

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
DEPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA MODIFICATIN n°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE
DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Etabli par Patrick SIMON, commissaire-enquêteur

Date 24 juillet 2023

Sommaire

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION n°1 DU PLU DE SAINT GEORGES DE DIDONNE, **RAPPORT D'ENQUETE**, DECISION N°E23000030/86 du 02.03.2023 COMMISSAIRE ENQUETEUR Patrick SIMON

1ERE PARTIE- OBJET ET CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Chapitre 1 - Les origines de l'enquête

Chapitre 2- Le projet de modification n° 1 du PLU de SAINT GEORGES DE DIDONNE

2.1- La commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

Chapitre 3 - Le cadre juridique du projet de PLU

3.1- Dispositions générales

3.2- Les règles d'urbanisme en vigueur à Saint-Georges-de-Didonne

2EME PARTIE- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Chapitre 1 -Organisation de l'enquête

1.1- Préparation de l'enquête

1.2- Dossier d'enquête

1.3- Registre d'enquête

1.4- Recueil des observations du registre, par voie électronique et courriers

1.5- Visite des lieux et contacts pris par le commissaire enquêteur

Chapitre 2 -Dérroulement de l'enquête

2.1- Publicité

2.2- Permanences

2.3- Observations recueillies

3 EME PARTIE- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Chapitre 1- Les observations des personnes publiques associées

1.1- Les remarques et observations

1.2- Les suites données

Chapitre 2- Les observations du public

2.1- La publicité de l'enquête

2.2- L'analyse des observations et les ajustements de la commune

Chapitre 3 - Les observations du commissaire-enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

LES ANNEXES

1ERE PARTIE- OBJET ET CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

Chapitre 1 - Les origines de l'enquête

La commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE possède actuellement un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 25 MARS 2021. Sur l'arrêté en date du 31 mai 2021 il a été prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Sur la requête de Monsieur le Maire, le Président du Tribunal administratif de POITIERS a, par décision du 02 MARS 2023, désigné M. Patrick SIMON, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à LA MODIFICATION N°1 du P.L.U. de SAINT GEORGES DE DIDONNE..

Chapitre 2 - La modification n°1 du PLU de SAINT GEORGES DE DIDONNE

2.1- La commune

Située au Sud-Ouest du département de la Charente-Maritime, **Saint-Georges-de-Didonne** se situe à environ 70 km de La Rochelle et à environ 120 km de Bordeaux.

La commune est bordée à l'ouest par l'estuaire de la Gironde qui matérialise la limite avec le département de la Gironde.

D'une surface de **1058 ha**, le territoire communal est limité :

- au Nord-ouest par la commune de Royan
- au Nord-est, par la commune de Médis
- à l'Est par la commune de Semussac
- au Sud-est par la commune de Meschers-sur-Gironde

Saint-Georges-de-Didonne fait face à la commune de Verdon-sur-Mer et à son port autonome.

Au 1^{er} janvier 2023 la population municipale est de 5246 habitants, la population comptée à part de 110 habitants soit **une population municipale de 5356 habitants** avec une augmentation de **191 habitants en 11 ans donnant une progression annuelle 17,3 habitants.**

D'après les sources INSEE suivantes :

Les populations légales millésimées 2020 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Elles sont authentifiées par le décret n° 2022-1702 du 29 décembre 2022.

Sources : Insee, RP2020 (géographie au 01/01/2022), RP2014 (géographie au 01/01/2016) et RP2009 (géographie au 01/01/2011).

Populations légales 2020

Commune de Saint-Georges-de-Didonne

POPLEG T1 - Populations légales

	2009	2014	2020
Population municipale	5055	5181	5246
Population comptée à part	107	113	110
Population totale	5162	5294	5356

Sources : Insee, RP2020 (géographie au 01/01/2022, RP2014 (géographie au 01/01/2016) et RP2009 (géographie au 01/01/2011)

La commune est desservie par :

- la RD25, une rocade qui permet de relier l'agglomération royannaise jusqu'à Meschers-sur-Gironde et Talmont, au sud ;
- la RD 730 route départementale permettant d'aller à Bordeaux ;
- la RD 140, reliant Saint-Georges-de-Didonne à la commune de Médis, et desservant le quartier de Boubes ;
- la RD 145 permettant de rejoindre Meschers sur Gironde, contournant la Forêt de Suzac.

La gare ferroviaire la plus proche se situe à Royan.

L'aéroport le plus proche (1h30) est celui de Bordeaux Mérignac.

A la fois balnéaire grâce à la grande Conche de St-Georges (donnant sur l'estuaire de la Gironde) et résidentielle par sa situation limitrophe de la ville de Royan, Saint-Georges-de-Didonne est une commune fortement urbanisée à l'intérieur de la rocade.

Son urbanisation s'étend au-delà de la rocade, au niveau de l'échangeur avec la RD 730 (zone économique et quartier des Brandes).

Au-delà, la seule urbanisation est le quartier de Boube, situé au Nord-Est, en limite de la commune de Médis.

Saint-Georges-de-Didonne fait partie de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA), communauté d'agglomération créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001.

Elle regroupe depuis le 1er janvier 2013, 33 communes membres avec l'intégration de Médis et Saujon (en 2008) et de Corme-Ecluse (1 072 hab), Sablonceaux (1 276 hab) et Saint-Romain-de-Benet (1 639 hab) en 2013, pour une population en 2011 de 83 428 habitants. La commune la plus peuplée est Royan (21.2% de la population communautaire).

Saint-Georges-de-Didonne occupe le 3ème rang en poids démographique, derrière Saujon. Treize communes en tout comptent plus de 2 000 habitants. La commune la moins peuplée est Saint-Romain-sur-Gironde.

La population estivale de ce territoire dépasse les 450 000 habitants en période de pointe. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) identifie 4 pôles urbains qui structurent le territoire de la communauté d'agglomération Royan Atlantique : Royan, La Tremblade, Saujon et Cozes. Royan est la commune-centre du « cœur d'agglomération » qui réunit également Saint-Georges-de-Didonne, Vaux-sur-Mer et Saint-Palais-sur-Mer. Il est donc intéressant de mettre en perspective les données communales avec celles des 3 autres communes du « cœur d'agglomération ».

2.2- La modification n°1 du PLU de SAINT GEORGES DE DIDONNE

Par l'arrêté en date du 31 mai 2021 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 25 mars 2021:

- Il a été défini des secteurs UBp et UGp dans les zones urbaines et à urbaniser, ou, **en cas de réalisation d'un programme de logements un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements répondant aux objectifs de mixité sociale**
- Il est donc nécessaire d'apporter des ajustements aux orientations aux orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'aux servitudes de logements aidés pour prendre en compte es projets suivis par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat et de mixité sociale.
- La modification a également pour objet la mise à jour de certain emplacements réservés et d'apporter diverses améliorations au règlement ;
- En sachant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Chapitre 3 - Le cadre juridique du projet de modification n°1 du PLU

3.1- Dispositions générales

Les articles cités ci-après du code de l'urbanisme portent à la fois sur l'objet et sur la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme :

- article 153-19, 153-36, 153-37, 153-40,153-41,153-43, 153-44.

Les articles cités ci-après du code de l'environnement partie législative, puis partie réglementaire portent à la fois sur l'objet et sur les modalités d'une enquête publique:

- Partie législative :
 - article L123-1 jusqu'à l'article L123-18
- Partie réglementaire
 - de l'article R123-1 jusqu'à l'article R123-27

3.2- Les règles d'urbanisme en vigueur à Saint-Georges-de-Didonne :

.En règle générale les documents de PLU comprennent :

1- **un rapport de présentation**, qui explique les choix retenus notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une

analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il doit justifier les règles du PLU.

