Saint-Georges-sur-Loire

**Enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2021  
relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170)**



**1<sup>ère</sup> partie : rapport du commissaire enquêteur**

**2<sup>ème</sup> partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

**Gérard DUHESME**

*Commissaire-enquêteur*

*Désigné par le président du TA de Nantes*

*Arrêté n° E21000080/49 du 24/06/2021*

# Département de Maine-et-Loire

## Commune de Saint-Georges-sur-Loire

**Enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2021  
relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170)**



**1<sup>ère</sup> partie : rapport du commissaire enquêteur**

2<sup>ème</sup> partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

**Gérard DUHESME**

*Commissaire-enquêteur*

*Désigné par le président du TA de Nantes*

*Arrêté n° E21000080/49 du 24/06/2021*

## SOMMAIRE

SIGLES ET ABRÉVIATIONS.....	1
I. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	2
II. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE ET ELEMENTS DE CONTEXTE .....	2
II.1. Objet de l'enquête publique.....	2
II.2. Cadre communal .....	2
II.3. Cadre juridique.....	6
III. PRESENTATION DU PROJET .....	7
III.1. Origine et motivation du projet : une demande de logements en croissance continue et bien identifiée, mais qui reste encore à satisfaire .....	7
III.2. Une volonté de densifier l'habitat en cœur de bourg et de rééquilibrer sa distribution à sa périphérie immédiate.....	7
III.3. La Croix Clet, une opportunité foncière de développement urbain .....	8
III.4. Conséquences de la modification n°2 sur le PLU.....	12
III.5. Un projet non soumis à évaluation environnementale.....	13
IV. AVIS DES ORGANISMES CONSULTES ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE .....	14
IV.1. Avis et observations des PPA .....	14
IV.2. Réponses du maître d'ouvrage aux observations et avis émis.....	15
V. PREPARATION DE L'ENQUÊTE .....	17
V.1. Réunion préparatoire.....	17
V.2. Reconnaissance des lieux .....	17
V.3. Chronologie retenue pour l'enquête .....	17
V.4. Publicité .....	18
V.5. Eléments d'informations complémentaires demandés par le commissaire enquêteur.....	18
VI. COMPOSITION ET QUALITE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE .....	19
VI.1. Les actes administratifs.....	19
VI.2. Les documents de présentation du projet .....	19
VI.3. Les pièces constitutives du PLU après la modification n°2 .....	20
VI.4. La décision de la MRAE .....	20

VI.5. Les avis des Personnes publiques associées (PPA).....	20
VI.6. Les éléments de réponse produits par le maître d’ouvrage aux avis des PPA et aux décisions de la MRAE .....	20
VI.7. Textes réglementaires régissant l’enquête publique .....	20
VII. DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE.....	21
VII.1. Mise à disposition des dossiers .....	21
VII.2. Accueil du public en mairie de Saint-Georges-sur-Loire.....	21
VII.3. Déroulement des permanences :.....	21
VII.4. Clôture et bilan de l’enquête publique.....	22
VIII. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	22
VIII.1. Procès-verbal de synthèse des observations .....	22
VIII.2. Mémoire en réponse.....	22
VIII.3. Synthèse des observations du public et des réponses du maître d’ouvrage : .....	22
1. Impact du futur contournement nord :.....	24
2. Interactions avec la ferme de La Salle.....	25
3. Etude géotechnique :.....	25
4. Phasage du projet et rythme de réalisation des logements par rapport à la demande : .....	26
5. Principes de programmation en matière de logements aidés : .....	27
6. Régulation des eaux pluviales :.....	28
7. Transports et liaisons :.....	29
8. Exposition au risque radon :.....	30
IX. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS.....	30
LISTE DES ANNEXES .....	31

## SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ARS	: Agence régionale de santé
CCLLA	: Communauté de Communes Loire Layon Aubance
CD 49	: Conseil départemental de Maine-et-Loire
CE	: Commissaire enquêteur
CEnv	: Code de l'environnement
COVID 19	: Coronavirus disease 2019
CU	: Code de l'urbanisme
DDT 49	: Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire
DOO	: Document d'orientations et d'objectifs (du SCOT)
OAP	: Orientations d'aménagement et de programmation
PEI	: Pôle économique intermédiaire
PESP	: Pôle d'équipements et de services principal
PLU	: Plan local d'urbanisme
PMLA	: Pôle Métropolitain Loire Angers
PPA	: Personne publique associée
SCOT	: Schéma de cohérence territoriale
ZNIEFF	: Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

# I. DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision n° E21000080/49 du 24/06/2021, le président du Tribunal administratif de Nantes a désigné Monsieur Gérard DUHESME en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170)* ».

Par Arrêté n° ADG\_2021\_09\_01 du 30 septembre 2021, Monsieur le maire de Saint-Georges-sur-Loire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur ce projet.

Au terme de cette enquête, menée entre le 21/10/2021 et le 19/11/2021 conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, après analyse de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique, des informations recueillies au cours de l'enquête, des questions soulevées, des réponses apportées par le pétitionnaire, le commissaire enquêteur a rédigé le présent rapport ainsi que ses conclusions motivées qui font l'objet d'un document séparé.

## II. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE ET ELEMENTS DE CONTEXTE

### II.1. Objet de l'enquête publique

Cette seconde modification à apporter au PLU de Saint-Georges-sur-Loire porte exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone aujourd'hui répertoriée 2AUb dans le PLU en cours approuvé le 16 décembre 2013. Les terrains concernés, représentant 4,2 ha au nord-ouest de la commune dans le quartier de La Croix Clet, sont contigus à un ensemble de parcelles déjà urbanisées à l'occasion d'une première tranche de travaux en cours de réalisation.

Justifiée par une délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2019, la procédure de modification du PLU a été engagée par arrêté municipal du 17/02/2021.

L'enjeu de ce projet est de concrétiser un potentiel de réalisation de 55 nouveaux logements permettant à la commune d'anticiper les besoins futurs et de répondre à une demande qu'elle considère comme forte.

Il impliquera les modifications suivantes à apporter au PLU :

- conversion de la zone 2AUb en zone 1AUb3 dans le plan de zonage ;
- mise en cohérence du règlement qui appliquera à cette zone l'essentiel des règles applicables à l'actuelle zone 1AUb2 qui couvre la première tranche évoquée supra ;
- adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tenir compte de nouvelles évolutions envisagées par le maître d'ouvrage pour cette zone.

Du fait de son impact significatif sur les possibilités de construction de logements (cf § II.3.2), ce projet est impérativement assujéti à enquête publique.

La présente enquête a donc pour objet d'informer le public et de recueillir ses questions et ses observations, en vue de permettre au pétitionnaire, le cas échéant, de l'adapter avant de le présenter à l'autorité compétente, dans le cas présent le préfet de Maine-et-Loire, pour délivrer l'autorisation.

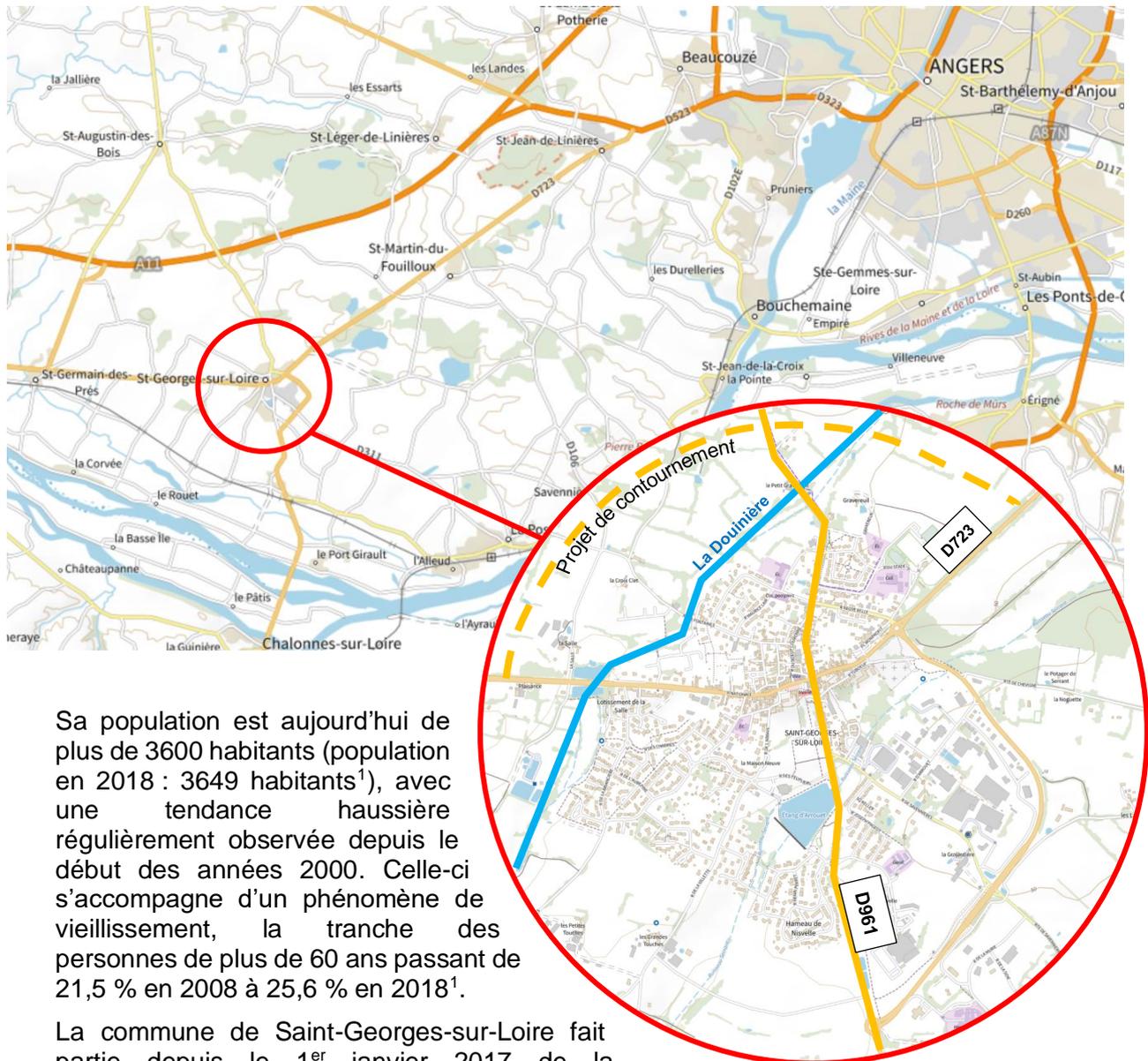
### II.2. Cadre communal

#### II.2.1 Saint-Georges-sur-Loire

Saint-Georges-sur-Loire est une commune rurale, située à 17 km au sud-ouest d'Angers - dont elle fait partie de la zone d'attraction - sur la rive nord de la Loire. Son cœur de bourg est principalement traversé d'Est en Ouest par la RD 723 reliant Angers à Nantes, et dans une moindre mesure du Nord au Sud par la D961 reliant Segré-en-Anjou à Chemillé-en-Anjou.

Compte tenu de l'importance du trafic sur la RD 723 (environ 8000 véhicules / jour), un projet de contournement du centre bourg par le nord a été initié par le Département dès les années 1980. Inscrit dans le SCOT Loire-en-Layon approuvé en 2015, et conduit par le Conseil départemental de Maine-et-Loire avec le soutien de la Commune, ce projet est aujourd'hui en phase de consultation dans le cadre d'une étude d'opportunité.

La lisière Nord-ouest de l'agglomération est bordée en par le ruisseau de La Douinière qui s'écoule dans le sens Nord-Est / Sud-Ouest en direction de la Loire.



Sa population est aujourd'hui de plus de 3600 habitants (population en 2018 : 3649 habitants<sup>1</sup>), avec une tendance haussière régulièrement observée depuis le début des années 2000. Celle-ci s'accompagne d'un phénomène de vieillissement, la tranche des personnes de plus de 60 ans passant de 21,5 % en 2008 à 25,6 % en 2018<sup>1</sup>.

La commune de Saint-Georges-sur-Loire fait partie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la communauté de communes Loire-Layon-Aubance, elle-même issue de la fusion de trois communautés de communes : Loire-Aubance, Coteaux du Layon, Loire-en-Layon.

<sup>1</sup> source INSEE

## II.2.2 Le plan local d'urbanisme (PLU) aujourd'hui en vigueur

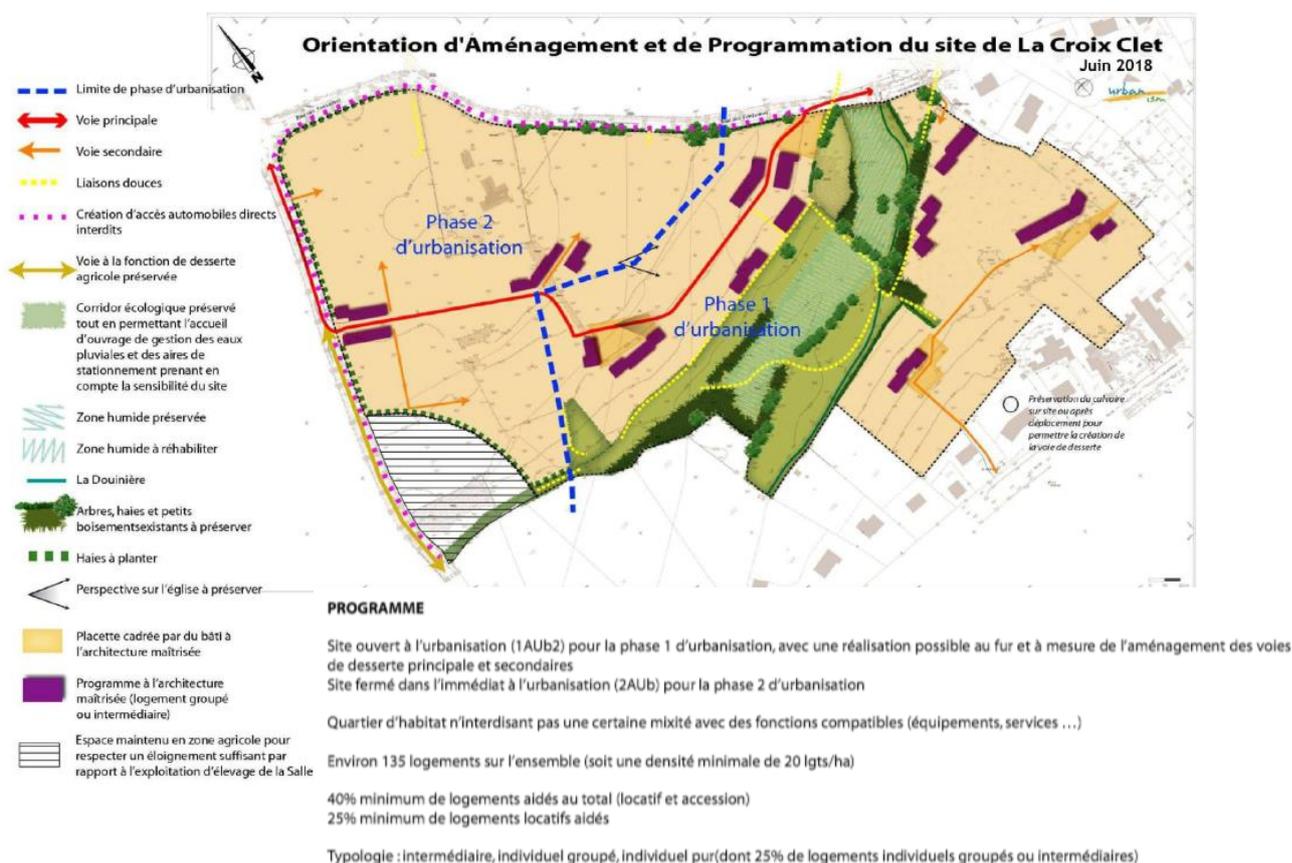
La commune de Saint-Georges-sur-Loire, qui a conservé sa compétence en matière d'urbanisme, s'est dotée d'un PLU approuvé le 16 décembre 2013.

