

Ordre du jour

Il s'agit de la première réunion publique, qui a pour objet la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD.

Monsieur le Maire introduit la réunion, en remerciant les personnes présentes. Il est précisé que cette réunion porte sur le PADD, notamment sur le volet technique. Les élections municipales ayant lieu en mars, la totalité de la présentation est effectuée par Géostudio.

Cette réunion est organisée en deux temps :

- Présentation de la procédure de révision du PLU,
- Présentation du PADD et échanges.

Au sein du compte-rendu, les retours des habitants se présentent de la façon suivante :

Retours
Remarque ➤ Réponse du bureau d'études ou compléments.

Présentation de la procédure de révision et les composantes du PLU

Mathieu de Géostudio présente le contenu d'un PLU et le calendrier de la révision du PLU.

Retours
<p>La phase diagnostic est-elle effectuée ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'ensemble du diagnostic a été présenté aux élus. Ce document va être alimenté tout au long de la procédure. <p>Quelle méthodologie pour les inventaires ZH ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'étude a tout d'abord commencé par la mobilisation des données existantes (DREAL, SDAGE...), puis des sondages floristiques et pédologiques ont été réalisés par le bureau d'études partenaires (SEGED) ➤ Des excuses ont été formulées par le bureau d'études, notamment au niveau de la communication défectueuse ainsi que sur les interventions dans les parcelles. <p>Quelle concertation avec les agriculteurs ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'y a pas eu de mobilisation des acteurs du territoire pour l'inventaire des zones humides. L'étude est surtout issue de données régionales ou autre, l'objectif est d'assurer une neutralité de l'inventaire. ➤ Sur la méthodologie : Un diagnostic agricole a été réalisé avec notamment la rencontre avec les agriculteurs pour définir l'usage des bâtiments.

Zones humides : est-ce que la faune est étudiée ?

- La faune n'est pas étudiée dans le cadre d'un inventaire zones humides.

PADD

Le PADD est organisé en 3 axes :

- Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire.
- Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité.
- Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales.

Les objectifs de modération de consommation espaces naturels, agricoles et forestiers introduisent le PADD.

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Retours

Quelle est la définition d'une « terre agricole » ? Un jardin est-il compris dans cette définition ?

- Une terre agricole correspond aux espaces qui sont aujourd'hui cultivés. Un terrain d'agrément (jardin) n'est pas une terre agricole. La loi Climat et Résilience ne donne pas de définition des « terres agricoles », mais définit plutôt ce qu'est l'extension de l'urbanisation.

Est-ce que cela comprend l'activité économique ?

- Le calcul est issu essentiellement des directives données par le SCoT ou le PLH.
- Concernant le développement économique, un schéma de développement économique a été initié à l'échelle de Loire Layon Aubance, ne donnant pas d'extension ciblée sur la commune de Saint-Georges-sur-Loire.

Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Retours

Pas de hameaux identifiés dans le SCoT ?

- Le SCoT n'identifie pas les hameaux qui peuvent être densifiés. Il écrit cependant une règle pour définir cela à échelle plus locale.
- Pour des questions d'équité et de logique territoriale, la commune a souhaité ne faire figurer aucun hameau densifiable.

Vous indiquez 9 ha pour construire en extension avec 25 logements par ha sur les nouvelles opérations ce qui nous donne 225 logements au total, c'est loin de l'objectif envisagé.

- La production de logements ne comprend pas que des logements en extension, il comprend :

- Les logements au sein du parc sous occupé (logements vacants et résidences secondaires),
 - Les logements construits depuis 2021 (sachant qu'il existe un lotissement en cours),
 - Les logements en densification (dents creuses et grands jardins pouvant être densifiés)
 - Et si le besoin en logement le permet, des logements en extension (au sein des 9 ha)
- Il est essentiel de rappeler que les 9,23 ha ne sont pas un dû, c'est simplement le maximum autorisé pour la commune.

Dans le bourg, il n'existe pas énormément de possibilités de construction, vu le stationnement, la circulation, etc...

- Cet aspect a été pris en compte dans la définition du zonage et du règlement écrit.

L'impact des nouveaux habitants sur les équipements a-t-il été étudié ?

- Cet élément a été étudié et fait l'objet d'une partie spécifique au sein du PADD.

Pourquoi retirer des terrains constructibles ?

- L'objectif est, en premier lieu, de garder une cohérence du PLU avec les objectifs déclinés à l'échelle nationale, et des différents territoires sur lesquels s'appliquent les documents supra communaux. Aujourd'hui, nous avons l'obligation de réduire la voilure et d'inciter à de nouveaux modes d'habiter.

Axe 2: Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Retours

Modification du titre de l'objectif n°2 : PRESERVER LES TERRES ET LES ACTIVITES AGRICOLES QUI PARTICIPENT AU DYNAMISME ECONOMIQUE ET FAÇONNENT LE PAYSAGE.

Concernant la circulation des engins agricoles, des problématiques ont été relevées au cours du diagnostic agricole. Un objectif sera-t-il mis en place sur ce volet ?

- Un objectif peut être mis en place sachant que ce point a été soulevé par la chambre d'agriculture lors de la présentation du document : « Prendre en considération les besoins en déplacement des engins agricoles. »

La mobilité du lotissement de la Croix Clé n'est pas évoquée ?

- Le document de PADD est constitué d'objectifs plutôt généraux. Cette mobilité associée au projet de la Croix-Clet sera intégré dans les grandes orientations de mobilité.

La question n'est pas neutre. Une voirie importante devra être construite, ce projet questionne l'éventuel contournement de Saint-Georges-sur-Loire. Quelle réponse apportée sur la mobilité ?

- Le projet de contournement ne représente aujourd'hui rien de concret et n'est à ce stade non pris en compte au niveau du PLU.

L'augmentation de la population va engendrer de nouveaux besoins notamment au niveau des commerces qui devront être adaptés (boulangerie, la poste) ?

- On atteint ici une limite du Plan Local d'Urbanisme : le PLU va simplement poser le cadre réglementaire (que peut-on construire ou planter ?). Le domaine opérationnel ne relève pas du PLU.

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Retours

Quelles sont les mesures de compensation d'une haie ou d'un arbre ?

- Cette mesure sera déterminée lors de la traduction réglementaire qui sera l'objet de la prochaine réunion. Celle-ci n'a pas encore été définie à ce jour.

Concernant l'infiltration : une protection sur la zone des puits (proche, éloigné) est-elle décliné dans le document ?

- Ces éléments seront pris en compte et le document viendra intégrer les périmètres de captage d'eau potable.

Il existe un risque d'inondation dans le bourg au niveau du lotissement inondable actuellement. Quelles sont les solutions ?

- Il y aura une prise en compte des risques, avec la mise en place d'une bande d'inconstructibilité autour des cours d'eau.
- Des dispositions générales apparaîtront dans le règlement écrit concernant ces bandes d'inconstructibilité.
- Le groupement de bureau d'études est composé également de Gama Environnement qui veillera à la prise en compte du volet environnemental et risques.

Comment les bâtiments artisanaux inoccupés dans le bourg sont-ils pris en compte dans le PLU ?

- Cette prise en compte sera réalisé en fonction du règlement écrit avec la possibilité éventuelle de réutiliser l'existant.

Comment gérer la circulation du bourg durant les 10 prochaines années ?

- On atteint ici une limite du PLU. Cette gestion de la circulation dépend en partie des acteurs, notamment le département.

M. Le Maire clôture la réunion en remerciant l'ensemble des personnes présentes et invite toute personne ayant des demandes ou des projets en rapport avec le PLU à déposer une demande dans le registre de concertation disponible en mairie.