2- **un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3- **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements

4- **un règlement et des documents graphiques**, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.

5- **des annexes** (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés.).

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 25 mars 2021.

LES ZONES URBAINES

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue :

Zone UA : correspond aux quartiers centraux anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par leur densité.

Secteur UAac : correspond au centre-ville de Saint-Georges

Secteur UAad : correspond au village de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg

Secteur UAab : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.

Zone UB : correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.

Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords

Secteur UBp : correspond aux secteurs à projet (avec OAP)

Zone UC : correspond aux quartiers réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

Secteur UCp : correspond aux secteurs à projet (avec OAP)

Zone UD : correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

Secteur Udm : Frange littorale de la Pointe de Vallières

Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif

Zone UGv : correspond au secteur d'accueil des gens du voyage

Zone UX : correspond aux zones d'activités économiques de La Raboine et des Portes de l'Estuaire.

LES ZONES A URBANISER

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne prévoit :

AU : zone destinée à une urbanisation à court et moyen terme.

Elle correspond aux :

Secteur AUz : correspond au périmètre ZAC : emprises routières, de gestion du pluvial et techniques

Secteur AUzh : correspond à la ZAC résidentielle de Margite (à vocation d'habitat)

Secteur AUzx : correspond à la ZAC commerciale de Margite

1AU : zone fermée, destinée à une urbanisation après modification du PLU : Les Caillauds

Secteur 1AUe : correspond au secteur de développement d'équipements d'intérêt collectif : les Rousselles

LA ZONE AGRICOLE

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne prévoit :

A : zone agricole à protéger en raison de sa valeur et de son potentiel agronomique, biologique et économique.

2EME PARTIE- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Chapitre 1 - Organisation de l'enquête

1.1 - Préparation de l'enquête

Préparation de l'enquête

Après désignation comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Poitiers (Décision N° E23000030/86 du 02 mars 2023), j'ai reçu copie de l'Arrêté n° 017-211703335-20210531-URBARR2021-02-A en date du 31/05/2021 de Monsieur le Maire de Saint-Georges-Didonne prescrivant l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU, et les modalités d'organisation, établies d'un commun accord.

A la suite de ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour la modification n°1 du PLU de Saint-Georges-de-Didonne, j'ai contacté Mme Valérie CARMENT responsable du service urbanisme de la commune de Saint-Georges-de-Didonne pour fixer une date de rendez vous.

Ainsi j'ai effectué une 1^{ère} visite de contact le mercredi 15 mars 2023 à 14h00, à la mairie de Saint-Georges-de-Didonne pour une prise de contact avec Mme CARMENT.

Mme CARMENT qui m'a présenté synthétiquement le projet de modification. Nous avons évoqué la préparation de l'enquête : règles de l'enquête publique, positionnement de la salle prévu pour recevoir les personnes lors de l'enquête publique. J'ai demandé à Mme CARMENT de prévoir un poste informatique avec le projet de modification n°1 disponible pour les personnes qui le souhaite. Des panneaux pour exposer les différents points de changement de la modification n°1, que la salle soit accessible PMR.

Puis nous avons déterminé une autre date de rendez vous pour préparer l'enquête : dates des permanences, publicité presse et panneaux et visite des lieux des espaces impactés par la modification n°1.

Pour terminer cette réunion nous sommes allés visiter un premier projet à proximité de la mairie : le bois Moqueris, au retour Mme CARMENT m'a transmis le dossier de projet de modification n°1 du PLU de Saint-Georges-de-Didonne, comprenant le dossier administratif avec les réponses des PPA, la notice de présentation avec évaluation environnementale de la modification n°1, le règlement, les orientations d'aménagement, les plans de zonage extraits avant/après, le plan de zonage pièce n°5, le plan de zonage (partiel partie centre), pièce n°5.1 (partiel partie ouest), le plan de zonage (partiel partie est) pièce n°5.2, et le plan de zonage (complet) de la commune, le plan de zonage d'assainissement pièce n°6.4.1 (partie nord) et 6.4.2 (partie sud) .

J'ai rappelé à Mme CARMANT, les règles de l'enquête publique et demandé un autre rendez vous afin de mettre en place l'enquête publique, et faire une visite des lieux impactés par la modification n°1 du PLU de Saint-Georges-de-Didonne.

Avant mon retour je me suis rendu sur les lieux d'un autre projet celui d'ANLIAS.

La réunion fixée lors de ma première visite s'est tenue en mairie le lundi 20 mars 2023 à 9 heures, en présence de Mme CARMENT.

Nous avons fixé les règles de l'enquête publique (affichage, publicité presse, adresse mail spécifique...) et le rôle du commissaire enquêteur, puis nous avons préparé l'avis d'enquête, déterminé le lieu des permanences (accessible PMR, signalisation, organisation de la salle), fixé le nombre et les dates de permanences qui sont les suivantes : Ouverture de l'enquête lundi 22 mai 2023 à 9 heures pour se terminer le vendredi 23 juin 2023 à 17 heures.

Jours de permanences :

Lundi 22 mai 2023 de 9 heures à 12 heures ;

Mercredi 31 mai 2023 de 14 heures à 17 heures ;

Mardi 13 juin 2023 de 09 heures à 12 heures ;

Vendredi 23 juin 2023 de 14 heures à 17 heures ;

Puis nous nous sommes rendu sur place, Mme CARMENT m'a présenté l'ensemble des lieux concernés par la modification n°1 du PLU. Visite très intéressante qui m'a permis de bien visualiser tous les emplacements des projets, les accès routiers et les enjeux liés à cette modification n° 1 du PLU.

Le dossier a été consultable aux heures habituelles des jours d'ouverture de la mairie de Saint-Georges de Didonne soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17 heures.

Un accès gratuit du dossier a été également prévu à l'adresse suivante :

<https://www.saintgeorgesdedidonne.fr/enquetepublique-modification-plu/>

Un poste informatique a été également prévu dans la salle réservée pour les permanences du commissaire enquêteur.

Les observations sur ce dossier ont pu être adressées par messagerie à l'adresse suivante : ep-plumodif@sgdd.fr

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint – Georges-de-Didonne :

- le lundi 22 mai 2023 de 9h00 à 12h
- le mercredi 31 mai 2023 de 14h à 17h
- le mardi 13 juin 2023 de 09h à 12h
- le vendredi 23 juin 2023 de 14h à 17h

Un avis d'enquête publique par affiches a été apposé aux emplacements prévus réservés pour les communications officielles ou tout autre procédé, par les soins du maire de Saint-Georges-de-Didonne, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. (Voir en annexes).

Les avis d'enquête ont été publiés sur les journaux locaux Sud Ouest et le littoral par deux fois aux dates réglementaires. (Voir en annexes)

A l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a coté et paraphé l'ensemble des feuillets du recueil des observations du public.

A la fin de l'enquête le 23 juin 2023 à 17 heures, le registre d'enquête a été remis au commissaire enquêteur qui a clôturé cette enquête en apposant sa signature à la fin du registre.

Le commissaire enquêteur a rencontré le responsable du projet le lundi 03 juillet à 9 heures, pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet a transmis les réponses aux

observations au commissaire enquêteur le 12 juillet 2023 par un courrier de Monsieur le Maire et un envoi par courriel du mémoire en réponse du porteur de projet.

Le commissaire enquêteur a établi un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et à examiner les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet de l'enquête, la liste des pièces du dossier, une analyse des propositions et contre propositions produite dans l'enquête et les observations en réponse du responsable du projet.