Son **rapport de présentation** énonce en particulier un rythme de construction objectif de 24 logements neufs par an pour les 10 années à venir<sup>2</sup>, soulignant qu'il s'agit là d'un objectif plus ambitieux que ne le fixait le SCOT de Loire-en-Layon dans lequel s'inscrit le PLU. Il s'appuie par ailleurs sur une projection de population dépassant le seuil des 3600 habitants dans les 10 années à venir<sup>2</sup> qui s'avère aujourd'hui parfaitement réaliste (cf §II.2.1 supra), et précise l'intention de la commune de « *diversifier l'offre de logements (...) en renforçant notamment le parc social.* ».

Ce document traduit également l'intention de la municipalité de « *privilégier un développement urbain vers le nord de l'agglomération* », notamment pour rééquilibrer un développement antérieur considéré orienté à l'excès vers le sud.

Dans les orientations générales inscrites dans son **Plan d'aménagement et de développement durable**, la commune exprime sa volonté de promouvoir activement – principalement par une politique volontariste de production de logements - un développement démographique en adéquation avec son statut de « polarité principale » tel qu'il apparaît dans le SCOT.

L'**OAP de La Croix Clet**, partie intégrante des documents règlementaires du PLU, s'inscrit dans ce cadre générique. Son ambition est la réalisation, dans le secteur Nord-Ouest du bourg, de 135 logements venant en supplément des opérations envisagées sur l'ensemble du territoire de la commune par densification et renouvellement urbain, estimées à 114 logements. De sorte que l'objectif total de 24 logements par an dans les 10 ans suivant l'approbation puisse être tenu.



<sup>2</sup> Donc à partir de 2014

La zone présente une assez forte sensibilité environnementale et paysagère, principalement due au cours d'eau La Douinière qui la traverse.

Cette OAP prévoit dans sa version avant modification un total de 135 logements, précisant une densité de 20 logements par hectare. On notera que cette densité est conforme à l'avis de synthèse en date du 8 juillet 2013 qui avait été donné par la préfecture lors de l'élaboration du PLU.

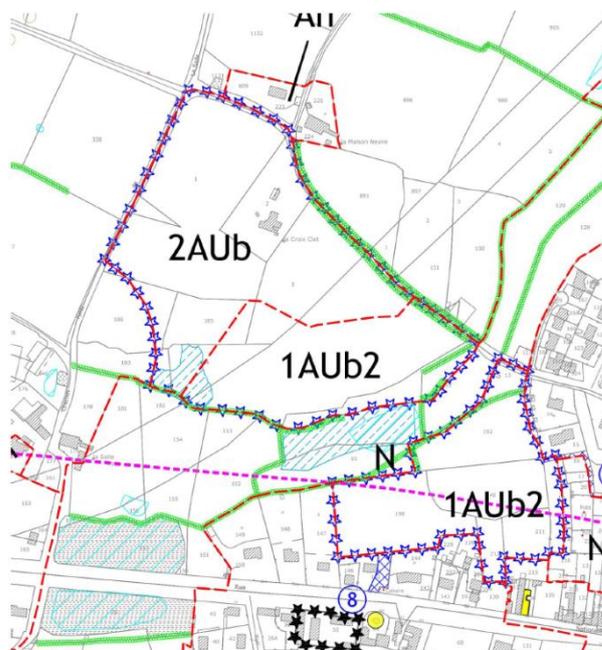
On observera que ce ratio est calculé à partir de la surface nette aménageable (6,8 ha) et non de la surface brute de l'ensemble de la zone (8,8 ha). En effet le rapport de présentation du PLU (tome 2 – p 25) précise que, compte tenu de l'existence de parties non aménageables (voiries, présence d'une parcelle bâtie, zones humides), **la surface réellement disponible à la construction se réduit à 6,8 hectares.**

L'OAP est prévue pour être cadencée en deux temps :

- une première tranche, ouverte d'emblée à l'urbanisation, porte sur l'espace situé de part et d'autre du vallon de la Douinière dans la partie Est du secteur retenu ; elle prévoit un minimum de 40 % de logements aidés (locatifs et accession à la propriété) et de 25 % de logements locatifs aidés ;
- une seconde tranche située plus à l'ouest, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU (objet de la présente enquête) ; elle porte sur des espaces tampons par rapport à aux abords de l'exploitation agricole de La Salle et encore non desservis par les aménagements de voirie.

Enfin, aux termes du **Règlement** du PLU, les secteurs concernés par ces deux tranches ont été respectivement classés en zones :

- 1AUb1 : zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat couvert par une OAP ;
- 2AUb : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.



### II.2.3 Les évolutions au PLU

Depuis son approbation en 2013 dans sa version initiale, le PLU a fait l'objet de plusieurs adaptations successives :

- une procédure de modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2015, visant à corriger trois erreurs matérielles, sans incidence de fond ;
- une procédure de révision allégée n°1, approuvée le 17 décembre 2018, portant sur la suppression de mares et de linéaires de haies protégées dans le secteur de la Croix Clet (zone 1AUb), ainsi que quelques adaptations concernant l'OAP de la Croix Clet ; ces aménagements avaient pour principale finalité de rendre compatible le projet de lotissement avec les documents règlementaires du PLU, notamment par la suppression de mesures de protection appliquées à des points d'eau (mares) et à une portion de haies principalement situées en zone 1AUb, ces éléments ne présentant pas d'intérêt écologique ;

- une procédure de modification n°1, approuvée également le 17 décembre 2018, portant sur :

- la modification légère d'une OAP impliquant une création de nouvel emplacement réservé dans le secteur de la rue des Lauriers ;
- des mises en cohérence avec les évolutions du code de l'urbanisme ;
- des modifications de tracé d'emplacements réservés.

Le projet de modification n°2 du PLU s'inscrit donc dans la continuité de ces adaptations successives.

On notera à ce stade que, hormis la suppression des mares et des haies dans le secteur de la Croix Clet, les autres évolutions sont sans incidence sur l'espace concerné par la présente enquête publique.

## **II.3. Cadre juridique**

### II.3.1 Procédure de modification du PLU

L'article L153-31 du Code de l'urbanisme a été récemment modifié par la loi Climat et Résilience. Il stipule à présent que « *est concernée par une procédure de révision l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation (...)* ».

Toutefois, l'article 199 de cette loi précise que cette disposition n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones l'article L. 153-31 continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure avant la promulgation de la loi (22/08/2021).

Dans le cas présent, le PLU ayant été adopté le 16/12/2013, le délai à considérer est donc de neuf ans, et la procédure de modification est ici justifiée.

### II.3.2 Assujettissement à enquête publique

La procédure de modification de PLU est régie par le code de l'urbanisme, notamment les articles L153-36 à 46.

Dans le cadre de cette enquête les points suivants sont à souligner :

- la commune de Saint-Georges-sur-Loire ayant conservé sa compétence en matière d'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire (L153-37) ;

- l'ouverture à l'urbanisation a été décidée à l'occasion d'une délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2019, conformément à l'article L153-38 qui stipule que, « *s'agissant d'un projet qui porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation et encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* » ;

- s'agissant ici d'une modification ayant pour effet « *de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan* », le projet est soumis à enquête publique (art 153-41).

L'enquête publique est alors réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (art L123-1 et suivants, art R 123-1 et suivants).

L'autorité compétente chargée de l'organiser est le maire de Saint-Georges-sur-Loire.

Son siège est la mairie de Saint-Georges-sur-Loire.

### II.3.3 Dispense d'autorisation environnementale

En dehors des cas spécifiques impliquant une évaluation environnementale, les projets de modification de PLU doivent être soumis pour avis à la MRAE (art R104-33 du CU).

Décision n° 2100080/49 du 24/06/2021	Enquête publique en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170) <b>Rapport du commissaire enquêteur</b>	Page 6 sur 31
---	---	---------------

Par sa décision rendue le 23/04/2021, la MRAE des Pays de Loire, considérant que le projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine », a dispensé le présent projet d'évaluation environnementale.

### III. PRESENTATION DU PROJET

La présentation synthétique qui suit résulte de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur complétée par des investigations et consultations complémentaires.

#### III.1. Origine et motivation du projet : une demande de logements en croissance continue et bien identifiée, mais qui reste encore à satisfaire

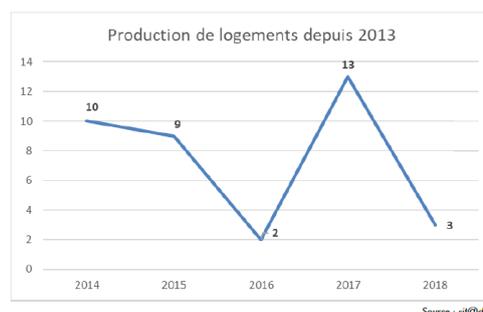
La commune de Saint-Georges-sur-Loire connaît depuis le début des années 2000 une augmentation régulière de sa population. Entre 2008 et 2018, le nombre d'habitants est passé de 3270 à 3649, soit une augmentation de 11,6 %<sup>3</sup>.

Comme mentionné supra, cette tendance avait bien été identifiée dans le rapport de présentation du PLU qui prévoyait de franchir le seuil des 3600 habitants à l'horizon 2022.

Cette croissance est par ailleurs marquée par un double phénomène de vieillissement de la population, mais aussi de « desserrement des ménages » - autrement dit de séparations – ce dernier ayant pour conséquence d'amplifier le besoin en logements.

De sorte qu'une politique de réalisation de logements neufs avait été engagée par la commune dans le cadre de son PLU qui prévoyait, dans sa version initiale, un rythme de 24 logements neufs par an sur les 10 années à venir (2013-2022).

Il apparaît aujourd'hui que ce rythme est loin d'avoir été atteint entre les années 2014 et 2018 comme l'indiquent les chiffres du graphique ci-contre extrait du dossier de présentation.



La commune, qui souhaite revenir sur ce rythme, attend donc de ce projet qu'il relance la construction sur le territoire et réponde, dans les cinq prochaines années, à une demande de logements qu'elle perçoit de plus en plus pressante.

Il convient aussi de noter que, la commune disposant d'un bon niveau d'équipements (écoles, collèges, EHPAD, complexe sportif,...), la capacité à satisfaire cette demande de logements est considérée comme un gage de leur pérennité.

#### III.2. Une volonté de densifier l'habitat en cœur de bourg et de rééquilibrer sa distribution à sa périphérie immédiate

Le PLU de Saint-Georges-sur-Loire traduit la volonté de la commune de conforter l'habitat autour du centre bourg, tout en marquant un effort de rééquilibrage urbain vers le Nord-Ouest, visant à compenser un large développement urbain antérieur, réalisé au sud-ouest de la RD 723.

Cette intention se traduit dans les documents d'urbanisme par la création de cinq OAP, dont deux prévoyant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation :

- l'îlot Tubœuf (1AUb1 1AUe - 25 logements) ;
- la Croix Clet (1AUb2 – 80 logements ; 2AUb – 55 logements).

<sup>3</sup> Source : INSEE

Dans le secteur de la Croix Clet, **la première phase du programme de construction est engagée depuis 2020** et la quasi-totalité des lots, soit un total de 80 logements, est à présent presque totalement commercialisée.

A l'occasion de cette première phase portant sur la partie basse et vallonnée du site sans enjeux paysagers majeurs, le choix de la commune a été de privilégier la construction de logements à forte densité.

**La seconde phase, que la commune souhaite engager rapidement, est conditionnée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb, objet de la présente modification.**

Celle-ci s'appliquant sur la partie haute du site est destinée à accueillir un habitat moins contraint et moins dense préservant ainsi les perspectives paysagères en direction principalement du centre bourg.

Cette intention a pour conséquence de devoir en modifier les « *principes d'aménagement* » en supprimant la contrainte de « *programme à l'architecture maîtrisée* ».

Cette seconde phase devrait ouvrir à la construction 55 logements qui s'ajouteront aux 80 de la première phase permettant ainsi d'atteindre l'objectif de 135 logements prévue par l'OAP pour l'ensemble du site.

### **III.3. La Croix Clet, une opportunité foncière de développement urbain**

#### III.3.1 Une logique volontariste d'extension urbaine vers le nord-ouest

Le site de la Croix Clet est à l'origine un espace rural de 8,8 ha bordant les lisières nord-ouest de l'agglomération de part et d'autre du vallon de la Douinière qui s'écoule du nord-est vers le sud-ouest en direction de la Loire.

Sa facilité d'accès, sa proximité du centre bourg, mais aussi des réseaux d'assainissement et d'eau potable préexistants, ont logiquement conduit la commune, propriétaire des terrains, à considérer historiquement cet espace comme une réponse potentielle à la croissance démographique et aux besoins de logements à venir. De surcroît son utilisation permettra de compenser une situation de déséquilibre urbain en direction du nord.

#### III.3.2 Des enjeux environnementaux réels mais jugés compatibles avec l'urbanisation

Le site à ouvrir à l'urbanisation, qualifié de « *véritable porte d'entrée sur la vallée de la Douinière et sur le bourg* », fait partie d'un réservoir de biodiversité répertorié par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Plus spécifiquement, le vallon de la Douinière constitue un corridor écologique également répertorié dans le SRCE. Il fait également partie de la trame verte et bleue communale.

Une zone humide d'environ 1200 m<sup>2</sup> est identifiée au sud de la zone 2AUb et sera exclue de la partie constructible.

Toutefois le reste du site ne présente pas de caractère remarquable au titre de la biodiversité.

On rappellera ici que trois points d'eau avaient été comblés dans la zone 1AUb dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU (cf § II.2.3).

S'agissant des enjeux hydrogéologiques, ils résulteront principalement de l'imperméabilisation à venir des sols du fait des toitures, des voies de circulation, des trottoirs et des parkings. Leur gestion privilégiera la rétention des eaux de ruissellement avant tout rejet dans le réseau public afin de modérer les débits. De fait, des bassins de régulation ont été prévus en amont du ruisseau de la Douinière en accompagnement de la première tranche, mais aussi en anticipant sur les besoins des tranches ultérieures. On notera ici que le dossier de présentation manque de précision quant à leur implantation et à leur réalisation effective.

Enfin concernant les enjeux paysagers, le maître d'ouvrage précise dans sa présentation que la partie basse du site, correspondant à la zone 1AUb2, présentant une moindre sensibilité paysagère, était destinée à accueillir une plus grande densité de logement que sur la partie

haute de la future zone 1AUb3 qui présente davantage de perspectives sur les éléments patrimoniaux remarquable du bourg (Abbaye, église) du bourg.

### III.3.3 Un choix jugé compatible avec les documents règlementaires

- **Avec le SCOT Loire Layon Lys Aubance**

Le PLU de Saint-Georges-sur-Loire s'inscrit dans le cadre du **SCOT Loire Layon Lys Aubance**, approuvé le 29/06/2015. Ce document attribue à la commune le statut de pôle économique intermédiaire (PEI) et de pôle d'équipements et de services principal (PESP).