Il a consigné dans un document séparé, ses conclusions motivées sur le projet, en précisant si elles sont favorables, sous réserves ou défavorables.

Il a transmis le dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées à monsieur le Maire le lundi 24 juillet à 9 heures 30.

Les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront déposées à la préfecture de la Charente Maritime, la sous-préfecture de Rochefort, au tribunal administratif de Poitiers et à la mairie de Saint-George-de-Didonne où elles pourront être consultées aux heures d'ouverture au public pendant une durée de un an à compter de la clôture de l'enquête.

1.2- Dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, les documents, ci-après énoncés, ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie, sur le site internet de la mairie de Saint Georges de Didonne, un registre d'enquête de 62 pages était accessible en mairie de Saint Georges de Didonne, une adresse internet a été mise en ligne pendant la durée de l'enquête.

Le dossier soumis à enquête m'a été transmis par Madame CARMENT responsable du service urbanisme de Saint Georges de Didonne il comprend :

Un dossier administratif d'enquête publique comprenant les pièces suivantes de 44 pages :

- I. Une note de présentation : au sens de l'article R.123-8-2° du code de l'environnement qui énonce les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête, et la modification du PLU.
- II. Une note concernant l'insertion de l'enquête publique dans la procédure du PLU.
- III. Une note sur l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU avec l'arrêté municipal en date du 31 mai 2021, prescrivant la procédure de modification n°1 du PLU.
- IV. Une note concernant la décision de l'autorité environnementale en date du 1^{er} septembre 2021, après examen au cas par cas relative au projet de modification n°1 du PLU.
- V. Une note concernant la prescription de l'enquête publique avec l'arrêté de mise à l'enquête publique en date du 24 avril 2023, relative au projet de modification n°1 du PLU. L'avis d'enquête publique et les insertions dans la presse.

- VI. Une note concernant les avis des personnes publiques associées et la MRAe accompagnée par les réponses des PPA et de la MRAe.
- VII. Une note concernant les textes règlementaires comprenant :
 - les extraits du code de l'urbanisme qui portent à la fois sur l'objet et sur la procédure de modification d'un PLU.
 - Les extraits du code de l'environnement qui portent à la fois sur l'objet et les modalités d'une enquête publique.
- VIII. Quatre pages illustrant les moyens de diffusion numérique de l'enquête publique.

Un dossier comprenant :

Pièce 1 : Notice de présentation avec évaluation environnementale de la MODIFICATION N° 1 de 96 pages

- Une notice de présentation de 96 pages avec évaluation environnementale de la MODIFICATION N°1 qui rappelle les objectifs de cette modification qui prend en compte les études de faisabilité de l'EPF, ***les programme de logements aidés et faciliter leur mise en œuvre (application de la loi SRU) et répondre à l'arrêté préfectorale du 11 décembre 2020 qui a de nouveau prononcé la carence de la commune au titre de la loi SRU et pour répondre à ces objectifs de production de logements, l' EPFNA et la commune de Saint-Georges-de-Didonne ont convenu de poursuivre leur partenariat.***

Dans ce cadre de la révision du PLU, la commune a travaillé avec les services de l'état pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements sociaux. Tout au long de ce document l'ensemble des projets dans chaque secteur ont été réexaminés.

Les modifications des OAP sont représentées par des plans et des photos de chaque secteur du PLU en vigueur puis du PLU modifié. (Voir exemple Annexe 8) - Exemple de schéma avant/après d'une OAP Chemin de Margite dans le document : notice de présentation).

Pièce n°2 : Règlement du projet de modification n°1 de 94 pages.

- Une notice de 94 pages qui permet de comparer les dispositions réglementaires de l'ancien document et de celui de la modification n°1 **d'une part en barrant et surlignant en jaune les éléments supprimés et d'autre part en indiquant les nouveaux éléments en écriture rouge.** Ce règlement traite des zones et secteurs de Saint Georges de Didonne (voir en page 6). Ce document comprend 16 dispositions applicables à chaque zone et secteur, un lexique et deux annexes concernant les éléments identifié au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-5-III,2° du code de l'urbanisme) comprenant l'analyse du patrimoine architectural et urbain, l'inventaire général 2014 avec un tableau des éléments repérés, la localisation et l'emplacement cadastral et la liste non exhaustive des végétaux adaptés au littoral royanais.

Pièce n°3 : orientation d'aménagement et de programmation de 39 pages.

- Une notice de 39 pages qui comprend 4 chapitres :

- A. Les orientations d'aménagement et de programmation avec les schémas d'organisation et le volet programmation.
- B. Les orientations d' d'aménagement et de programmation relatives aux espaces communs-espaces partagés au cœur des opérations et des projets préconisations.
- C. Les orientations d' d'aménagement et de programmation relatives à la trame verte et à la desserte des opérations.
- D. Les orientations d' d'aménagement et de programmation relatives au parcellaire et à la densification des quartiers résidentiels bâtis.

Cette notice comprend :

A : Les orientations d'aménagement et de programmation avec les schémas d'organisation et le volet programmation.

Les objectifs de l'orientation et de la programmation sont représenté par des schémas comparant l'ancienne version et la nouvelle comprenant la capacité de logements sur les secteurs suivant :

- Avenue des Tilleuls.
- Les Perasses-Avenue Tourtet.
- Le Pigeonnier-Commandant Lavigne.
- Bois Mocqueris.
- Enlias.
- Didonne Sud.
- Didonne Nord.
- Chemin de Margite.
- Jean Jaurès.
- Margite.
- Les Moulins.
- ZA Margite.

B : Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux espaces communs-espaces partagés au cœur des opérations et des projets préconisations.

Dans ce paragraphe nous retrouvons les préconisations concernant les espaces verts communs et espaces partagés avec des schémas de représentation de ces espaces ainsi que des espaces de stationnement.

C : Les orientations d' d'aménagement et de programmation relatives à la trame verte et à la desserte des opérations.

Dans ce paragraphe nous retrouvons les préconisations agrémentées d'exemples en image et dessins.

D : Les orientations d' d'aménagement et de programmation relatives au parcellaire et à la densification des quartiers résidentiels bâtis.

Ce paragraphe est imagé par deux schémas montrant une implantation fréquente qui est en fait un contre exemple à ne pas appliquer et une implantation à valoriser.

Pièce n°4 : plan de zonage - extraits avant et après.

Nous retrouvons dans ce document de 14 pages, les plans cadastraux de l'ensemble des projets du PLU en vigueur au 25/03/2021 et ceux avec la modification du PLU n°1.

Pièce n°5 : plan de zonage du PLU modification n°1- projet plan partiel.

Pièce n°5 .1 : plan de zonage du PLU modification n°1- projet plan partiel.

Pièce n°5.2 : plan de zonage du PLU modification n°1- projet plan partiel.

Pièce n°5.3 : plan de zonage du PLU modification n°1- projet sur l'ensemble de la commune de Saint Georges de Didonne.

Pièce n°6 : plan de zonage d'assainissement de la commune de Saint Georges de Didonne.

Ces dossiers sont bien présentés et abondamment illustré, réalisé par le CREA-Gheco.

1.3- Registre d'enquête

Le registre d'enquête vierge m'a été remis le jour de la 1^{ère} permanence avant l'ouverture par Madame CARMENT responsable de l'urbanisme de Saint Georges de Didonne, j'ai paraphé chaque page du registre et signé le document, il comprend 62 pages.

Puis nous l'avons joint au dossier d'enquête le jour de l'ouverture.

Au cours de cette enquête **sept (7) personnes** sont venus me rencontrer, et **une (1) personne** est venue hors permanence, certains pour m'expliquer les raisons de leur demande et inscrire leurs observations sur le registre, d'autres pour des informations concernant la modification n°1 du PLU. **Huit (8) observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête.

Le dernier jour de permanence le mardi 23 juin 2023 (après la fin des entretiens avec le public), avec Madame CARMENT Responsable du service urbanisme, nous avons clos l'enquête publique à la page cinq (5) du registre d'enquête en apposant ma signature à la page 62 (toutes les autres pages ont été rayées).

Le registre d'enquête publique comprend : huit (8) observations, quelques fois accompagné de documents d'explications (ces documents sont rassemblés dans le dossier vert transmis avec le dossier d'enquête, le registre d'enquête publique) comprenant : (1) mails reçu durant l'enquête publique du lundi 22 mai 9 heures au vendredi 23 juin à 17 heures et (2) les documents (37 pages) remis par le Commissaire Enquêteur, avec le procès verbal de synthèse le lundi 03 juillet à 9 heures à Monsieur le Maire.

1.4- Recueil des observations du registre, par voie électronique et courriers

Huit (8) Observations ont été inscrites sur le registre d'enquête. Au total se sont **37 documents** transmis au commissaire enquêteur lors des permanences et de **05 mails** (dans les délais de l'enquête) m'ont été remis et adressés sur l'adresse mail dédiée sur le site internet de la mairie. Ils ont été enregistrés, numérisés et transmis à monsieur le Maire par Mme CARMENT responsable du service urbanisme.

Cette communication des documents, courriers, mails et copies des pages du registre a été réalisée après chacune des permanences à monsieur le maire, et à monsieur le commissaire enquêteur par Mme CARMANT.

L'ensemble des observations inscrites sur le registre, les mails reçus sur l'adresse mail dédiée sur le site de la mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE, les documents transmis au commissaire enquêteur et reçus par voie postale ou déposés en mairie, ont été rassemblées dans un tableau récapitulatif.

Ce tableau comprend 6 colonnes : la 1^{ère} « demandeur », la 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} provenance de l'observation (registre, mails et courriers), la 5^{ème} objet et observations du commissaire Enquêteur et la 6^{ème} réservée à la réponse de la collectivité.

Ce tableau est intitulé « Récapitulatif du registre des requêtes – enquête publique – Révision du PLU, figure - Recueil des observations et requêtes.

1.5- Visite des lieux et contacts pris par le commissaire enquêteur

A l'issue de la 1ère réunion avec Mme CARMENT le 15 mars 2023 à 15h00, nous sommes allés visiter un premier projet à proximité de la mairie : le bois Moqueris puis le projet Enlias.

Le 20 mars 2023 nous nous sommes rendu sur place avec Mme CARMENT qui m'a présenté l'ensemble des lieux concernés par la modification n°1 du PLU :

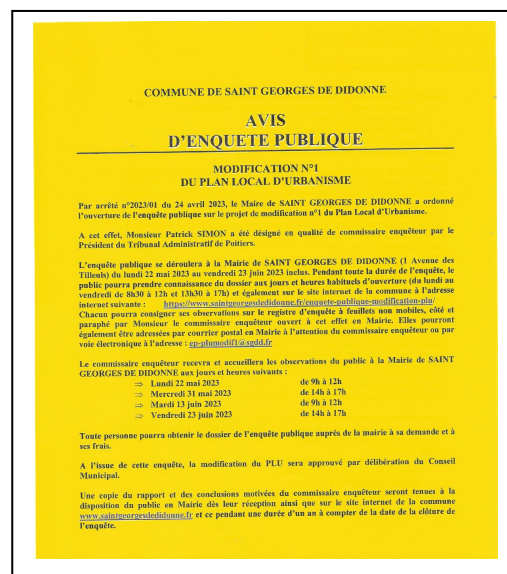
- Avenue des Tilleuls.
- Les Perasses-Avenue Tourtet.
- Le Pigeonnier-Commandant Lavigne.
- Didonne Sud.
- Didonne Nord.
- Chemin de Margite.
- Jean Jaurès.
- Margite.
- Les Moulins.
- ZA Margite.

Des visites très intéressantes qui m'ont permis de bien visualiser tous les emplacements des projets, les accès routiers et les enjeux liés à cette modification n° 1 du PLU.

De plus, suite aux observations de Madame DIET, venue lors d'une de mes permanences, je me suis rendu sur le terrain concerné par le projet « Didonne Sud » le jeudi 14 juin à 9 heures.

Chapitre 2 -Déroulement de l'enquête

- 2.1- Publicité L'avis d'enquête :



2.2- Permanences

L'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la commune de Saint Georges de Didonne s'est déroulée du lundi 22 mai 2023 à 9 heures au vendredi 23 juin 2023 à 17 heures inclus, sans incident lors des permanences du commissaire enquêteur. Les dates de permanences ont été les suivantes :

- Ouverture de l'enquête lundi 22 mai 2023 à 9 heures avec monsieur le Maire et madame CARMENT pour se terminer à 12 heures.

- Mercredi 31 mai 2023 de 14 heures à 17h
- Mardi 13 juin 2023 de 09heures à 12h15
- Vendredi 23 juin 2023 de 14 heures à 17 heures
- Lundi 22 mai de 14 heures à fin de l'enquête 17h, la fermeture de l'enquête s'est déroulée avec Mme CARMENT responsable de l'urbanisme. J'ai signé le registre d'enquête, puis fait le point sur le déroulement et les suites à donner et nous avons terminé à 17 heures 30.

Ainsi ce sont sept (07) personnes qui se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences et une (1) personne hors permanence pour consulter le dossier et inscrire leurs requêtes sur le registre en salle de permanence.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public (08), soit par courriel cinq (05) mails à l'adresse mail prévue pour cette enquête.

L'ensemble des courriers, mails et pages du registre ont été numérisés par Mme carment responsable du service urbanisme et m'ont été adressés par mail et papier lors de mes permanences. Leur contenu au nombre de cinq (05) a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur.

Au total 12 observations ont été exprimées

2.3- Observations recueillies

Les thèmes évoqués sont les suivants :

Plusieurs de ces observations reprennent un même thème, d'autres abordent plusieurs thèmes :

1. constructibilité, servitudes et accessibilité de parcelles,
2. zonages (règlement graphique, eaux usées, eaux pluviales),
3. impacts sur l'environnement, (développement durable, milieux, biodiversité, haies, espaces verts. Bocage et espaces boisés classés, déplacements et mobilité, zone humide, ...),
4. emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, pourcentage de logements sociaux dans les opérations immobilières.
5. orientations d'aménagement et de programmation – OAP,
6. demande d'informations,
7. observations diverses.