En termes de logements, le SCOT prescrit pour les PESP une taille moyenne maximum de terrains dédiés au logement de 450 m<sup>2</sup>, à défaut<sup>4</sup> une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

**Si on ne se réfère qu'à l'objectif prescrit par le SCOT de respecter la norme moyenne de 450 m<sup>2</sup> par construction, le projet de modification, qui reprend cette norme à son compte, respecte dans sa lettre la prescription du SCOT.**

Mais il est par ailleurs intéressant d'analyser le projet sous l'angle du ratio de densité, dont il est rappelé qu'il ne constitue qu'un substitut au ratio précédent en cas d'impossibilité de sa mise en application.

L'application de ce ratio de densité à la zone 1AUb2 et à la future zone 1AUb3 donne, les résultats théoriques suivants :

Ratio SCOT : 18 logts / ha	Zone 1AUb2	Zone 1AUb3	Total
Surfaces brutes (ha)	4,7	4,1	<b>8,8</b>
Nb de logts / ha surf brute	84	73	<b>158</b>

L'appréciation des normes de densité sur cette base montre qu'avec 80 logements en zone 1AUb2, la densité obtenue dans cette zone se situe légèrement en dessous de l'objectif fixé, mais que sur l'ensemble de des deux zones, l'objectif de 135 logements serait significativement au-dessous.

Toutefois le calcul fait par le pétitionnaire prend comme base la surface nette disponible à la construction, soit 6,8 ha sur l'ensemble de la zone (cf § II.2.2).

Appliquée aux normes de densité du SCOT, les résultats – qu'on ne peut calculer que sur la surface totale, le détail par zone n'étant pas connu - évoluent comme suit :

Ratio SCOT : 18 logts / ha	Zone 1AUb2	Zone 1AUb3	Total
Surfaces nettes (ha)	N/C	N/C	<b>6,8</b>
Nb de logts / ha surf nette			<b>122</b>

Ces tableaux montrent que :

- pour la seule zone 1AUb2 avec 80 logements réalisés, le ratio de 18 logements à l'hectare mentionné dans le SCOT est sans doute respecté si on ne prend en compte que la surface nette ;

- sur l'ensemble des deux zones, si on ne considère que la surface nette, l'objectif de 135 logements à construire, présenté dans la note de présentation du projet comme un minimum, **est rendu compatible avec le ratio de densité de 18 logements à l'hectare** (122) ; de surcroît, il correspond très exactement à la cible de 20% fixée dans la version actuelle de l'OAP, cible qui est appelée à disparaître dans la version future.

<sup>4</sup> « En cas où ces prescriptions ne pourraient s'appliquer, par exemple dans des opérations groupées ou collectives nécessitant des terrains d'assiette plus importants,... » (DOO du SCOT §2.4.5)

Par ailleurs le SCOT prescrit aux PESP :

- un seuil minimum de réalisations nouvelles de **20% de logements locatifs sociaux**<sup>5</sup>.

A cet égard la version modifiée de l'OAP annonce un objectif de 25% pour l'ensemble de la zone, donc supérieure à la prescription du SCOT. Cette ambition est cohérente avec l'intention affichée dans le PADD de la commune qui prévoit de « *renforcer le parc social* », dans le cas présent en faisant supporter à la zone considérée un effort supplémentaire permettant à la commune de satisfaire à la norme du SCOT.

On pourra toutefois regretter l'absence de précision sur le nombre de logements aidés (locatifs ou en accession) réalisés lors de la première tranche, ou prévus dans les suivantes. De sorte que la compréhension du dossier n'est pas aisée sur ce volet.

- pour les opérations référencées dans le PLU et localisées dans le bourg-centre, un **objectif moyen plancher d'habitat groupé et/ou collectif de 25%**.

Concernant ce second point, on observera que la note de présentation indique (p 31) qu'en matière de programmation, les principes de « *typologie de logements sont conservés* », tout en indiquant qu'en matière de principes d'aménagement, il « *est souhaité que l'orientation d'aménagement et de programmation ne fasse plus référence à la création de « programme à l'architecture maîtrisé (logement groupé ou intermédiaire) » au sein de la phase 2 d'urbanisation afin de permettre la mise en œuvre d'un habitat individuel libre* ».

Ces deux formulations, apparemment contradictoires, laissent apparaître une ambiguïté dans les intentions présentées, qu'il conviendra de clarifier.

Pour autant, le projet de modification de l'OAP de « La Croix Clet » prévoit toujours une typologie de logements comprenant « *25% de logements individuels groupés ou intermédiaires* », objectif inchangé par rapport à la version actuelle (juin 2018),

On observera enfin que la première tranche en cours d'aménagement comprendra « *47 logements en individuel groupé ou en intermédiaire* », soit 59 % des 80 logements prévus, ce qui permettrait de préserver l'atteinte de ce ratio en toute hypothèse sur la zone 1Aub3.

En synthèse, le projet demeure compatible avec le SCOT, mais il conviendra de lever l'ambiguïté ci-dessus.

- **Avec le SDAGE Loire – Bretagne**

Le lien de ce projet de modification n°2 avec le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 4/11/2015, porte principalement sur la gestion des surplus d'eaux de ruissellement générés par l'imperméabilisation des sols dans la future zone 1Aub3 (toitures, voiries, trottoirs, parkings), ainsi que sur la gestion des eaux usées.

Le SDAGE Loire-Bretagne prévoit de « **maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée** » (orientation 3D), notamment par l'adoption de « *mesures de prévention au regard de l'imperméabilisation des sols, visant la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible* ».

S'agissant de régulation des eaux pluviales, le projet d'aménagement de la phase 1 en zone 1Aub2 a anticipé la réalisation de bassins de régulation en nombre et en capacité suffisantes pour gérer le surplus du ruissellement apporté par les phases suivantes de construction. Il semble toutefois qu'il reste encore à « *compléter les aménagements permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales* »<sup>6</sup>, la note de présentation ne précisant pas la nature de ces compléments.

<sup>5</sup> Calculé sur la production globale de logements à l'échelle de la commune (et non par opération)

<sup>6</sup> Ref : note de présentation p 22

A propos des eaux usées, le SDAGE prescrit d' « **améliorer l'efficacité de la collecte des effluents** » (orientation 3C), notamment par la maîtrise de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration, celle-ci passant par une gestion intégrée des eaux pluviales.

Dans le cadre du projet, les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration située au sud-ouest de la commune, d'une capacité de 4000 équivalents-habitants, dont la charge organique maximum mesurée en 2019 de 47% laisse une marge suffisante pour traiter la charge supplémentaire de l'ensemble des deux zones 1Aub2 et future 1Aub3. Quant à la charge hydraulique, non évoquée dans la note de présentation mais questionnée par la MRAE dans son avis, il apparaît qu'elle sera également acceptable (voir ci-après § IV.2.6).

Dans la mesure où le règlement du PLU, inchangé sur ces questions, prévoit bien la réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales en accompagnement des opérations d'urbanisation, les orientations fondamentales du SDAGE sont réputées respectées.

On notera enfin que la zone concernée est située en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable, le plus proche (Boyau, Bois Tiers) étant situé à 4 km plus au sud.

- **Avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de Loire**

Le SRCE des Pays de la Loire, adopté le 3/10/2015, situe le secteur de la Croix Clet au sein d'un réservoir de biodiversité constitué principalement par sa sous-trame bocagère. Le ruisseau La Douinière est également identifié comme corridor aquatique. Celui-ci fait l'objet de mesures de préservation et de valorisation au titre de la première tranche.

L'espace concerné est constitué par des prairies humides bocagères bordées au sud par une zone humide limitée de 1200 m<sup>2</sup>. S'agissant ici de terrains situés en hauteur sur le versant nord de la Douinière, et à l'écart de son lit, le site ne révèle pas de faune ou de flore protégée et ne présente pas un intérêt écologique particulier.

Enfin, le site à ouvrir à l'urbanisation est situé à l'écart des grands ensembles environnementaux (ZNIEFF, site NATURA 2000) présents sur le territoire communal.

### III.3.4 Des indéterminations qui restent encore à lever

Certains points, bien que non formellement inclus dans le périmètre concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation, pourraient toutefois avoir des incidences sur les fonctionnalités et la qualité de vie dans la zone considérée.

Très peu abordés dans le dossier soumis à enquête, il conviendrait de les prendre en considération.

- **Interactions avec la ferme de La Salle**

La ferme de La Salle, exploitation agricole principalement consacrée à l'élevage de bovins (environ 150 bêtes), est implantée en limite sud du secteur concerné. Son activité, a pu bénéficier jusqu'à présent des terrains de la zone 2Aub mis à disposition à titre précaire par la commune. Elle est desservie par le chemin de la Salle qui longe la limite ouest du secteur, et qui conservera son statut de desserte agricole.

Par ailleurs la partie sud de la zone 2Aub est tenue à distance (100 m) par un « *espace maintenu en zone agricole pour respecter un éloignement suffisant par rapport à l'exploitation d'élevage de La Salle* » (mention figurant dans l'OAP de La Croix Clet). Dans son avis rendu (voir ci-après §III.5), la MRAE indique que cette marge permettra un recul minimum dans le cas où l'exploitation « *viendrait à terme à relever des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)* ».

Les perspectives d'évolution ou de développement de cette exploitation, immédiatement riveraine des futures habitations, mériteraient d'être évaluées et si possible, portées à la connaissance des futurs habitants.

- **Interactions avec le contournement nord**

Ce projet de contournement, mentionné supra (§ II.2.1), sera un élément structurant dans l'environnement de la future zone habitable. Il est abondamment cité dans le dossier de présentation du PLU, mais tout juste évoqué dans le dossier de présentation de la modification n°2.

Le commissaire enquêteur a pu évoquer ce projet avec Monsieur Yves Chevalier, adjoint à l'urbanisme, qui anime depuis le mois de mai 2021 une « démarche citoyenne » sur ce projet visant à statuer sur son opportunité courant 2022.

Bien que ce projet n'ait pas encore atteint une maturité significative, la question de ses interactions avec le site de la Croix Clet, supposé représenter une « porte d'entrée sur le bourg » mériterait d'être abordée plus attentivement dans le cadre de ce projet.

### **III.4. Conséquences de la modification n°2 sur le PLU**

La modification n°2 du PLU apportera plusieurs modifications aux documents réglementaires. Celles-ci sont décrites précisément dans le dossier de présentation et il n'est pas nécessaire de les décrire in extenso dans le présent rapport.

Il convient au préalable de noter qu'elle sera sans conséquence sur la rédaction du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

#### III.4.1 Modifications apportées aux plans de zonage

La seule modification porte sur la requalification de la zone 2AUb en zone 1AUb3. Toutes les autres mentions restent inchangées : protection de la haie bocagère rue des Fontaines, identification de la zone humide au sud, périmètre du secteur soumis à OAP, obligation de création d'au moins 40% de logements aidés, dont 25 % de logements locatifs aidés.

#### III.4.2 Modifications apportées au règlement

Les modifications apportées au règlement par la procédure en cours consistent à :

- identifier la zone 1AUb3 en lieu et place de la zone 2AUb dont le règlement ne fera plus mention. Il subsiste toutefois dans l'article 1AU2 une référence à la zone 2AUb qu'il conviendra de supprimer<sup>7</sup> ;
- remplacer, dans l'article 1AU2, la règle fixant au secteur des objectifs chiffrés en matière de constructions, par une règle à la formulation moins contraignante renvoyant simplement aux principes de programmation définis dans l'OAP ;
- préciser les règles d'accès et de desserte spécifiques à la future zone 1AUb3 ;
- soumettre le futur secteur 1AUb3 aux mêmes règles d'implantation des constructions par rapport :
  - aux voies et emprises publique ;
  - aux limites séparatives au sein de la nouvelle zone ;
  - aux hauteurs maximales des constructions au sein de la nouvelle zone.

#### III.4.3 Adaptations apportées à l'OAP de la Croix Clet

L'OAP de la Croix Clet avait déjà fait l'objet d'une révision alléguée en 2018 (cf § II.2.3).

---

<sup>7</sup> « ... et pouvant se poursuivre de manière cohérente sur la zone 2AUb contiguë » (note de présentation p 26 avant-dernier alinéa)

Les adaptations apportées par la présente modification traduisent une inflexion de la vision du projet d'aménagement que les élus souhaitent voir appliquer sur l'ensemble du secteur, et non plus sur chacun des « sous-secteurs ».

Ainsi :

- La nouvelle **programmation** maintient l'objectif de 135 logements sur l'ensemble du secteur, considéré comme « *un minimum à réaliser* ». Elle ne fait plus référence à la règle de densité de 20 logements à l'hectare mais privilégie la règle d'une surface moyenne de terrain par logement n'excédant pas 450 m<sup>2</sup>, prescrite par le SCOT.

Les autres principes et objectifs en matière de mixité sociale et de typologie d'habitat sont inchangés.

- Parmi les **nouveaux principes d'aménagements** retenus, on retiendra principalement la volonté de concentrer les typologies de logements les plus denses dans le cadre de la première phase.

De sorte que la seconde phase, sur la partie haute du versant, puisse comprendre une typologie plus « aérée », constituée d'habitat libre moins dense, préservant ainsi les perspectives les plus intéressantes sur le centre bourg.

Cette intention appelant logiquement la levée de toute contrainte de programme à architecture maîtrisée, l'intention du maître d'ouvrage est donc de ne plus y faire référence, au moins en matière de « principes d'aménagement ».

Par ailleurs on relèvera les modifications suivantes :

- l'identification, dans le schéma de l'OAP, de la zone humide au sud de la zone, afin de mieux en assurer sa préservation ;
- l'aménagement des principes d'organisation du réseau de voies secondaires sur le secteur afin de permettre une distribution des parcelles et des constructions plus favorable à l'ensoleillement. Il apparaît ainsi un deuxième accès secondaire sur le chemin de la Salle ainsi qu'une liaison interne reliant les deux zones.

### III.5. Un projet non soumis à évaluation environnementale

La MRAE fonde principalement sa décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale (cf § III.3.3) sur :

- la situation du projet à l'écart de tous périmètres environnementaux d'inventaire ou de protection réglementaire, et hors périmètre de captage d'eau potable ;
- l'absence de caractère remarquable du secteur en matière de biodiversité.

Concluant que le projet « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* », elle apporte toutefois des nuances – à valeur de recommandations - invitant le maître d'ouvrage à :

- être plus prescriptif sur l'aménagement bocager et paysager afin de mieux intégrer les surfaces urbanisées dans la trame existante ;
- engager une réflexion sur les services de transport et de mobilité proposés aux futurs habitants ;
- prendre en compte la gestion des éventuelles nuisances liées à l'exploitation agricole voisine ;
- engager une réflexion sur les compensations envisageables à l'artificialisation des surfaces destinées à l'urbanisation.

Elle soulève par ailleurs des questions d'ordre technique portant sur :

Décision n° 2100080/49 du 24/06/2021	Enquête publique en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170) <b>Rapport du commissaire enquêteur</b>	Page 13 sur 31
---	---	----------------

- les modalités de gestion des eaux pluviales ;
- les capacités de la station d'épuration qui recevra les eaux usées de l'ensemble des deux zones.

On notera enfin qu'elle prend acte de la moindre exigence en matière de densité de logements à l'hectare proposée dans le projet et de sa justification par la plus grande sensibilité paysagère de cette partie du secteur.