3 EME PARTIE- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Chapitre 1- Les observations des personnes publiques associées

Liste des PPA consultés :

Monsieur le Préfet

Monsieur le sous préfet

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Monsieur le Président du Conseil Régional

Madame la Présidente du Conseil Départemental

Monsieur le Président de la CARA compétent en matière de PLH

Monsieur le Président de la CARA compétent en matière de scot

Monsieur le Président de la CARA compétent en matière de PDU

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

Monsieur le Président Monsieur le Président de la CARA compétent en matière de
de Commerce et d'industrie

Monsieur le Président de Cambre des Métier et de l'Artisanat

Monsieur le Président du Syndicat Régional de Conchyliculture

Synthèse des avis PPA et ajustements portés par la commune				
Partie-Thèmes	Origine demande	Observations	Ajustements portés suite avis PPA	
modification n°1 du PLU de Saint-Georges-de-Didonne	Monsieur le Préfet Favorable	Pas de réponse		
	DDTM-SAT Favorable	Pas de réponse		
	MRAe Avis AVEC recommandations Hors délais en date du 16 mai 2023	<p>Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Georges-de-Didonne est présenté à la suite d'une soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas qui avait soulevé des interrogations en particulier dans les secteurs « Bois Mocqueris », « Avenue des Tilleuls », et de la rue de plaisance à l'occasion de l'aménagement d'un pôle jeunesse enfance.</p> <p>Le dossier d'évaluation environnementale présenté n'apporte pas toutes réponses et les précisions attendues après l'examen au cas par cas. La notice de présentation mériterait d'étendre et d'approfondir l'analyse des zones humides pour couvrir l'ensemble de la zone d'influence du projet urbain planifié.</p> <p>La MRAe recommande de montrer de manière plus claire la traduction de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire les impacts potentiels du projet communal avec les partis d'aménager retenus dans les OAP sectorielles pour les deux secteurs « Bois Mocqueris » et « Avenue des</p>	<p><i>La majorité des thématiques sont peu, voire pas impactées par la modification. En d'autres termes, la modification n'impactera pas ces thématiques par rapport à l'existant / au PLU en vigueur.</i></p> <p><u>1) Le choix du déclassement et de la destruction de la villa identifiée a été privilégié au regard des incidences positives du projet.</u></p> <p>L'incidence sera tout d'abord positive sur le fonctionnement et la qualité des équipements d'intérêt collectif avec un pôle scolaire/petite enfance renforcé.</p> <p><i>Le projet se situe dans un quartier à densité moyenne situé à proximité des services et de la rue</i></p>	

		<p>Tilleuls ».</p> <p>La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.</p> <p>À Bordeaux, le 16 mai 2023</p>	<p><i>commerçante principale.</i></p> <p><i>Il est projeté de réaliser un aménagement regroupant les écoles, le centre multi accueil, le centre de loisirs, la restauration scolaire.</i></p> <p><i>Cet aménagement permet d'éviter l'éclatement des structures « petite enfance » (un site unique maintenu).</i></p> <p><i>L'utilisation d'une surface déjà aménagée est une mesure qui permet d'éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles.</i></p> <p><i>Cela réduit les risques qui seraient générés, pour les enfants (circulations piétonnes entre plusieurs sites).</i></p> <p><i>Le projet évite la mise en place de navette ou bus dans le cas où les équipements seraient trop éloignés les uns des autres pour des parcours à pied.</i></p> <p><i>Il réduit les déplacements voitures (pose/dépose des enfants à l'école/au centre de loirs...).</i></p> <p><i>Il permet de mutualiser des équipements communs aux</i></p>
--	--	---	---

			<p>structures.</p> <p><u>2) Les prospections zones humides</u> se sont concentrées sur les secteurs à enjeux faisant l'objet de la modification. Dans le cas présent, il s'agit des secteurs à OAP, destinés à être aménagés. Le protocole respecte les critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Pour rappel, les éléments de protocole et de méthodologie sont mentionnés page 33 et suivantes de la notice.</p> <p>La zone d'influence se limite au périmètre du projet urbanistique. La modification n'impactera pas les voies d'alimentation des zones humides par rapport à l'existant / au PLU en vigueur.</p> <p>De plus, aucun secteur objet de la modification n'est concerné par la trame « nappes », ni ne présente de connexion directe avec ces nappes, réglementées par ailleurs au PLU.</p> <p><u>3) Les boisements du secteur « Bois Mocqueris »</u> ne présentent pas d'arbre à cavité et sont dominés par le bambou. Ils sont donc d'un faible intérêt</p>
--	--	--	---

			<p>pour les chiroptères.</p> <p>De plus, ils ne présentent pas les mêmes intérêts paysagers et écologiques que les EBC à proximité.</p> <p>Il est à noter que le secteur du Bois Mocqueris est associé à un zonage UBp dans le PLU approuvé en 2021. La modification aura pour seul effet de diminuer la capacité d'accueil, passant de 50 à 40 logements.</p> <p><u>4) L'avenue des Tilleuls</u> n'est pas classée voie à grande circulation : par l'arrêté n°2010-578 du 31 mai 2010, ni par l'arrêté n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation (annexe - art 1 à 4 mod par décret n°2020-756 du 19 juin 2020), ni au titre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (Barnier).</p> <p>La RD 730 (avenue LC Tourtet, au nord du secteur « avenue des Tilleuls ») est concernée par l'arrêté n°99.265 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime.</p>
--	--	--	--

			<p>Aussi, il est fait application des dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 aux abords du tracé de la RD 730 (catégorie 4, largeur affectée par le bruit 30 m).</p> <p>La partie en bordure de la RD 730 jouxte des habitations existantes et ne concerne qu'une faible partie de la zone d'aménagement programmée. Sur ce front bâti, il est prévu que les jardins soient positionnés au nord, côté rue. Pour rappel, ces mesures sont détaillées page 65 et suivantes de la notice.</p> <p>La modification n'a pas pour effet de modifier le périmètre du secteur « Avenue des Tilleuls » et n'augmente donc pas l'exposition au bruit et aux pollutions par rapport au PLU approuvé. Elle ne supprime ni n'altère aucune mesure du PLU en vigueur visant à limiter les nuisances et les pollutions. Des mesures sont mises en place par la commune et par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique pour la prise en compte des</p>
--	--	--	--

			<i>conséquences inhérentes au trafic routier. Ce n'est pas l'objet de la présente modification.</i>
	Monsieur le Sous Préfèt Favorable	Pas de réponse	
	Chambre d'Agriculture 17 Favorable	Avis favorable 18/04/2023	
	CCI Charente- Maritime Favorable	En réponse à votre courrier, reçu le 20 février dernier, concernant la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint Georges de Didonne, et après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier. Le 03 mars 2023.	
	Madame la présidente du conseil départemental e de Charente Maritime Favorable	Direction de l'environnement et de la mobilité : avis favorable date : le 03/04/2023	
	Monsieur le président Région Nouvelle Aquitaine Favorable	Pas de réponse	
	Monsieur le président de la CARA Favorable	Réponse hors délais du 12 mai 2023 Faire figurer sur les schémas, les courbes de niveau, apporteraient une vision complémentaire et permettraient de pouvoir mieux apprécier l'intégration dans le paysage et en fonction du relief de la voirie et des futures constructions.	<i>Pas de modification</i>

		<p>Il est apprécié un effort pour connecter les futures opérations à l'environnement bâti dans lequel elles s'implantent. Pour autant cela ne pourrait-il pas être amélioré sur la zone Le Pigeonnier et pour permettre une desserte piétonne de l'espace vert au nord des Perrasses?</p> <p>La modification de l'emplacement de l'espace vert chemin de Margite est judicieuse. Elle permettra de faire une liaison dans le cadre d'une urbanisation future des parcelles voisines. Avenue des tilleuls : espace-vert en commun(?) est-ce toujours une interrogation ? Les éléments paysagers à planter/conforter (Avenue des Tilleuls, Enlias) ne sont pas reportés sur le plan de zonage (contrairement aux éléments du petit patrimoine bâti ; cela ne facilite pas l'instruction. De même les espaces-verts protégés urbains mentionnés sur le plan de zonage ne sont pas repris dans les OAP au sud de Margite (trame de jardins privés) et au niveau les Moulins.</p> <p>Didonne sud : que représente les tirets bleus ? il serait souhaitable de compléter la légende</p> <p>Dans le but d'améliorer la compréhension du dossier et sa mise en application, il est également conseillé : de mettre à jour le PLU avec le Schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales ; de bien intégrer les nouvelles obligations en matière de publication sur le géoportail de l'urbanisme (notre service SIG se tient à votre disposition si besoin.</p>	<p><i>Pas de modification</i></p> <p><i>Le point d'interrogation (« ? ») sera supprimé du schéma aux OAP</i></p> <p><i>Pas de modification</i></p> <p><i>Il s'agit d'une OAP sans report réglementaire</i></p> <p><i>La légende sera complétée : il s'agit de « front bâtis structurés » pour assurer la continuité de front bâtis sur rues</i></p> <p><i>Le schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales sera annexé au PLU modifié.</i></p>
--	--	--	---

	Monsieur le Président Chambre des métiers et de l'Artisanat Favorable	Pas de réponse		
	Monsieur le Président du syndicat Régional de conchyliculture Favorable	Pas de réponse		
	Direction Départemental e des affaires culturelles Favorable	Pas de réponse		

1.2- Les remarques et observations

Les personnes publiques associées **ont rendu un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de Saint Georges De Didonne.