L'intégralité de la décision de la MRAE a été intégrée dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

## IV. AVIS DES ORGANISMES CONSULTÉS ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### IV.1. Avis et observations des PPA

Avant l'ouverture de la présente enquête publique, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées conformément aux dispositions des articles L132-7, L132-8 et L153-40 du Code de l'urbanisme.

La totalité des réponses a été intégrée dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

#### IV.1.1 Réponse de l'Agence régionale de santé des Pays de la Loire

Dans sa réponse, l'ARS des Pays de la Loire ne formule **pas d'avis formel** mais exprime des réserves assez marquées sur certains points du dossier qui lui a été soumis. Celles-ci portent principalement sur :

- l'organisation des **mobilités** desservant la zone : liaisons douces, transports en commun ;
- l'influence possible, et insuffisamment analysée aux yeux de l'ARS, de **l'exploitation agricole** située à proximité ;
- la **gestion des eaux** : capacités de la station d'épuration, absence de mention de la zone de captage d'eau potable.

La réponse de l'ARS s'accompagne par ailleurs de commentaires et de recommandations concernant la qualité de l'air et les mesures de prévention du risque d'exposition au radon, élevé sur le territoire de la commune.

#### IV.1.2 Réponse du Pôle métropolitain Loire Angers

Considérant la continuité du projet par rapport aux aménagements en cours et sa compatibilité avec le SCOT Loire en Layon, le PMLA n'émet **pas d'objection**.

#### IV.1.3 Réponse de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance

La CCLLA émet un **avis favorable** sans réserve.

#### IV.1.4 Réponse du Conseil départemental de Maine-et-Loire

Tout en soulignant le point de vigilance que constitue le projet de contournement routier de la commune, illustré d'une carte, le CD 49 émet un **avis favorable** au projet.

#### IV.1.5 Réponse de la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire

La chambre d'agriculture conditionne son **avis favorable** à la prise en compte de **deux réserves** :

- la stricte application à la nouvelle tranche d'aménagement de la prescription par le SCOT d'une densité de 18 logements par hectare ; celle-ci devant conduire à un objectif de 76 logements au lieu de 54 annoncés dans le schéma d'aménagement présenté ;
- une prise en considération attentive des complications potentielles que pourrait subir l'exploitation agricole de La Salle : aménagement de la géométrie de la surface agricole « tampon » pour en faciliter l'exploitation ; information proactive auprès des futurs occupants de l'espace sur l'existence d'une activité agricole avec ses effets collatéraux potentiellement mal perçus par le voisinage.

#### IV.1.6 Réponse de la Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire

La DDT 49 formule un **avis défavorable**, principalement motivé par des imprécisions, voire des inflexions par rapport aux ambitions initiales de la commune en matière :

- de production de logements aidés ;
- de modalités de densification de la zone 1AUb3.

Par ailleurs, elle regrette un manque de dispositions prescriptives concernant l'aménagement paysager de la future zone à urbaniser et demande que soit communiqué au préfet le détail du dispositif de gestion des eaux usées, dont il apparaît qu'il ne pourra plus respecter le schéma prévu dans le dossier déclaration « loi sur l'eau ».

#### IV.1.7 Réponse de la Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire

La réponse de la DRAC, portée par l'UDAP du Maine-et-Loire auprès de la DDT 49, ne formule **pas d'avis formel mais des prescriptions** portant sur la nécessaire préservation des espaces sur le plan environnemental et paysager. A cet égard, elle souligne l'intérêt patrimonial et paysager des haies bocagères, futaies, prairies, et plans d'eau, aux abords des monuments historiques de la commune, et dont il conviendrait de compenser la suppression.

### **IV.2. Réponses du maître d'ouvrage aux observations et avis émis**

Le maître d'ouvrage a consigné l'ensemble des réponses apportées aux observations et avis des PPA dans un document intitulé « *Eléments de réponse aux avis reçus de la part des personnes Publiques Associées et aux observations de la Mission régionale d'Autorité Environnementale* ».

Ce document reprend, pour chacun des avis, les différents sujets et questionnements soulevés. Les points saillants qui s'en dégagent concernent :

#### IV.2.1 Les solutions de mobilités à mettre en place

En termes de mobilités douces, la connexion avec la première tranche et son prolongement en direction de la RD 723 via des jardins potagers apparaissant compromis, la commune étudie une solution alternative via la rue des Fontaines.

S'agissant des transports en commun, la réponse formulée se limite à rappeler les lignes existantes et l'incompétence de la commune en matière d'organisation des mobilités, domaine qui relève de la communauté de communes Loire Layon Aubance.

#### IV.2.2 La proximité avec la ferme de La Salle

La commune précise certains points techniques concernant la zone dite « d'exclusion » : distance minimum de 100 mètres entre la ferme et la zone à urbaniser (considérée comme un minimum), configuration de la parcelle en vue d'un usage agricole.

Toujours sur ce point, elle indique que l'obligation de respecter ce périmètre reste formellement conditionnée à l'existence de l'exploitation, sous-entendant ainsi qu'elle deviendrait caduque en cas d'arrêt de l'activité agricole.

Elle indique par ailleurs qu'une réflexion sera engagée sur la manière dont les futurs habitants pourront être sensibilisés sur la proximité avec l'exploitation agricole.

#### IV.2.3 La problématique de la densité de logements sur la future zone

**Dans sa réponse à la Chambre d'agriculture**, le maître d'ouvrage indique que les informations présentées<sup>8</sup> étaient issues de la première tranche et considérées à ce stade comme des hypothèses. Les réponses attendues des professionnels consultés pour les tranches ultérieures devront comprendre des solutions permettant d'assurer « *la compatibilité du projet avec les objectifs du SCOT et de l'OAP du PLU* ».

Cette réponse est assortie d'un engagement à respecter la surface moyenne maximum de 450 m<sup>2</sup> de terrain constructible par logement, en abandonnant la référence à un objectif de densité exprimée en nombre de logements par hectare.

**Dans sa réponse à la DDT**, le maître d'ouvrage apporte des indications complémentaires sur les raisons qui l'ont amené à renoncer à l'objectif de 20 logements par hectare, précisant au passage qu'il s'agissait à l'origine d'un objectif appliqué à une surface nette constructible de 6,8 hectares<sup>9</sup>.

Ainsi l'application « *ex abrupto* » de ce ratio objectif conduirait à une densité nettement supérieure en zone 1AUb3 par rapport à la zone 1AUb2, alors que c'est précisément sur cette dernière que la commune souhaite concentrer la densité d'habitat la plus forte. D'où la décision de ne se référer qu'aux seuls principes définis dans le SCOT, sans toutefois préciser lesquels.

#### IV.2.4 La question de la mixité de l'habitat

A la DDT qui soulève cette question le maître d'ouvrage répond que si l'intention est d'accorder une certaine préférence à l'accession libre, tous les autres modes d'occupation des logements pourront être étudiés. Il appartient aux études en cours de proposer des solutions qui respecteront les pourcentages définis dans l'OAP<sup>10</sup>.

#### IV.2.5 Les enjeux paysagers et environnementaux liés à la trame bocagère

Répondant principalement à la DDT bien que ce point ait été assez largement souligné dans les avis, le maître d'ouvrage rappelle que l'OAP n'a pas varié sur ce point : elle impose la création de haies sur le pourtour de la zone urbanisée sans exclure – mais sans les imposer – la réalisation d'autres haies à l'intérieur du périmètre concerné. Les études en cours devront permettre « *de réfléchir aux moyens de conforter la trame bocagère* ».

#### IV.2.6 La problématique de la gestion de l'eau

En réponse aux questions et observations sur la régulation des eaux pluviales, le maître d'ouvrage s'engage à respecter le dossier loi sur l'eau déposé en 2017, sauf à le « *modifier (...) notamment pour tenir compte des nouvelles réflexions qui seront conduites...* ». Il ajoute que si la tranche 2 sera rattachée à un bassin de rétention implanté en zone 1AU, le positionnement d'un troisième bassin devra encore être précisé.

S'agissant de l'assainissement, il est confirmé que la station d'épuration à laquelle sera raccordé le réseau de la zone à aménager aura la capacité de traiter le surcroît de charges d'eaux usées tant sur le plan organique que sur le plan hydraulique.

Enfin, le maître d'ouvrage confirme que le projet est éloigné du périmètre de protection du champ de captation de l'eau potable. Mention en sera faite dans le dossier de présentation.

<sup>8</sup> Dans un document transmis à l'ARS mais dont le commissaire enquêteur n'a pas eu connaissance

<sup>9</sup> Excluant ainsi certaines portions réputées non constructibles (zones humides, présence d'une parcelle déjà construite à moindre potentiel constructible)

<sup>10</sup> Pour mémoire : 40% minimum de logements aidés au total dont 25% minimum en locatif

#### IV.2.7 La prise en compte du risque radon

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage rappelle qu'il est bien évoqué dans le dossier de présentation mais que ce sujet relève du Code de la construction et de l'habitation.

### **V. PREPARATION DE L'ENQUÊTE**

En amont de la phase préparatoire, qui n'a pu réellement commencer qu'à l'issue de la période estivale, le commissaire enquêteur a pu consulter une première version de la note de présentation.

#### **V.1. Réunion préparatoire**

Une réunion préparatoire s'est tenue le 21 septembre 2021 à la mairie de Saint-Georges-sur-Loire, en présence de Monsieur Yves Chevalier, adjoint chargé de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement, et de Madame Marie Charpentier, directrice générale des services de la commune.

Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de se faire préciser certains points du dossier, et de rappeler les points clés et le calendrier de principe de l'enquête publique.

La question de la procédure (modification ou révision ?) s'est posée dans la mesure où la loi « Climat et résilience », promulguée le 24 août 2021, avait entre-temps réduit de 9 à 6 ans la durée maximum pendant laquelle une zone à urbaniser devait être « ouverte à l'urbanisation » ou « faire l'objet d'acquisitions foncières significatives » (art L 153-31 du Code de l'urbanisme), faute de quoi la procédure d'ouverture à l'urbanisation devait être requalifiée en révision.

Mais la loi précitée indiquant que ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones à urbaniser couvertes par un PLU adopté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le projet envisagé relevait bien d'une procédure de modification (cf § II.3.1).

La DDT 49, consultée par le commissaire enquêteur a confirmé ce point.

Les autres points d'échanges portaient sur les hypothèses d'évolution démographique et la réalité de la demande de logements. Il a été convenu que le dossier d'enquête serait enrichi sur ces points.

#### **V.2. Reconnaissance des lieux**

A l'issue de la réunion précitée, le commissaire enquêteur a pu se rendre sur le site accompagné de Monsieur Chevalier.

Il a pu constater l'état d'avancement des travaux sur la zone 1AUb où la quasi-totalité des constructions sont en voie d'achèvement. Deux voies d'accès sont ouvertes sur cette zone débouchant sur la rue des Fontaines de part et d'autre du ruisseau la Douinière.

La partie correspondant à la zone 2AUb correspond à la description faite dans le dossier (prairies et haies bocagères). Une haie dense marque la séparation avec les prairies exploitées au sud, avec un passage aménagé en son milieu.

Le commissaire enquêteur a également pu constater la proximité visuelle avec la ferme de La Salle, dont on voit les bâtiments depuis la zone concernée.

A l'occasion de cette reconnaissance les points d'affichage des avis d'enquête ont été arrêtés conjointement avec Monsieur Chevalier.

#### **V.3. Chronologie retenue pour l'enquête**

La période d'enquête a été retenue comme suit :

- **Dates de l'enquête** : à compter du jeudi 21 octobre 2021 à 9h jusqu'au vendredi 19 novembre 2021 à 16h30

Il convient de noter que l'enquête publique aurait pu être réduite à quinze jours puisque le projet est dispensé d'évaluation environnementale (art L 123-9 du CEnv). Mais, prenant connaissance des avis contrastés des PPA (cf supra §IV), le commissaire enquêteur a préféré retenir une durée de trente jours.

- **Permanences du commissaire enquêteur :**

- jeudi 21 octobre 2021 de 9 h à 12 h (ouverture)
- vendredi 5 novembre 2021 de 9 h à 12 h
- vendredi 19 novembre 2021 de 13 h 30 à 16 h 30 (clôture)

Toutes les permanences étant prévues à la mairie de Saint-Georges-sur-Loire, siège de l'enquête publique.

- **Actes administratifs**

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été signé le 30 septembre 2021.

#### **V.4. Publicité**

La publicité a été réalisée par voie d'affichage à partir du 5 octobre 2021 :

- au siège de l'enquête, sur le panneau d'annonces de la mairie de Saint-Georges-sur-Loire ;
- aux quatre points d'affichage convenus.



Par ailleurs, l'information était disponible en ligne sur le site de la commune [www.saint-Georges-sur-Loire.fr](http://www.saint-Georges-sur-Loire.fr) (cf annexe 2).

#### **V.5. Eléments d'informations complémentaires demandés par le commissaire enquêteur**

Après avoir consulté l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique, le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage – qui les lui a fournis – certains documents complémentaires jugés nécessaires à la bonne compréhension du sujet :

- la **délibération approuvant l'ouverture à l'urbanisation** de la zone 2AUb de la Croix Clet en date du 20 décembre 2018 et son annexe justifiant son utilité « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* » ( L 153-38 du Code de l'urbanisme) ;

- le **dossier de déclaration « loi sur l'eau »** du 29 septembre 2017 et sa **note complémentaire** du 16 février 2018.

Ces deux documents sont mentionnés dans la note de présentation du projet mais ne font pas parties intégrantes du dossier d'enquête publique.

## **VI. COMPOSITION ET QUALITE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le dossier comprenait les pièces et avis exigés par l'article R.123-8 du code de l'environnement :

### **VI.1. Les actes administratifs**

VI.1.1 Arrêté n° ADG 2021\_02\_01 de lancement de la procédure de modification n°2 du PLU

VI.1.2 Arrêté n° ADG 2021\_09\_01 prescrivant l'organisation de l'enquête publique

VI.1.3 Avis d'enquête publique

Ces documents n'appellent pas d'observation particulière.

Le commissaire enquêteur souligne qu'il aurait pu être judicieux de joindre au dossier une copie de la délibération motivée du 20 décembre 2019 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, conformément aux dispositions de l'article L 153-38 du Code l'urbanisme.

Toutefois, il apparaît d'une part, que cette délibération est mentionnée dans la note de présentation, et d'autre part que l'étude argumentaire et la cartographie qui lui étaient annexées ont été intégralement reprises dans la note de présentation dont elles constituent le chapitre I.

### **VI.2. Les documents de présentation du projet**

VI.2.1 - Note de présentation non technique ;

VI.2.2 - Note de présentation « demande de logements » ;

VI.2.3 - Note de présentation détaillée.

Ces documents couvrent l'ensemble des informations nécessaires à une compréhension globale du projet, de ses motivations, de ses caractéristiques, enjeux et risques. La note de présentation précise le détail des adaptations apportés aux documents réglementaires constitutifs du PLU (Plan de zonage, règlement et OAP) et présente une analyse des incidences du projet sur l'environnement et sur l'évolution des surfaces.

Ils présentent toutefois certaines lacunes où imprécisions, voire des ambiguïtés.

- s'agissant des **tranches d'aménagement**, si on comprend que la première tranche s'applique aux réalisations en cours d'achèvement en zone 1Aub, il est régulièrement fait mention de « tranches ultérieures » sans plus de précisions. Un minimum d'explications aurait facilité la compréhension par le lecteur des intentions du maître d'ouvrage.