Il est à noter qu'une grande partie des PPA n'ont pas répondu, au total ce sont cinq courriers de réponse ont été enregistrés, dont celui de la CARA hors délais en date du 12 mai 2023 qui émet un avis favorable avec des observations inscrites sur le tableau précédent et de la MRAe qui a émis des observations qui sont inscrites sur le tableau précédent et des recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis, en date du 16 mai 2023, pour les autres : le département (direction de l'environnement et de la mobilité), la CCI , la Chambre d'Agriculture sur ce dossier, la CCI de Charente Maritime, qui après examen du projet n'émettent pas de remarque ont donné un avis favorable.

1.3- Les suites données

La commune a répondu aux observations du public et des Personnes Publics Associées dans un mémoire transmis par courriels le 13 juillet 2023 et par un courrier de Monsieur le Maire en date du 12 juillet 2023.

L'ensemble des réponses ont été inscrites intégralement dans colonne réponse de la commune du tableau « **Synthèse des avis PPA et ajustements portés par la commune** »

Chapitre 2- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1- La publicité de l'enquête

L'arrêté du maire du 24 avril 2023 organise l'enquête avec une prévision de 4 permanences.

Les mesures de publicité prévues ont été effectuées et j'en ai effectué la vérification, ce sont les suivantes :

Publications dans la presse locale :

1. Haute Saintonge du 28 AVRIL 2023 et 26 MAI 2023.

2. Sud Ouest du 28 AVRIL 2023 et 24 MAI 2023.

• Affichage en Mairie, ainsi que sur des panneaux d'affichage municipal répartis sur l'ensemble de la Commune, j'ai été destinataire de toutes les photos des affiches avec les emplacements que j'ai pu vérifier lors de mon tour de commune.

• le dossier d'enquête publique était disponible et téléchargeable durant l'enquête sur le site Internet de la ville de Saint Georges de Didonne (www.saintgeorgesdedidonne.fr/enquete-publique-modification-plu/), les observations, propositions et contre propositions pouvaient être déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : (ep-plumodif1@sgdd.fr). Cette adresse a été disponible pendant toute la durée de l'enquête du lundi 22 mai 2023 à 9 heures au vendredi 23 juin 2023 à 17h.

- Une salle accessible aux PMR a été spécialement aménagée pour la durée de l'enquête.
- L'accès de cette salle était bien signalé par des panneaux et par les personnels de l'accueil du public.
- Des sièges étaient prévus pour l'attente des personnes souhaitant être reçu par le commissaire Enquêteur.
- Un ordinateur et le dossier d'enquête du PLU (papier) a été mis à la disposition du public à la mairie de Saint Georges de Didonne sur une grande table.
- Un bureau et une imprimante était à ma disposition.
- Un espace spécifique a été mis en place pour me permettre de recevoir des personnes en toute confidentialité.
- Le plan des opérations de la modification n°1 était installé sur le tableau dans la salle, les documents graphique grand format, ainsi que les OAP étaient sur table.

2.2- L'analyse des observations et les ajustements de la commune

1 Observations portées sur le registre, les mails et les courriers

Dans ce tableau récapitulatif sont inscrites les demandes des personnes consignées sur le registre, les mails et les courriers, ainsi que les personnes qui sont venues pour une consultation des dossiers ou pour une information.

RECAPITULATIF DU REGISTRE DES REQUETES – ENQUETE PUBLIQUE – REVISION DU PLU

1. Registre
2. Mail
3. Courrier

RECAPITULATIF DU REGISTRE DES REQUETES – ENQUETE PUBLIQUE – REVISION n°1 DU PLU (au 23.06.2023)

DEMANDEUR	1	2	3	OBJET	OBSERVATIONS
<p>1 - Emmanuelle DREYER 11 rue Langevin Saint Georges de Didonne</p>		X		<p>Suite à acte notarié, les engagements de la commune en page 10 et 11 article charges et conditions article 2 servitudes reste la levée de la servitude grevant les parcelles BC 1272, 1273, 1274,1275, 1548 au plus tard le 31/12/2020 demande confirmation de bonne prise en compte et insertion prochaine modification de PLU</p> <p><u>Observation</u> du commissaire enquêteur :</p> <p>La municipalité doit faire une réponse</p>	<p><i>La suppression de la servitude L6 (La Motte aux Prêtres) a bien été prévue dans la notice de présentation (page 22).</i></p> <p><i>Une réponse par mail avait été transmise par mail en octobre 2022 à Madame Dreyer sur cette demande en amont de l'enquête publique.</i></p> <p><i>Pas de modification</i></p>
<p>2 – FERLAND Jean Marie 19 rue CDT Lavigne</p>	X			<p>Voir pièce 4 le pigeonnier-cdt Lavigne, demande aux aménageurs la possibilité d'accéder a sa maison à partir de la nouvelle voirie, ainsi que les raccordements aux équipements et réseaux publics</p> <p><u>Observation</u> du commissaire enquêteur :</p> <p>Je pense que cette demande est justifiée</p>	<p><i>Ce propriétaire avait déjà fait cette demande dans le cadre de l'enquête publique préalable à DUP pour la création de réserves foncières en vue du développement de logements sociaux en 2019.</i></p> <p><i>La réponse sera donc identique. En effet, la procédure de modification ne</i></p>

				<p>défini aucun projet à ce stade. Aussi, il n'est pas possible pour l'EPF ni pour la collectivité d'apporter des précisions sur la localisation de la voirie de desserte du futur projet, les études de conception du projet n'ayant pas démarré. Toutefois, l'EPF a bien pris en compte la requête de Monsieur FERLAND et en concertation avec la commune pourra se rapprocher de lui ultérieurement afin d'évoquer cette question.</p>
<p>3 – Mr et Mme ALLAIRE</p>	X		<p>Mr ET Mme souhaite une demande d'éclaircissement sur la règle des 20 mètres et si il y a la possibilité de rectifier avec la commune une nouvelle écriture de ces articles Udm dans Ud, un dépôt de permis à été déposé avec l'aide de Mme CARMENT. <u>Observation du commissaire enquêteur :</u></p> <p>La demande de Mr et Mme ALLAIRE a été pris en compte dans le règlement de la modification n°1 les nouveaux éléments sont inscrits en rouge et les éléments supprimés sont barrés et surlignés en jaune.</p>	<p>Effectivement la demande de Monsieur Allaire correspond à la modification présentée dans le règlement de la zone UD</p>