- la **gestion des eaux pluviales** repose principalement sur un ensemble de bassins de régulation dont il est fait mention dans le dossier sans préciser leur nombre, leur implantation ni leur stade de réalisation. Ce n'est qu'en consultant le dossier loi sur l'eau (non intégré au dossier) qu'on trouve des informations plus précises, notamment sur l'existence d'un bassin BV3 dont la réalisation ne semble plus possible aujourd'hui, car prévue dans l'aire d'exclusion, classée en zone agricole.

- les ambitions de **densité de logement**, de **mixité** et de **typologie d'habitat** dans la future zone 1AUb3 sont difficiles à apprécier, comme le montre l'analyse sur la compatibilité avec le SCOT au § III.3.3.

En outre on rappellera l'absence d'informations sur le projet de contournement nord et ses interactions potentielles avec la future zone d'habitations, ni sur les questions de coexistence entre l'exploitation agricole de La Salle et les futurs occupants de cette zone (points déjà soulignés au § III.3.4)

### **VI.3. Les pièces constitutives du PLU après la modification n°2**

VI.3.1 - OAP ;

VI.3.2 - Règlement écrit ;

VI.3.3 - Plan de zonage.

Hormis une référence obsolète à la zone 2AUb qui n'avait plus lieu d'être (note de présentation p 26), les modifications apportées sont cohérentes avec les intentions du maître d'ouvrage formulées dans la note de présentation.

### **VI.4. La décision de la MRAE**

### **VI.5. Les avis des Personnes publiques associées (PPA)**

VI.5.1 Avis de l'Etat (DDT 49)

VI.5.2 Avis de l'ARS

VI.5.3 Avis de la DRAC

VI.5.4 Avis du Pôle métropolitain Loire Angers Métropole

VI.5.5 Avis de la communauté de communes Loire-Layon-Aubance

VI.5.6 Avis du Conseil départemental de Maine-et-Loire

VI.5.7 Avis de la Chambre d'agriculture du Maine-et-Loire

### **VI.6. Les éléments de réponse produits par le maître d'ouvrage aux avis des PPA et aux décisions de la MRAE**

La liste des PPA consultés est conforme aux dispositions des articles L 132-7 et L 132-9 du Code l'urbanisme. Sur le fond des avis et des réponses du maître d'ouvrage, on se reportera aux § III.5 et IV.

### **VI.7. Textes réglementaires régissant l'enquête publique**

VI.7.1 Code de l'environnement art L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27

VI.7.2 Schéma d'insertion de l'enquête publique dans la procédure

Ces documents, présentés in extenso, répondent aux exigences de l'article R123-8-3°.

Le dossier comprenait par ailleurs les copies des publications des avis d'enquête publique au fur et à mesure de leur parution. Ces documents n'ont pas été considérés comme pièces constitutives du dossier d'enquête publique.

## VII. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### VII.1. Mise à disposition des dossiers

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie de Saint-Georges-sur-Loire pendant les heures d'ouverture de la mairie. Un autre était disponible sous forme dématérialisée sur le site de la mairie [www.saint-georges-sur-loire.fr](http://www.saint-georges-sur-loire.fr).

Le commissaire enquêteur a toutefois constaté, et fait observer auprès des services de la mairie, que la version électronique n'était pas disponible en ligne à la date du 21 octobre 2021, premier jour de l'enquête publique. Cette anomalie a été corrigée dès le lendemain.

### VII.2. Accueil du public en mairie de Saint-Georges-sur-Loire

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté municipal, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la mairie de Saint-Georges-sur-Loire.

La salle allouée aux permanences était parfaitement adaptée, et facilement accessibles - y compris aux PMR - avec toutes les facilités de connexion.

Les mesures de protection contre les risques dus au COVID 19 étaient rappelées sur la porte d'entrée et du gel hydro alcoolique mis à la disposition des visiteurs.

### VII.3. Déroulement des permanences :

#### VII.3.1 Permanence du 21/10/2021

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de :

- Monsieur Joël RENO, domicilié 22 rue de Cumont - 49179 Saint-Georges-sur-Loire qui formule une requête concernant une parcelle lui appartenant, mais sans lien avec l'enquête en cours.

**La requête a été toutefois mentionnée par écrit dans le registre.**

#### VII.3.2 Permanence du 05/11/2021

Le commissaire enquêteur a reçu la visite :

- d'une personne, qui n'a pas décliné son identité, qui souhaitait savoir si une parcelle lui appartenant, et qu'elle souhaitait voir requalifiée en parcelle constructible, était concernée par l'enquête publique. .

Après échanges avec le commissaire enquêteur, il apparaît que cette parcelle, située en limite sud de l'agglomération est totalement disjointe du périmètre du projet en cours.

**Cette requête n'a pas fait l'objet de mention écrite dans le registre.**

Par ailleurs, à l'occasion de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu échanger avec Monsieur Yves Chevalier à propos du projet de contournement faisant l'objet d'une démarche citoyenne en cours.

Monsieur Chevalier a confirmé qu'à ce stade le projet était toujours au stade d'étude d'opportunité et qu'aucun tracé n'était établi. Il a remis au commissaire enquêteur un document établissant le bilan de la démarche citoyenne en cours, destiné à être présenté lors d'une réunion publique le 9 novembre suivant.

- Permanence du 19/11/21

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de :

- Monsieur Jean-Luc MERLET, exploitant de la ferme de La Salle – 49170 Saint-Georges-sur-Loire, qui appréhende de possibles conflits de voisinage avec les futurs occupants, et qui formule plusieurs requêtes.

**Ces requêtes ont été mentionnées par écrit dans le registre.**

#### **VII.4. Clôture et bilan de l'enquête publique**

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence du 19/11/ 21.

Il résulte de cette enquête :

- 2 observations ont été mentionnées sur les registres tenus à disposition du public, dont une sans lien avec l'enquête publique ;
- par ailleurs, aucune déposition écrite n'a été adressée au siège de l'enquête, ni à l'adresse électronique de la commune.

### **VIII. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **VIII.1. Procès-verbal de synthèse des observations**

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, un procès-verbal de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur et remis contre signature le 22 novembre 2021 à Monsieur Yves Chevalier, Adjoint à la mairie de Saint-Georges-sur-Loire chargé de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Aux deux observations et questions consignées dans le registre mis à la disposition du public, ont été ajoutées dans ce procès-verbal de synthèse les propres interrogations du commissaire enquêteur.

L'intégralité de ce document est disponible en annexe au présent rapport.

#### **VIII.2. Mémoire en réponse**

Le pétitionnaire a transmis le 3 décembre 2021, par l'intermédiaire de Madame Charpentier, au commissaire enquêteur son mémoire en réponse aux questions posées.

Ce document, sans date, ni signature, figure également en annexe au présent rapport.

#### **VIII.3. Synthèse des observations du public et des réponses du maître d'ouvrage :**

##### VIII.3.1 Observations recueillies pendant les permanences :

**Observation de Monsieur Joël RENO** (22 rue de Cumont – 49170 Saint-Georges-sur-Loire) qui renouvelle sa demande de retrait de la parcelle AB 01 43 de la zone Nj et sa requalification en zone UA.

Cette demande formulée lors de la modification n°1 en 2018 n'avait, semble-t-il, pas reçu de réponse à l'époque.

La maître d'ouvrage y apporte une réponse dans son mémoire en réponse qu'il n'y pas lieu de reprendre ici, la requête ne portant pas sur l'enquête en cours.

Avis du commissaire enquêteur :

L'observation déposée ne concernant pas l'enquête en cours, le commissaire enquêteur n'a pas à formuler d'avis.

**Observation de Monsieur Jean-Luc MERLET** (exploitant de la ferme de La Salle – 49170 Saint-Georges-sur-Loire) qui appréhende de possibles conflits de voisinage ; d'une part dans le cas où ses activités agricoles seraient perçues comme des nuisances (bruits, odeurs, poussières) par les acquéreurs ou locataires des logements prévus dans le futur secteur 1AUb3 ; d'autre part en cas d'intrusion sur ses parcelles provenant du quartier nouvellement aménagé.

Il formule trois requêtes :

- Obtenir de la part des acquéreurs et/ou locataires des lots d'habitation la signature d'une décharge en responsabilité de sa part pour l'exercice de ses activités dans les conditions normales de son exploitation ;
- Faire réaliser par la maître d'ouvrage un mur de séparation avec son jardin (parcelle n° 178), prolongé par une clôture grillagée entre la limite de la future zone 1AUb3 et les terres qu'il exploite au sud des secteurs 1AUb2 et 1AUb3 ;
- Se voir attribuer une parcelle en zone UA en dédommagement de la dépréciation dont il estime que son exploitation sera affectée du fait de sa proximité avec une zone urbaine.

Réponses du maître d'ouvrage :

La commune émet un avis favorable à la première requête.

Les 2 dernières propositions seront étudiées au moment du développement de la dernière tranche et seront présentées au Conseil municipal pour approbation ou rejet.

Avis du commissaire enquêteur :

Les cas de forte proximité entre des habitations et une activité agricole portent souvent en germe des conflits de voisinage. De ce point de vue l'appréhension de Monsieur Merlet est tout à fait légitime.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse favorable du maître d'ouvrage au premier point. Il restera à en préciser les modalités pratiques. La faisabilité d'une décharge en responsabilité juridiquement opposable devra toutefois être établie. Le minimum consisterait à fournir contre signature une information écrite sur la présence d'une activité d'élevage à proximité. Celle-ci pourrait être insérée dans les baux de location ou les actes de vente.

Concernant les deux propositions suivantes, le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage renvoie sa réponse à un hypothétique horizon à long terme : la réalisation de la dernière tranche correspondant à l'urbanisation de la zone de recul.

Or, celle-ci est elle-même conditionnée par l'arrêt de l'activité agricole (cf réponse à la question n° 4.1). Par ailleurs, cette zone est aujourd'hui classée A (« à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »), laissant ainsi planer un sérieux doute sur la faisabilité future de cette tranche, sauf à imaginer une révision future du PLU.

Autrement dit, tant que les activités agricoles se poursuivront, aucune réponse ne sera apportée, et si l'hypothèse de leur arrêt se réalise, le bien-fondé de la demande aura partiellement disparu. Cette réponse s'apparente donc à une fin de non-recevoir et mériterait d'être éclaircie.

Pour autant si la construction d'ouvrages de type murs ou clôture devait ne pas être envisagée par la commune, la haie particulièrement dense existant entre les deux secteurs pourrait remplir cet office à moindre coût sous réserve d'être regarnie et renforcée en certains endroits.

Enfin, s'agissant de la demande de dédommagement, elle paraît légitime dans son principe du fait de la réduction de l'espace rural environnant l'exploitation. Mais le commissaire enquêteur laisse à la commune le soin d'en apprécier l'ampleur.

### VIII.3.2 Observations recueillies par messagerie électronique

Pas d'observation.

### VIII.3.3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur

#### **1. Impact du futur contournement nord :**

La note de présentation du PLU (tome 2) de la commune évoque à plusieurs reprises la perspective de réalisation d'une voie de contournement au nord du bourg. Ce projet, mentionné comme un point de vigilance par le Conseil départemental dans son avis, et qui fait actuellement l'objet d'une consultation auprès du public, n'est que brièvement mentionné dans le dossier de la présente enquête (§4-2 p 33).

*1.1 – A ce stade de conception du projet et de son tracé (démarche citoyenne en cours), quelles orientations envisagez-vous en termes d'interactions entre cette future voie et la zone à urbaniser, notamment en termes de :*

- liaisons (existence de bretelles d'accès à la zone) ?
- nuisances visuelles et sonores ?
- pollution liée au nouveau flux de circulation automobile qui passera au vent dominant (ouest) du futur quartier d'habitation ?
- informations auprès des acquéreurs potentiels de lots ?

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Les études relatives au contournement sont pilotées par le conseil départemental et sont à un stade précoce, qui ne permettent pas de connaître à ce jour le tracé ni les aménagements qui seront finalement décidés par le conseil départemental.

L'étude permettra de définir les incidences potentielles de cette voie de contournement sur les espaces urbanisés du bourg (nuisances sonores ou visuelles, pollution, etc.).

#### Avis du commissaire enquêteur :

Ce projet de contournement, bien que très ancien, fait aujourd'hui partie des priorités du programme routier du département de Maine-et-Loire, et fait même l'objet d'une orientation générale dans le PADD de la commune.

Il n'en est aujourd'hui qu'au stade de l'étude d'opportunité et on peut comprendre de ce point de vue la réponse prudente du pétitionnaire.

Il convient toutefois de noter que le périmètre d'étude, fixé par le département pour son tracé, englobe une partie de la future zone 1AUb3.

Compte tenu de l'importance de ce projet, de sa proximité avec la zone à urbaniser, et de ses conséquences potentielles sur son économie d'ensemble, il serait donc prudent de s'assurer au minimum de l'absence de situation de conflit entre les deux projets.

Par ailleurs, la perspective de ce contournement impose a minima à la commune d'en informer les candidats à la propriété ou à la location.

## 2. Interactions avec la ferme de La Salle

La future zone 1AUb3 est bordée au sud par la ferme de La Salle qui a pu bénéficier d'une mise à disposition précaire des terrains. Par ailleurs, il est prévu une marge de recul entre les habitations les plus au sud de la future zone 1AUb3 et la ferme de La Salle au cas où celle-ci viendrait « à relever des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) » aux termes des avis rendus par la MRAE et par l'ARS.

2.1 – La reprise des terrains de la zone 2AUb par la commune aura-t-elle une incidence sur l'activité de la ferme de La Salle ?

2.2 – Quel usage est-il envisagé pour les parcelles 183 et 186, qui constituent la « zone de recul » par rapport à l'exploitation ? Appartiennent-elles à la commune ?

2.3 – La commune dispose-t-elle d'informations sur les éventuels projets de développement de cette exploitation ?

2.4 – Comment sera matérialisée la séparation entre les zones loties (1AUb2 et future 1AUb3) et les terres agricoles situées au sud (parcelles n° 152, 153, 154, 181, 182) et à l'ouest (parcelles n° 183, 186)

### Réponses du maître d'ouvrage :

2.1 La reprise des terrains de la zone 2AUb par la commune n'aura pas d'incidence, dans la mesure où il s'agit de terrains communaux.

2.2 Les parcelles 183 et 186, qui appartiennent à la commune, sont envisagées comme la future tranche 4 du lotissement.

2.3 La commune n'a pas d'informations sur les éventuels projets de développement de cette exploitation, à part un éventuel départ à la retraite de l'exploitant d'ici 3 à 5 ans.

2.4 La séparation sera matérialisée par une clôture et des haies bocagères, en fonds des parcelles des lots individuels.

### Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'ensemble de ces réponses. Il s'étonne de ce que les parcelles 183 et 186, classées en zone agricole dans le PLU de la commune, soient considérées comme parties intégrantes d'une future tranche d'urbanisation.

Il note également une ambiguïté sur la question des clôtures puisqu'il précise ici qu'elles seront prévues, mais qu'il renvoie leur étude à plus tard dans sa réponse à Monsieur Merlet (cf réponse VIII.3.1).

## 3. Etude géotechnique :

Le dossier de présentation de la modification n°2 du PLU de Saint-Georges-sur-Loire prescrit (§2-A-6 p 15) l'obligation de réaliser une étude géotechnique avant toute construction.

3.1 - Une étude globale a-t-elle été réalisée sur l'ensemble du site pour être mise à disposition des acquéreurs ? Ou est-elle effectuée au fur et à mesure des ventes de lots ?

3.2 - Met-elle (ou mettent-elles) en évidence des prescriptions spécifiques ?

### Réponse du maître d'ouvrage :

La commune tient tout d'abord à rappeler que l'étude géotechnique n'est pas prescrite par la modification du PLU mais constitue une obligation créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (articles L.132-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Une cartographie nationale du risque a été réalisée et officialisée par arrêté ministériel du 22 juillet 2020. Elle est disponible sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) et montre que l'essentiel du territoire communal est classé dans une zone d'aléa moyen.

La commune étudiera avec le Notaire la nécessité de réaliser une étude globale au moment de la vente des lots ou une étude pour chaque lot.

#### Avis du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'absence à ce jour d'étude géotechnique réalisée sur le site. Il semble toutefois qu'une étude d'ensemble a été réalisée pour la zone 1AUb2.

#### **4. Phasage du projet et rythme de réalisation des logements par rapport à la demande :**

Il est précisé dans le dossier de présentation (§1-2-B p 6) un « *aménagement progressif de 3 tranches supplémentaires dans le secteur de la Croix Clet* ». Il est même fait état d'une tranche 4 dans le document « *Eléments de réponse aux avis des PPA* ».

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique présente un rythme de construction de logements entre 2014 et 2018 nettement en retrait par rapport aux objectifs de 24 logements neufs par an (§1-1 p 4).

*4.1 – Si la première tranche semble s'appliquer à l'aménagement de la zone 1AUb2, à quoi correspondent les deux autres ?*

*4.2 – La réalisation des programmes de construction en 2019 et 2020, ainsi que la projection que l'on peut en faire pour 2021, notamment ceux de la première tranche en zone 1AUb2, permet-elle de rattraper ce retard ?*

*4.3 – Au-delà des indications factuelles mentionnées dans la note de présentation « Demande de logements » incluse dans le dossier d'enquête publique, sur quelles hypothèses de croissance démographique vous appuyez-vous dans les cinq prochaines années ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

4.1 La 1<sup>ère</sup> tranche correspond effectivement à la zone 1AUb2. La zone 1AUb3 couvre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranches d'urbanisation. La 4<sup>ème</sup> tranche pourrait correspondre à l'urbanisation de la zone de recul vis-à-vis de l'exploitation agricole de la Salle à très long terme si cette exploitation venait à cesser son activité.

4.2 Le rythme de construction observé sur la commune entre 2019 et 2021 montre que 3 logements ont été autorisés en 2019, 50 logements en 2020 et 16 logements entre janvier et septembre 2021 en lien avec l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche du quartier de la Croix Clet s'agissant des 2 dernières années. Cela permet à la commune de retrouver un rythme de construction plus conforme à l'objectif exprimé dans le PADD (24 logements/an) permettant à Saint Georges sur Loire d'affirmer son positionnement de pôle prioritaire au sein de la Communauté de communes conformément aux orientations du SCOT.

4.3 Les données de l'INSEE indiquent une croissance démographique de la commune ces dernières années, qui laisse supposer une évolution similaire dans les années à venir, d'autant que la commune est désignée comme polarité au niveau de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

#### Avis du commissaire enquêteur :

4.1 Les réponses n'éclairent toujours pas sur la nature des tranches 2 et 3.

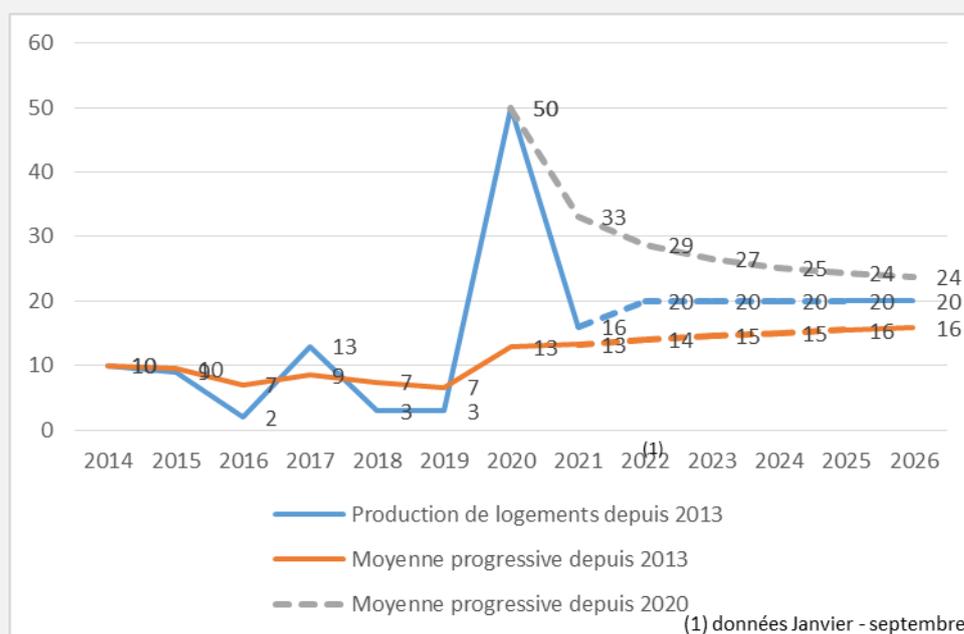
La précision apportée sur la tranche 4, indiquant qu'elle s'appliquerait à la zone de recul, appelle la même interrogation que la réponse à la question 2.2 puisqu'elle prévoit l'urbanisation de parcelles aujourd'hui classé en terres agricoles.

4.2 L'actualisation de la production de logements figurant dans le graphique ci-dessous montre que :

- l'objectif de 24 logements par an que s'est fixé la commune à partir de 2013 s'avère jusqu'à présent totalement irréaliste puisque même avec les logements de la tranche 1 de la Croix Clet, la moyenne annuelle entre 2014 et 2021 n'est que de 13 logements par an (courbe Moyenne progressive depuis 2013) ;

- en ajoutant les 55 logements prévus pour la zone 1AUb3 aux capacités d'urbanisation encore inexploitées décrites dans le dossier de présentation, soit 22 logements, et aux 25 logements de l'ilot Tuboeuf, et en supposant leur réalisation équi-répartie à environ 20 logements par an sur les cinq prochaines années (2022-2026), une moyenne de 24 logements par an pourra être atteinte en ne considérant que la période 2020-2026 (courbe Moyenne progressive depuis 2020).

Ainsi, l'objectif de production de 24 logements par an ne sera crédible que si la commune dispose de la possibilité d'urbaniser la zone 1AUb3.



4.3 Le commissaire enquêteur prend acte du fait que les hypothèses de croissance démographique s'appuient sur une projection dans l'avenir des données statistiques historiques.

## 5. Principes de programmation en matière de logements aidés :

La future rédaction du règlement prévoit de ne plus mentionner d'objectifs chiffrés en matière de logements aidés, mais de « renvoyer aux principes de programmation définis dans l'OAP... » sur l'ensemble du site (1AUb2 et 2AUb) au moins 40% de logements aidés, dont au moins 25% de logements locatifs aidés.

5.1 – Sur les 80 logements réalisés ou qui restent à réaliser en tranche 1, quelle est la part de logements aidés (locatif et accession) ?

5.2 – Concernant les tranches ultérieures, le nombre de 55 logements est-il considéré comme une cible ou un minimum laissant supposer une marge à la hausse ? Quelle part de logements aidés est-elle envisagée pour ces tranches ?

Réponse du maître d'ouvrage :

5.1 La part de logements aidés de la tranche 1 représente 21 logements, soit 26 % du nombre de logements réalisés.

5.2 Le nombre de 55 logements est une cible. Sur les 55 logements, il est envisagé 12 logements aidés (soit 21 %).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ce que les 55 logements prévus pour la tranche 1Aub3 constituent une cible, tout en soulignant que le dossier d'enquête mentionne un objectif de production sur l'ensemble de la zone de 135 logements considéré comme un minimum.

Par ailleurs, si les tranches 1 et 2 représentent 33 logements aidés (21+12) sur un total de 135 logements, soit 24 %, il y aurait une incohérence à afficher dans l'OAP un objectif maintenu à 40 % de logements aidés, dont 25 % de logements locatifs aidés.

## 6. Régulation des eaux pluviales :

Le dossier de présentation fait état à plusieurs reprises de la présence de bassins de régulation des eaux pluviales réalisés par anticipation dans le cadre de la première tranche du lotissement.

Par ailleurs, dans leurs avis, la MRAE et la DDT font état d'un « troisième bassin BV3 » de régulation dont l'implantation, envisagée dans « l'espace maintenu en zone agricole », ne semble plus possible. Ce bassin fait d'ailleurs partie d'un ensemble de trois bassins prévus dans le dossier « loi sur l'eau » en date du 29 septembre 2017. Leur implantation est par ailleurs précisée dans la note complémentaire (p 9) du 16 février 2018.

6.1 – Peut-on disposer d'un plan d'implantation des bassins de régulation mentionnés dans le dossier de présentation ?

6.2 – Les constructions des bassins de rétention BV 1 et 2, telles qu'elles apparaissent dans le dossier Loi sur l'eau (plus spécifiquement dans sa note complémentaire p 9) sont-elles achevées, ou à défaut sont-elles toujours prévues en conformité avec ce document ?

6.3 – Dans sa réponse à la DDT, la commune indique que la construction du troisième bassin portera sur la « troisième tranche » (cf question 4.1) dont le bassin sera situé en zone A. Concrètement où est-il envisagé de construire ce bassin ? Sa construction présente-t-elle un risque de réduire le potentiel constructible en zone 2Aub ?

Réponses du maître d'ouvrage :

6.1 Les bassins de régulation figurent dans le plan PA10a-Implantation et accès du permis d'aménager de la 1ère tranche.

6.2 Les bassins de rétention BV 1 et 2 sont achevés à ce jour.

6.3 Le bassin sera réalisé suivant les études de conception de la tranche n°4, la zone humide pouvant servir d'exutoire. Le bassin se situera sur une parcelle appartenant à la Commune. Cela ne réduira pas le potentiel constructible (prise en compte depuis la programmation initiale de l'ensemble du lotissement).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses aux questions 6.1 et 6.2 tout en regrettant que ces précisions n'aient pas été mentionnées dans la note de présentation.

S'agissant du bassin BV3, la lecture du dossier loi sur l'eau montre en effet qu'il ne sera destiné qu'à l'absorption des eaux de ruissellement correspondant à la tranche 4. Or, si comme l'indique la réponse à la question 2.2, cette tranche porte sur une zone classée A, la mentionner dans un document d'urbanisme comme une opération d'urbanisation – fut-elle potentielle - présente un défaut de cohérence.

Il est rappelé qu'aux termes du règlement du *PLU* « *la zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

## 7. Transports et liaisons :

Dans son avis, l'ARS indique sur une tonalité prescriptive, que les liaisons douces avec le centre bourg « **offrant des alternatives à l'usage de l'automobile devront obligatoirement être réalisées** ». Or, le maître d'ouvrage indique dans les éléments de réponse figurant au dossier que la continuité piétonne avec l'actuelle zone 1AUB2, initialement prévues au travers des jardins potagers situés à l'est de la zone, « **ne va pas être réalisable** » et qu'une réflexion était engagée sur une liaison douce sécurisée passant par la rue des Fontaines.

Par ailleurs, l'ARS déplore l'absence d'informations sur les perspectives de transports en commun desservant la zone.

7.1 – *La faisabilité d'une liaison douce alternative – et sécurisée - reliant la future zone 1AUB3 avec le centre bourg est-elle établie ?*

7.2 – *Une expression prévisionnelle de besoins en transport a-t-elle été étudiée en liaison avec l'Autorité organisatrice des mobilités ? Des informations prévisionnelles ont-elles été fournies aux acquéreurs des lots de la première tranche ?*

Réponses du maître d'ouvrage :

7.1 Cela est actuellement en cours d'étude par la commune dans le cadre du plan de revitalisation du centre-bourg.

7.2 Les transports urbains sont en études avec la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et la Région. Des informations seront fournies aux acquéreurs au fil du temps.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note, au vu de ces réponses, que les questions de transport sont encore au stade d'étude et que la faisabilité de la liaison douce entre le site de la Croix Clet et le centre bourg n'est pas établie à ce jour.

## 8. Exposition au risque radon :

Dans son avis, l'ARS préconise de prendre certaines dispositions en matière de conception des bâtiments destinées à prévenir du risque de migration du gaz depuis la roche vers la surface, en apportant une attention particulière sur l'étanchéisation des parties enterrées.

8.1 – De telles préconisations ont-elles été formulées pour les lots en cours de réalisation dans la zone 1Aub2 ? Sont-elles envisagées pour la future zone 1Aub3 ?

Réponses du maître d'ouvrage :

Pour le risque radon, les préconisations sont indiquées dans les documents du PLU actuel. Une information complémentaire pourra être fournie par la commune pour la future zone 1Aub3.

Avis du commissaire enquêteur :

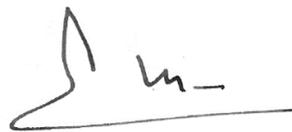
Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui indique que, jusqu'à présent, le PLU est le seul document mis à la disposition des acquéreurs et/ou maîtres d'œuvre leur fournissant ce type de prescriptions.

## IX. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur a remis, le 16 décembre 2021, à la mairie de Saint-Georges-sur-Loire son rapport et ses conclusions motivées accompagnés de l'ensemble des annexes. Une version numérique a été également transmise.

Un exemplaire du rapport, des conclusions, et des annexes, a également été transmis au président du Tribunal Administratif de Nantes.

A ALLONNES, le 16 décembre 2021



Gérard Duhesme  
Commissaire enquêteur

# LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Information du Public par voie de presse

ANNEXE 2 : Informations en ligne sur le site de la commune de Saint-Georges-sur-Loire

ANNEXE 3 : Affichage sur la voie publique

ANNEXE 4 : Procès-verbal de synthèse

ANNEXE 5 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

ANNEXE 6 : Certificat de publicité



## ANNEXE 2

### Informations en ligne sur le sites de la commune de Saint-Georges-sur-Loire

 [monespacefamille.fr](https://monespacefamille.fr)[TÉLÉCHARGEMENT](#) [ACCUEIL](#)[DÉCOUVREZ LA COMMUNE](#)[VIE MUNICIPALE](#)[VIE QUOTIDIENNE](#)[VIE ECONOMIQUE](#)[VIE ASSOCIATIVE](#)[CONTACT](#)

Accueil > Actualités > Avis d'enquête publique – modification du PLU – Aménagement d'une zone de la Croix Clet

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE – MODIFICATION DU PLU – AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE DE LA CROIX CLET

Catégories

Toutes les sorties



Un avis d'enquête publique est ouverte du 21 octobre à 9h au vendredi 19 novembre à 16h30. Cet avis d'enquête porte sur le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Saint Georges sur Loire destinée à procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de la Croix Clet en vue de permettre son aménagement à court et moyen terme et la réalisation d'au moins 55 logements.

Le dossier d'enquête publique unique, composé des pièces et éléments requis au titre de chacune des procédures, pourra être consulté, pendant toute la durée de l'enquête :

- sur support papier à la mairie de Saint Georges sur Loire, Place de l'Hôtel de Ville – BP 20035 – 49170 SAINT GEORGES SUR LOIRE, aux jours et heures habituels d'ouvertures, le lundi, mercredi et jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30, le mardi de 13h30 à 18h00 et le vendredi de 9h00 à 16h30.

- sous format numérique sur le site internet disponible à l'adresse suivante : <http://www.saint-georges-sur-loire.fr/> (dans la partie en bas de page « Actualités »).