<p style="text-align: center;">4 – Mme Corinne DIET</p>			<p>Mme Corinne DIET 35 avenue Jean Moulin pavillon n°13 Tel 0670520178 Mme Corinne DIET est venue en permanence pour exprimer son inquiétude la future construction d'immeubles à Didonne Sud compte tenu de la situation actuelle de ce secteur : difficulté de stationnement notamment PMR, de sécurité piétons et de circulation des poids lourd notamment ceux des ramassages d'OM. Observations de Mme DIET : Je déclare ce jour mes inquiétudes sur la future construction à Didonne Sud (qui sont passés de 20 à 35 logements) Actuellement il y a des soucis de parking, il n'est pas privé et l'été surtout il est difficile de trouver une place même handicapé, en tant d'handicapé cela créant des situations de frictions et de plus je suis au pavillon n° 13 et la rue devient étroite, en entonnoir qui ne permet pas le croisement entre deux voitures (voir photo n°3). L'entrée rue Jean Moulin est peu sécurisée (état de la rue), stationnement sur les trottoirs donc le stop ne</p>	<p><i>Il s'agit d'une voirie privée à ce jour. En effet, la première tranche de réalisation de logements locatifs sociaux a vu la construction de 50 logements de part et d'autre d'une voirie interne desservant le projet initial. La voirie desservant lesdits logements existants devait être traversante et non se terminer en impasse comme à ce jour, et ce, à la demande des locataires afin de limiter l'impact de la circulation.</i></p> <p><i>Concernant la collecte des déchets, une convention entre le bailleur Noalis et la société gestionnaire de la collecte a été signée en fonction des contraintes de circulation.</i></p> <p><i>Le projet de constructions du bailleur sur la servitude Didonne Sud devra s'adapter à ces contraintes.</i></p> <p><i>Pas de modification</i></p>
--	--	--	---	---

			<p>se fait pas en toute sécurité (voir photo 4). Pour les poubelles le ramassage ce fait très difficilement l'été car le camion tourne en haut de la rue au niveau du parking, qui selon le projet et voué à disparaître (photos 5 et 6). Peur que nous devrions porter nos poubelles dans la rue sur les trottoirs déjà occupé par des voitures.</p> <p>Il faut savoir que dans l'immeuble déjà construit sur le terrain prévu pour la construction du prochain projet, il y a des gros soucis d'humidité 1 logement touché (dossier en mairie) remonté d'eau (voir dossier) ce terrain à de multiple sources d'eau biens connus. Ce terrain par ailleurs a des vestiges historiques dont je n'ai pas les références mais que tout à chacun connait.</p> <p>Ce terrain à construire à un grand dénivelé (photo 7) et tant le projet initial ne me faisait pas peur mais avec 15 logements de plus les soucis d'assainissement vont être plus compliqués à gérer car malgré le tout à l'égout, régulièrement vient vider une trappe.</p> <p>Signé Mme DIET Corinne.</p>	
--	--	--	---	--

			<p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Compte tenu des éléments fournis par Mme DIET, je me suis rendu sur les lieux, il est vrai que le terrain à un fort dénivelé, les voiries existantes sont en bon état sur la partie nouvelle, un espace de retournement a été prévu pour les camions d'ordures ménagères. Toutefois lors de la présentation des projets de construction des nouveaux immeubles, la mairie devra vérifier le bon fonctionnement général dans ce secteur.</p>	
<p>5 - Mr Philippe BROSSARD</p>	X		<p>Terrains : situés à Village Boube n° 176 passage 177 et 20 rue du village partiellement inconstructible, alors qu'il était anciennement en Ub. 114 et 115 le passage qui dessert la parcelle n°73 qui est elle, constructible. 114-115-117-120-122 passage devenu terre agricole ainsi que la parcelle 149 et 150 étaient classées en AUb avant la révision du PLU. Ce problème a été signalé depuis l'enquête sur la dernière révision du PLU.</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u> Il est à noté que monsieur</p>	<p><i>Cette demande est hors contexte de la modification n°1 objet de la présente enquête publique. Toutefois, une réponse a été apportée à Monsieur Brossard qui a formulé les mêmes suggestions lors de l'enquête publique de la révision générale du PLU approuvé en mars 2021.</i></p> <p><i>La requalification des zonages et de</i></p>

		<p>BROSSARD a déjà mentionné cette observation lors de l'enquête publique pour la révision du PLU qui a eu lieu du 20 décembre 2020 au 21 janvier 2021</p> <p>Analyse du commissaire enquêteur de la révision du PLU : 1 Classement de Boube La conformité à un SCoT non validé n'est pas à faire. La conformité au SCoT en vigueur est confirmée par la CDPNAF et la CARA Néanmoins, dans la suite de l'observation formulée par la DDTM relative à la cartographie de l'agglomération et des villages ainsi que de leurs limites, il convient de préciser dans le dossier la méthodologie retenue pour l'analyse de ces limites. Or le seul critère exposé est celui du SCOT (page 346 du RP) qui donne la distance de 200m entre deux occupations ou utilisation du sol pour fixer la limite de continuité de l'agglomération. Il y aura donc lieu de reconsidérer la continuité d'agglomération de Boube, une fois la méthodologie arrêtée.</p> <p>2. Changement de zonage Idem ci-dessus</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Ou en est la réflexion de</p>	<p><i>la constructibilité de ce secteur ne pourra être envisagé que dans le cadre d'une révision du PLU, puisque cela reviendrait déclasser un zonage agricole.</i></p> <p><i>Une modification de PLU ne peut pas supprimer de zonage agricole.</i></p> <p><i>Le Scot en cours de révision va déterminer les « villages » (avec extensions possibles) et les « SDU » (secteurs déjà urbanisés, sans extensions possibles) au sens de la Loi Littoral.</i></p> <p><i>Pas de modification</i></p>
--	--	---	---

			la reconsidération de la continuité d'agglomération de Boube ?	
6 – Bruno LICHERE		X	<p>A l'attention du commissaire enquêteur, Bonjour, Citoyen de Saint Georges de Didonne, je souhaite formaliser quelques observations sur le projet de modification du PLU en ce qui concerne plus particulièrement le projet de zone commerciale du quartier Margite le long de la RD25. Ce projet de modification précise qu'il s'agira de mettre en place une zone commerciale de type "retail park".</p> <p>Il y a quelques années, la création d'une nouvelle zone commerciale pouvait correspondre à un besoin de dynamiser l'activité économique de la commune et d'apporter une offre complémentaire aux futurs habitants des zones limitrophes, il me semble que ce type de projet ne correspond plus du tout aux besoins et aux mobilités actuelles et va mettre en péril les milieux naturels de la commune.</p> <p>Le retail park est un espace qui ne correspond plus aux besoins des citoyens car la consommation a évolué vers une tendance à une consommation plus</p>	<p><i>La modification n°1 du PLU faisant l'objet de la présente enquête publique ne concerne ni ne modifie le projet de ZAC mixte de Margite qui a fait l'objet d'une étude dans le cadre de la révision générale approuvée en mars 2021, et qui est mentionnée dans les orientations générales du PADD du PLU en vigueur.</i></p> <p><i>La remise en question du projet de développement commercial n'est pas l'objet de la présente modification.</i></p> <p><i>La requalification de ce projet ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision générale du PLU, puisque cela reviendrait à modifier les orientations générales du PADD. Une modification de PLU doit respecter les orientations générales du PADD.</i></p>