Un accès gratuit au dossier d'enquête est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique à la mairie de Saint Georges sur Loire, aux horaires habituels d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la mairie de Saint Georges sur Loire, Place de l'Hôtel de Ville – BP 20035 – 49170 SAINT GEORGES SUR LOIRE, ou par mail à :

[modification2.plu@saint-georges-sur-loire.fr](mailto:modification2.plu@saint-georges-sur-loire.fr)

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux dates et lieux suivants :

- Le jeudi 21 octobre 2021 de 9h à 12h

- Le vendredi 5 novembre 2021 de 9h à 12h

- Le vendredi 19 novembre 2021 de 13h30 à 16h30

[NOTE DE PRESENTATION DDE LOGEMENTS](#)

[NOTE MODIF2 ST-GEORGES](#)

[OAP après](#)

[PLANSDEZONAGE BOURG FEV2021](#)

[Publication avant enquête CO](#)

[Publication avant enquête OF](#)

[Règlement zone 1AU St-Georges après](#)

[Réponses PPA modification n°2 PLU](#)

[Publication pdt enquête CO](#)

[Publication pdt enquête OF](#)

[Contribution n°1](#)

### Les documents consultables

[ADG 2021 02 01 Prescription de la modification avec enquête publique n°2 du plan local d'urbanisme ARP](#)

[Arrêté ADG-2021-09-01 Enquête publique Modification 2 PLU](#)

[Avis d'enquête publique](#)

[Décision MRAe modification n°2 PLU](#)

[Éléments de réponses avis PPA](#)

[MENTION TEXTE](#)

[Note de présentation non technique](#)

**ANNEXE 3**  
**Affichage sur la voie publique**



## ANNEXE 4 Procès-verbal de synthèse

**Département de Maine-et-Loire**

**Commune de Saint-Georges-sur-Loire**

Enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2021  
relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170)

### Procès-verbal de synthèse

Remis à CHEVALIER YVES

Le 22 11 2021

Signature 



**Gérard DUHESME**  
Commissaire-enquêteur

Désigné par le président du TA de Nantes  
Arrêté n° E2100080/49 du 24/06/2021

Gérard Duhesme  
Commissaire-enquêteur

Le 22 novembre 2021

A l'attention  
de Monsieur le Maire  
de Saint-Georges-sur-Loire

**OBJET :** Enquête publique en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170)

**Références :**

- Décision n° 2100080/49 du 24/06/2021 du tribunal administratif de Nantes
- Arrêté n°ADG\_2021\_09\_01 du 30/09/2021 de la mairie de Saint-Georges-sur-Loire
- Code de l'Urbanisme, article L 153-41
- Code de l'environnement, articles L123-1 et suivants, articles R123-1 et suivants

En application des textes de référence, j'ai conduit l'enquête citée en objet du jeudi 21 octobre au vendredi 19 novembre 2021.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accès aux informations mises à la disposition du public, et dans le respect des mesures préventives contre les risques sanitaires liés à la COVID 19.

Je souligne le bon climat de coopération, dans sa préparation comme dans son déroulement, avec les élus et l'ensemble des personnes des services de la mairie de Saint-Georges-sur-Loire que j'ai été amené à rencontrer, en particulier Monsieur Yves Chevalier, Adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement et à l'environnement, et Madame Marie Charpentier, Directrice Générale des Services.

Le dossier a été tenu à la disposition du public dans la mairie de Saint-Georges-sur-Loire (siège de l'enquête) dans laquelle j'ai tenu trois permanences :

- Le jeudi 21 octobre (9h-12h)
- Le vendredi 5 novembre (9h-12h)
- Le vendredi 19 novembre (13h30 – 16h30)

Par ailleurs, le dossier d'enquête était également consultable en version électronique sur le site de la commune de Saint-Georges-sur-Loire.

Au cours de cette enquête, je n'ai recueilli que deux observations écrites dont vous trouverez les copies intégrales en annexe que je vous transmets à ce stade sans appréciation spécifique de ma part.

J'ai par ailleurs formulé certaines questions spécifiques que j'ai l'honneur de porter à votre connaissance.

Je vous rappelle qu'aux termes de l'article R123-18 du Code de l'environnement, vous disposez, en votre qualité de maître d'ouvrage du projet, d'un délai de quinze jours, à compter de la date de remise du présent procès-verbal, pour produire vos observations et vos réponses aux questions soulevées. Vous pourrez y joindre tous les compléments d'information que vous jugerez utiles à la bonne compréhension du dossier et des réponses aux questions qu'il appelle.

Décision n° 2100080/49 du 24/06/2021	Enquête publique en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170) <b>Procès-verbal de synthèse</b>	Page 2 sur 6
--------------------------------------	---	--------------

## I. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DES VISITEURS :

### 1. Observations recueillies lors des permanences :

Deux observations ont été déposées sur le registre mis à la disposition du public. Compte tenu de leur faible nombre, elles figurent intégralement en annexe au présent document :

1.1- observation de Monsieur Joël RENOU (22 rue de Cumont – 49170 Saint-Georges-sur-Loire) qui renouvelle sa demande de retrait de la parcelle 43 de la zone Nj.

Cette demande formulée lors de la modification n°1 en 2018 n'avait, semble-t-il, pas reçu de réponse à l'époque.

1.2 – observation de Monsieur Jean-Luc MERLET (exploitant de la ferme de La Salle – 49170 Saint-Georges-sur-Loire) qui appréhende de possibles conflits de voisinage ; d'une part dans le cas où ses activités agricoles seraient perçues comme des nuisances (bruits, odeurs, poussières) par les acquéreurs ou locataires des logements prévus dans le futur secteur 1Aub3 ; d'autre part en cas d'intrusion sur ses parcelles provenant du quartier nouvellement aménagé.

Il formule trois requêtes :

- Obtenir de la part des acquéreurs et/ou locataires des lots d'habitation la signature d'une décharge en responsabilité de sa part pour l'exercice de ses activités dans les conditions normales de son exploitation ;
- Faire réaliser par le maître d'ouvrage un mur de séparation avec son jardin (parcelle n° 178), prolongé par une clôture grillagée entre la limite de la future zone 1Aub3 et les terres qu'il exploite au sud des secteurs 1Aub2 et 1Aub3 ;
- Se voir attribuer une parcelle en zone UA en dédommagement de la dépréciation dont il estime que son exploitation sera affectée du fait de sa proximité avec une zone urbaine.

### 2. Observations recueillies par messagerie électronique :

(à l'adresse : [modification2.plu@saint-Georges-sur-loire.fr](mailto:modification2.plu@saint-Georges-sur-loire.fr))

Aucune observation

### 3. Observations reçues par voie postale :

Aucune observation

## II. OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET QUESTIONS APPELANT UNE RÉPONSE *(en italique)* :

### 1. Impact du futur contournement nord :

La note de présentation du PLU (tome 2) de la commune évoque à plusieurs reprises la perspective de réalisation d'une voie de contournement au nord du bourg. Ce projet, mentionné comme un point de vigilance par le Conseil départemental dans son avis, et qui fait actuellement l'objet d'une consultation auprès du public, n'est que brièvement mentionné dans le dossier de la présente enquête (§4-2 p 33).

1.1 – *A ce stade de conception du projet et de son tracé (démarche citoyenne en cours), quelles orientations envisagez-vous en termes d'interactions entre cette future voie et la zone à urbaniser, notamment en termes de :*

- *liaisons (existence de bretelles d'accès à la zone) ?*

- *nuisances visuelles et sonores ?*

- *pollution liée au nouveau flux de circulation automobile qui passera au vent dominant (ouest) du futur quartier d'habitation ?*

- *informations auprès des acquéreurs potentiels de lots ?*

### 2. Interactions avec la ferme de La Salle

La future zone 1Aub3 est bordée au sud par la ferme de La Salle qui a pu bénéficier d'une mise à disposition précaire des terrains. Par ailleurs, il est prévu une marge de recul entre les habitations les plus au sud de la future zone 1Aub3 et la ferme de La Salle au cas où celle-ci viendrait « à relever des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) » aux termes des avis rendus par la MRAE et par l'ARS.

2.1 – *La reprise des terrains de la zone 2Aub par la commune aura-t-elle une incidence sur l'activité de la ferme de La Salle ?*

2.2 – *Quel usage est-il envisagé pour les parcelles 183 et 186, qui constituent la « zone de recul » par rapport à l'exploitation ? Appartiennent-elles à la commune ?*

2.3 – *La commune dispose-t-elle d'informations sur les éventuels projets de développement de cette exploitation ?*

2.4 – *Comment sera matérialisée la séparation entre les zones loties (1Aub2 et future 1Aub3) et les terres agricoles situées au sud (parcelles n° 152, 153, 154, 181, 182) et à l'ouest (parcelles n° 183, 186) ?*

### 3. Etude géotechnique :

Le dossier de présentation de la modification n°2 du PLU de Saint-Georges-sur-Loire prescrit (§2-A-6 p 15) l'obligation de réaliser une étude géotechnique avant toute construction.

3.1 - *Une étude globale a-t-elle été réalisée sur l'ensemble du site pour être mise à disposition des acquéreurs ? Ou est-elle effectuée au fur et à mesure des ventes de lots ?*

3.2 - *Met-elle (ou mettent-elles) en évidence des prescriptions spécifiques ?*

### 4. Phasage du projet et rythme de réalisation des logements par rapport à la demande :

Il est précisé dans le dossier de présentation (§1-2-B p 6) un « aménagement progressif de 3 tranches supplémentaires dans le secteur de la Croix Clet ». Il est même fait état d'une tranche 4 dans le document « Eléments de réponse aux avis des PPA ».

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique présente un rythme de construction de logements entre 2014 et 2018 nettement en retrait par rapport aux objectifs de 24 logements neufs par an (§1-1 p 4).

4.1 – Si la première tranche semble s'appliquer à l'aménagement de la zone 1Aub2, à quoi correspondent les deux autres ?

4.2 – La réalisation des programmes de construction en 2019 et 2020, ainsi que la projection que l'on peut en faire pour 2021, notamment ceux de la première tranche en zone 1Aub2, permet-elle de rattraper ce retard ?

4.3 – Au-delà des indications factuelles mentionnées dans la note de présentation « Demande de logements » incluse dans le dossier d'enquête publique, sur quelles hypothèses de croissance démographique vous appuyez-vous dans les cinq prochaines années ?

### 5. Principes de programmation en matière de logements aidés :

La future rédaction du règlement prévoit de ne plus mentionner d'objectifs chiffrés en matière de logements aidés, mais de « renvoyer aux principes de programmation définis dans l'OAP... » sur l'ensemble du site (1Aub2 et 2Aub) au moins 40% de logements aidés, dont au moins 25% de logements locatifs aidés.

5.1 – Sur les 80 logements réalisés ou qui restent à réaliser en tranche 1, quelle est la part de logements aidés (locatif et accession) ?

5.2 – Concernant les tranches ultérieures, le nombre de 55 logements est-il considéré comme une cible ou un minimum laissant supposer une marge à la hausse ? Quelle part de logements aidés est-elle envisagée pour ces tranches ?

### 6. Régulation des eaux pluviales :

Le dossier de présentation fait état à plusieurs reprises de la présence de bassins de régulation des eaux pluviales réalisés par anticipation dans le cadre de la première tranche du lotissement.

Par ailleurs, dans leurs avis, la MRAE et la DDT font état d'un « troisième bassin BV3 » de régulation dont l'implantation, envisagée dans « l'espace maintenu en zone agricole », ne semble plus possible. Ce bassin fait d'ailleurs partie d'un ensemble de trois bassins prévus dans le dossier « loi sur l'eau » en date du 29 septembre 2017. Leur implantation est par ailleurs précisée dans la note complémentaire (p 9) du 16 février 2018.

6.1 – Peut-on disposer d'un plan d'implantation des bassins de régulation mentionnés dans le dossier de présentation ?

6.2 – Les constructions des bassins de rétention BV 1 et 2, telles qu'elles apparaissent dans le dossier Loi sur l'eau (plus spécifiquement dans sa note complémentaire p 9) sont-elles achevées, ou à défaut sont-elles toujours prévues en conformité avec ce document ?

6.3 – Dans sa réponse à la DDT, la commune indique que la construction du troisième bassin portera sur la « troisième tranche » (cf question 4.1) dont le bassin sera situé en zone A. Concrètement où est-il envisagé de construire ce bassin ? Sa construction présente-t-elle un risque de réduire le potentiel constructible en zone 2Aub ?

### 7. Transports et liaisons :

Dans son avis, l'ARS indique sur une tonalité prescriptive, que les liaisons douces avec le centre bourg « **offrant des alternatives à l'usage de l'automobile devront obligatoirement être réalisées** ». Or, le maître d'ouvrage indique dans les éléments de réponse figurant au dossier que la continuité piétonne avec l'actuelle zone 1Aub2, initialement prévues au travers des jardins potagers situés à l'est de la zone, « **ne va pas être réalisable** » et qu'une réflexion était engagée sur une liaison douce sécurisée passant par la rue des Fontaines.

Par ailleurs, l'ARS déplore l'absence d'informations sur les perspectives de transports en commun desservant la zone.

7.1 – La faisabilité d'une liaison douce alternative – et sécurisée - reliant la future zone 1Aub3 avec le centre bourg est-elle établie ?

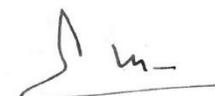
7.2 – Une expression prévisionnelle de besoins en transport a-t-elle été étudiée en liaison avec l'Autorité organisatrice des mobilités ? Des informations prévisionnelles ont-elles été fournies aux acquéreurs des lots de la première tranche ?

### 8. Exposition au risque radon :

Dans son avis, l'ARS préconise de prendre certaines dispositions en matière de conception des bâtiments destinées à prévenir du risque de migration du gaz depuis la roche vers la surface, en apportant une attention particulière sur l'étanchéisation des parties enterrées.

8.1 – De telles préconisations ont-elles été formulées pour les lots en cours de réalisation dans la zone 1Aub2 ? Sont-elles envisagées pour la future zone 1Aub3 ?

Le 22 novembre 2021

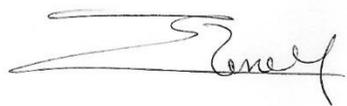


Gérard Duhesme  
Commissaire enquêteur

Le 21/10/2021

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Renaud  
23 Rue de Lunon  
49170 S<sup>t</sup> Georges Loire

Je reviens vers vous au sujet du Classement  
N1 de la parcelle 43 qui avait été  
decidé lors de l'élaboration du PLU 2018.  
J'avais à l'époque rédigé une correspondance  
demandant de retirer cette dite parcelle de  
son classement N1 en classement d'origine  
UA au moment de l'acquisition par mes soins.  
Cette demande à ce jour m'a toujours pas été  
satisfaite, j'attends donc que cette modification  
du PLU N2 qu'elle le soit ?



le 23 Novembre 2021

M<sup>r</sup> MERLET Jean-Luc  
La Salle  
49170 S<sup>t</sup> Georges Loire

Je tiens à faire part de ma préoccupation  
sur d'éventuels conflits de voisinage qui  
pourrait survenir du fait de la proximité  
des habitations du futur lotissement.  
Je ne tiens à faire l'objet de poursuites  
Judiciaire suite à ce que certains <sup>pourraient</sup> qualifier  
de nuisances du fait de mon activité Agricole.  
Je demande à ce que les futurs habitants  
s'engagent formellement « par Ecrit »  
à ne pas engager de poursuites à mon Encontre  
ni à celle de mes successeurs de l'exercice  
normale de l'activité Agricole « Bruit pousière  
odeur ».

Pour Ailleur je demande à la Municipalité  
que soit Réalisée une clôture Im franchissable  
en limite Nord de mon Jardin « parcelle 178 »  
prolongée par une clôture grillagée de deux  
Mètres Haut en limite Nord de ma parcelle  
que j'exploite depuis la parcelle 178  
prête jusqu'à la limite de la parcelle  
Exploitation pour éviter toutes Intrusions  
depuis le futur quartier d'habitation.  
Enfin je demande l'Attribution d'une  
parcelle à Construire à titre de dédommement  
de la Pour la Dépréciation des batiments  
d'exploitation et pour les nuisances liés  
à l'implantation de ces nouvelles constructions  
à proximité de mon Exploitation



# ANNEXE 5

## Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

### Département de Maine-et-Loire

### Commune de Saint-Georges-sur-Loire

Enquête publique du 21 octobre au 19 novembre 2021  
relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Saint-Georges-sur-Loire (49170)

## Mémoire en réponse au PV du commissaire-enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal du commissaire-enquêteur apparaissent en rouge dans les pages suivantes.

### I. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DES VISITEURS :

#### 1. Observations recueillies lors des permanences :

Deux observations ont été déposées sur le registre mis à la disposition du public. Compte tenu de leur faible nombre, elles figurent intégralement en annexe au présent document :

1.1- observation de Monsieur Joël RENOU (22 rue de Cumont – 49170 Saint-Georges-sur-Loire) qui renouvelle sa demande de retrait de la parcelle 43 de la zone Nj.

Cette demande formulée lors de la modification n°1 en 2018 n'avait, semble-t-il, pas reçu de réponse à l'époque.

La demande porte sur un point sans lien avec l'objet du projet soumis à enquête publique (ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub).

Concernant cette demande, il est toutefois possible de préciser que, s'agissant de réduire une zone naturelle, cela ne peut pas s'envisager dans le cadre d'une modification mais nécessite une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans tous les cas, la commune souhaite rappeler que les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent s'envisager que pour des raisons liées à l'intérêt général.

1.2 – observation de Monsieur Jean-Luc MERLET (exploitant de la ferme de La Salle – 49170 Saint-Georges-sur-Loire) qui appréhende de possibles conflits de voisinage ; d'une part dans le cas où ses activités agricoles seraient perçues comme des nuisances (bruits, odeurs, poussières) par les acquéreurs ou locataires des logements prévus dans le futur secteur 1Aub3 ; d'autre part en cas d'intrusion sur ses parcelles provenant du quartier nouvellement aménagé.

Il formule trois requêtes :

- Obtenir de la part des acquéreurs et/ou locataires des lots d'habitation la signature d'une décharge en responsabilité de sa part pour l'exercice de ses activités dans les conditions normales de son exploitation ;
- Faire réaliser par le maître d'ouvrage un mur de séparation avec son jardin (parcelle n° 178), prolongé par une clôture grillagée entre la limite de la future zone 1Aub3 et les terres qu'il exploite au sud des secteurs 1Aub2 et 1Aub3 ;
- Se voir attribuer une parcelle en zone UA en dédommagement de la dépréciation dont il estime que son exploitation sera affectée du fait de sa proximité avec une zone urbaine.

La commune émet un avis favorable à la première requête.

Les 2 dernières propositions seront étudiées au moment du développement de la dernière tranche et seront présentées au Conseil municipal pour approbation ou rejet.

#### 2. Observations recueillies par messagerie électronique :

(à l'adresse : [modification2.plu@saint-Georges-sur-loire.fr](mailto:modification2.plu@saint-Georges-sur-loire.fr))

Aucune observation

#### 3. Observations reçues par voie postale :

Aucune observation

## II. OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET QUESTIONS APPELANT UNE REPONSE (en italique) :

### 1. Impact du futur contournement nord :

La note de présentation du PLU (tome 2) de la commune évoque à plusieurs reprises la perspective de réalisation d'une voie de contournement au nord du bourg. Ce projet, mentionné comme un point de vigilance par le Conseil départemental dans son avis, et qui fait actuellement l'objet d'une consultation auprès du public, n'est que brièvement mentionné dans le dossier de la présente enquête (§4-2 p 33).

*1.1 – A ce stade de conception du projet et de son tracé (démarche citoyenne en cours), quelles orientations envisagez-vous en termes d'interactions entre cette future voie et la zone à urbaniser, notamment en termes de :*

*- liaisons (existence de bretelles d'accès à la zone) ?*

*- nuisances visuelles et sonores ?*

*- pollution liée au nouveau flux de circulation automobile qui passera au vent dominant (ouest) du futur quartier d'habitation ?*

*- informations auprès des acquéreurs potentiels de lots ?*

Les études relatives au contournement sont pilotées par le conseil départemental et sont à un stade précoce, qui ne permettent pas de connaître à ce jour le tracé ni les aménagements qui seront finalement décidés par le conseil départemental.

L'étude permettra de définir les incidences potentielles de cette voie de contournement sur les espaces urbanisés du bourg (nuisances sonores ou visuelles, pollution, etc.).

### 2. Interactions avec la ferme de La Salle

La future zone 1Aub3 est bordée au sud par la ferme de La Salle qui a pu bénéficier d'une mise à disposition précaire des terrains. Par ailleurs, il est prévu une marge de recul entre les habitations les plus au sud de la future zone 1Aub3 et la ferme de La Salle au cas où celle-ci viendrait « à relever des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) » aux termes des avis rendus par la MRAE et par l'ARS.

*2.1 – La reprise des terrains de la zone 2Aub par la commune aura-t-elle une incidence sur l'activité de la ferme de La Salle ?*

La reprise des terrains de la zone 2Aub par la commune n'aura pas d'incidence, dans la mesure où il s'agit de terrains communaux.

*2.2 – Quel usage est-il envisagé pour les parcelles 183 et 186, qui constituent la « zone de recul » par rapport à l'exploitation ? Appartiennent-elles à la commune ?*

Les parcelles 183 et 186, qui appartiennent à la commune, sont envisagées comme la future tranche 4 du lotissement.

*2.3 – La commune dispose-t-elle d'informations sur les éventuels projets de développement de cette exploitation ?*

La commune n'a pas d'informations sur les éventuels projets de développement de cette exploitation, à part un éventuel départ à la retraite de l'exploitant d'ici 3 à 5 ans.

*2.4 – Comment sera matérialisée la séparation entre les zones loties (1Aub2 et future 1Aub3) et les terres agricoles situées au sud (parcelles n° 152, 153, 154, 181, 182) et à l'ouest (parcelles n° 183, 186)*

La séparation sera matérialisée par une clôture et des haies bocagères, en fonds des parcelles des lots individuels.

### 3. Etude géotechnique :

Le dossier de présentation de la modification n°2 du PLU de Saint-Georges-sur-Loire prescrit (§2-A-6 p 15) l'obligation de réaliser une étude géotechnique avant toute construction.

*3.1 - Une étude globale a-t-elle été réalisée sur l'ensemble du site pour être mise à disposition des acquéreurs ? Ou est-elle effectuée au fur et à mesure des ventes de lots ?*

*3.2 - Met-elle (ou mettent-elles) en évidence des prescriptions spécifiques ?*

La commune tient tout d'abord à rappeler que l'étude géotechnique n'est pas prescrite par la modification du PLU mais constitue une obligation créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (articles L.132-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Une cartographie nationale du risque a été réalisée et officialisée par arrêté ministériel du 22 juillet 2020. Elle est disponible sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) et montre que l'essentiel du territoire communal est classé dans une zone d'aléa moyen.

La commune étudiera avec le Notaire la nécessité de réaliser une étude globale au moment de la vente des lots ou une étude pour chaque lot.

### 4. Phasage du projet et rythme de réalisation des logements par rapport à la demande :

Il est précisé dans le dossier de présentation (§1-2-B p 6) un « aménagement progressif de 3 tranches supplémentaires dans le secteur de la Croix Clet ». Il est même fait état d'une tranche 4 dans le document « Eléments de réponse aux avis des PPA ».

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique présente un rythme de construction de logements entre 2014 et 2018 nettement en retrait par rapport aux objectifs de 24 logements neufs par an (§1-1 p 4).

*– Si la première tranche semble s'appliquer à l'aménagement de la zone 1Aub2, à quoi correspondent les deux autres ?*

La 1<sup>ère</sup> tranche correspond effectivement à la zone 1Aub2. La zone 1Aub3 couvre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranches d'urbanisation. La 4<sup>ème</sup> tranche pourrait correspondre à l'urbanisation de la zone de recul vis-à-vis de l'exploitation agricole de la Salle à très long terme si cette exploitation venait à cesser son activité.

*4.1 – La réalisation des programmes de construction en 2019 et 2020, ainsi que la projection que l'on peut en faire pour 2021, notamment ceux de la première tranche en zone 1Aub2, permet-elle de rattraper ce retard ?*

Le rythme de construction observé sur la commune entre 2019 et 2021 montre que 3 logements ont été autorisés en 2019, 50 logements en 2020 et 16 logements entre janvier et septembre 2021 en lien avec l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche du quartier de la Croix Clet s'agissant des 2 dernières années. Cela permet à la commune de retrouver un rythme de construction plus conforme à l'objectif exprimé dans le PADD (24 logements/an) permettant à Saint Georges sur Loire d'affirmer son positionnement de pôle prioritaire au sein de la

Communauté de communes conformément aux orientations du SCOT.

4.2 – Au-delà des indications factuelles mentionnées dans la note de présentation « Demande de logements » incluse dans le dossier d'enquête publique, sur quelles hypothèses de croissance démographique vous appuyez-vous dans les cinq prochaines années ?

Les données de l'INSEE indiquent une croissance démographique de la commune ces dernières années, qui laisse supposer une évolution similaire dans les années à venir, d'autant que la commune est désignée comme polarité au niveau de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

#### 5. Principes de programmation en matière de logements aidés :

La future rédaction du règlement prévoit de ne plus mentionner d'objectifs chiffrés en matière de logements aidés, mais de « renvoyer aux principes de programmation définis dans l'OAP... » sur l'ensemble du site (1Aub2 et 2Aub) au moins 40% de logements aidés, dont au moins 25% de logements locatifs aidés.

5.1 – Sur les 80 logements réalisés ou qui restent à réaliser en tranche 1, quelle est la part de logements aidés (locatif et accession) ?

La part de logements aidés de la tranche 1 représente 21 logements, soit 26 % du nombre de logements réalisés.

5.2 – Concernant les tranches ultérieures, le nombre de 55 logements est-il considéré comme une cible ou un minimum laissant supposer une marge à la hausse ? Quelle part de logements aidés est-elle envisagée pour ces tranches ?

Le nombre de 55 logements est une cible. Sur les 55 logements, il est envisagé 12 logements aidés (soit 21 %).

#### 6. Régulation des eaux pluviales :

Le dossier de présentation fait état à plusieurs reprises de la présence de bassins de régulation des eaux pluviales réalisés par anticipation dans le cadre de la première tranche du lotissement.

Par ailleurs, dans leurs avis, la MRAE et la DDT font état d'un « troisième bassin BV3 » de régulation dont l'implantation, envisagée dans « l'espace maintenu en zone agricole », ne semble plus possible. Ce bassin fait d'ailleurs partie d'un ensemble de trois bassins prévus dans le dossier « loi sur l'eau » en date du 29 septembre 2017. Leur implantation est par ailleurs précisée dans la note complémentaire (p 9) du 16 février 2018.

6.1 – Peut-on disposer d'un plan d'implantation des bassins de régulation mentionnés dans le dossier de présentation ?

Les bassins de régulation figurent dans le plan PA10a-Implantation et accès du permis d'aménager de la 1<sup>ère</sup> tranche.

6.2 – Les constructions des bassins de rétention BV 1 et 2, telles qu'elles apparaissent dans le dossier Loi sur l'eau (plus spécifiquement dans sa note complémentaire p 9) sont-elles achevées, ou à défaut sont-elles toujours prévues en conformité avec ce document ?

Les bassins de rétention BV 1 et 2 sont achevés à ce jour.

6.3 – Dans sa réponse à la DDT, la commune indique que la construction du troisième bassin portera sur la « troisième tranche » (cf question 4.1) dont le bassin sera situé en zone A. Concrètement où est-il envisagé de construire ce bassin ? Sa construction présente-t-elle un risque de réduire le potentiel constructible en zone 2Aub ?

Le bassin sera réalisé suivant les études de conception de la tranche n°4, la zone humide pouvant servir d'exutoire. Le bassin se situera sur une parcelle appartenant à la Commune. Cela ne réduira pas le potentiel constructible (prise en compte depuis la programmation initiale de l'ensemble du lotissement).

#### 7. Transports et liaisons :

Dans son avis, l'ARS indique sur une tonalité prescriptive, que les liaisons douces avec le centre bourg « **offrant des alternatives à l'usage de l'automobile devront obligatoirement être réalisées** ». Or, le maître d'ouvrage indique dans les éléments de réponse figurant au dossier que la continuité piétonne avec l'actuelle zone 1Aub2, initialement prévues au travers des jardins potagers situés à l'est de la zone, « **ne va pas être réalisable** » et qu'une réflexion était engagée sur une liaison douce sécurisée passant par la rue des Fontaines.

Par ailleurs, l'ARS déplore l'absence d'informations sur les perspectives de transports en commun desservant la zone.

7.1 – La faisabilité d'une liaison douce alternative – et sécurisée - reliant la future zone 1Aub3 avec le centre bourg est-elle établie ?

Cela est actuellement en cours d'étude par la commune dans le cadre du plan de revitalisation du centre-bourg.

7.2 – Une expression prévisionnelle de besoins en transport a-t-elle été étudiée en liaison avec l'Autorité organisatrice des mobilités ? Des informations prévisionnelles ont-elles été fournies aux acquéreurs des lots de la première tranche ?

Les transports urbains sont en études avec la Communauté de Communes Loire Layon Aubance et la Région. Des informations seront fournies aux acquéreurs au fil du temps.

#### 8. Exposition au risque radon :

Dans son avis, l'ARS préconise de prendre certaines dispositions en matière de conception des bâtiments destinées à prévenir du risque de migration du gaz depuis la roche vers la surface, en apportant une attention particulière sur l'étanchéisation des parties enterrées.

8.1 – De telles préconisations ont-elles été formulées pour les lots en cours de réalisation dans la zone 1Aub2 ? Sont-elles envisagées pour la future zone 1Aub3 ?

Pour le risque radon, les préconisations sont indiquées dans les documents du PLU actuel. Une information complémentaire pourra être fournie par la commune pour la future zone 1Aub3.

**ANNEXE 6**  
**Certificat de publicité**



**CERTIFICAT DE PUBLICITE**

Je soussigné, Monsieur Philippe MAILLART, Maire de la Commune de Saint Georges sur Loire, certifie avoir procédé aux mesures de publicité préalables à l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est tenu en Mairie du 21 octobre 2021 au 19 novembre 2021, et pour cela :

- Avoir affiché en Mairie et aux alentours du lotissement de la Croix Clet sur des affiches jaunes au format A2 l'avis d'enquête publique quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Avoir publié sur le site internet de la Commune l'avis au public et les informations relatives à l'enquête publique.
- Avoir fait paraître l'avis d'enquête publique dans les journaux Courrier de l'Ouest et Ouest France au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant le début de l'enquête.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Saint Georges sur Loire,  
Le 19 novembre 2021

Le Maire,



Philippe MAILLART