			<p> durable et locale loin du symbole obsolète du retail park. Les marques, de leur côté, ne veulent plus s'implanter dans ce qu'on peut appeler des boîtes à chaussures en raison de leur manque de qualité architecturale. Il est certain que l'amélioration en cours de l'axe routier Saintes Royan va faciliter l'accès à la zone commerciale existante de Royan et lui permettre de se développer en réponse aux besoins principaux. Il est vraisemblable qu'aucune grande enseigne ne choisirait de s'implanter à Saint Georges et ce nouveau retail park ne resterait qu'un paysage pauvre en entrée de ville tant en termes d'offres que d'un point de vue esthétique. Sur l'aspect mobilité, cette zone commerciale sera inaccessible aux personnes sans voiture et loin des transports en commun sauf à obliger des investissements lourds de la communauté d'agglomération. Mais je pense surtout que cet espace commercial représente un réel problème environnemental avec une artificialisation des sols de cette zone agricole proche de milieux naturels sensibles et un </p>	<i>Pas de modification</i>
--	--	--	---	----------------------------

			<p>impact certain sur les zones humides. Une analyse d'impact serait d'ailleurs indispensable ainsi que la saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels (CDPENAF). Le maintien de ce projet est complètement contradictoire avec l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) fixé par les pouvoirs publics à l'horizon 2050 qui demande d'ailleurs aux territoires, départements, communes de réduire de 50% la consommation des espaces naturels d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.</p> <p>Cordialement</p> <p>Bruno LICHERE</p> <p>3bis, avenue du docteur Camus</p> <p>17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE</p> <p>Le scot de la CARA dans le document d'orientation et d'objectif (DOO) stipule sur Saint-Georgesde-Didonne « Les Fonds de Margite » ZACOM de projet Améliorer la desserte commerciale existante pour des achats réguliers et hebdomadaires vis-à-vis de la clientèle</p>	
--	--	--	---	--

			<p>résidente. ZACOM « Les Fonds de Margite » - Commune de Saint-Georges-de-Didonne Type de ZACOM : ZACOM de projet Principes d'aménagement : Conforter la desserte commerciale pour des achats réguliers et hebdomadaires à destination de la clientèle résidente en complémentarité avec la centralité villageoise. Rappel du DOO : Niveau de polarité : relais. Vocation : achats hebdomadaires. Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher). Délimitation de la ZACOM : Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) : 4 ha Délimitation cartographique ZACOM « Les Fonds de Margite »</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Qu'en est-il aujourd'hui sachant que l'enseigne Super U ne souhaite plus se déplacer vers « les fonds de Margite »</p>	
7 – Monsieur Pascal HOUSSIN			<p>Monsieur le Commissaire enquêteur, En ma qualité de conseil de Monsieur Pascal HOUSSIN, demeurant 1 avenue</p>	<p><i>Cette requête est hors cadre de la modification n°1 du PLU pour laquelle la présente enquête</i></p>

		<p>Mestreau, à Saint-Georges-de-Didonne (17110), je vous prie de trouver ci-dessous l'observation qu'il souhaite voir portée au registre de l'enquête publique ouverte sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Georges-de-Didonne :</p> <p>« Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>Par la présente, je sollicite, à l'occasion de la procédure de modification du plan local d'urbanisme en cours, la réduction du périmètre de l'espace boisé classé sur la parcelle n°472 m'appartenant. En effet, la délimitation d'un tel espace sur la parcelle n°472 et la protection qui y est attachée se combinent mal avec le caractère constructible de la parcelle.</p> <p>De plus, il est paradoxal et difficilement compréhensible qu'au sein d'un même secteur tel que celui du Bois Mocqueris, la commune ait accepté de porter atteinte à des boisements situés sur une parcelle, pour permettre la réalisation du projet collectif de logements, et</p>	<p><i>publique a été réalisée.</i></p> <p><i>Toutefois, pour rappel, la modification de droit commun ne peut aboutir à des mouvements d'EBC.</i></p> <p><i>Tout mouvement d'EBC exige une procédure de révision du PLU avec passage en commission des Sites (CDNPS)</i></p> <p><i>Pas de modification</i></p>
--	--	--	---

			<p>décidé dans le même temps de grever d'un classement en espace boisé classé d'autres boisements, situés à proximité immédiate : si les boisements des parcelles n°159 et n°374 ont été considérés comme de faible qualité écologique et n'ont pas justifié de classement en espace boisé classé, on ne comprend pas le motif qui a justifié la délimitation d'un tel espace sur la parcelle n°472.</p> <p>Pour autant, je ne sollicite pas la suppression de ce classement en EBC de la parcelle n°472, mais seulement la réduction du périmètre de cet espace. En effet j'ai acquis le terrain d'assiette de la parcelle n°472 à l'état de terrain vague après démolition de la maison qui y était édifiée, de sorte que les boisements qui y sont aujourd'hui compris ont été plantés par mes soins en 2000. Je suis donc très attaché à la conservation de ces boisements et souhaite seulement pouvoir envisager une construction de taille raisonnable sur la parcelle n°472, qui ne se traduirait par ailleurs par l'abattage d'aucun arbre : il suffirait pour permettre la</p>	
--	--	--	--	--

			<p>réalisation de ce projet d'exclure du classement en espace boisé classé une bande de 300 mètres carrés seulement, au fond du terrain qui en représente 1600 au total.</p> <p>Enfin, cette modification mineure respecterait l'OAP relative au bois Mocqueris qui prévoit d' « optimiser l'urbanisation des espaces proches du centre bourg » et d' « assurer une densité suffisante pour optimiser ce secteur stratégique, en préservant le site proche du rivage ». De même, cette modification respecterait les objectifs fixés par le PADD consistant à « maîtriser l'urbanisation de l'îlot jouxtant l'espace boisé de Mocqueris : insertion de logements prenant en compte le caractère boisé de l'îlot et la proximité du littoral ».</p> <p>Sollicitant un avis favorable à cette proposition de modification, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.</p> <p>Pascal HOUSSIN »</p>	
--	--	--	---	--

			<p><u>Observation du commissaire enquêteur</u> : Il s'agit en l'état actuel de la modification n°1 et de la modification de l'orientation d'aménagement, d'orientations et de programmation.</p> <p>La mairie prendra note de votre demande.</p>	
<p>8 – Patrick et Chantal BONNEAU 11 rue des sciences</p>		X	<p>L'OAP « Avenue des Tilleuls » est contiguë au quartier arboré de « La Duboiserie »</p> <p>Sur le projet modifié, il est prévu de maintenir cette identité naturelle par :</p> <p>1.-renforcement alignement d'arbres avenue des Tilleuls</p> <p>2.-une plantation en alignement de la future voie intérieure.</p> <p>Requête 1 : afin d'harmoniser l'ensemble des deux quartiers existants, de créer une continuité arborée intégrant les futurs immeubles projetés, nous sollicitons une plantation d'une seconde rangée d'arbres sur la limite ouest de l'espace vert commun dans cette OAP « Avenue des Tilleuls »</p> <p>Requête 2 : afin d'harmoniser les pourcentages de logements sociaux</p>	<p><i>La continuité arborée n'est pas inscrite au PLU mais les modalités d'aménagements d'espaces verts pourront être examinés avec la commune et le porteur de projet.</i></p> <p><i>En tant que commune carencée au titre de la loi SRU et en application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction, la commune se doit d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux. Or à ce jour, ce taux représente à 5,46% des résidences principales. Le taux de</i></p>

			<p>dans les OAP de Saint Georges de Didonne avec celles des communes voisines, nous suggérons que l'évolution du taux ne soit pas de 30% à 65% mais de 30 à 55% ou 60%</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u> Les taux inscrits sur ce document tiennent compte de l'accord réalisé avec la préfecture pour obtenir le nombre de logements nécessaires pour être en conformité avec la loi.</p>	<p><i>rattrapage pour le bilan triennal 2023-2025 est par conséquent fixé par le Préfet à 33% afin de tenter réduire ce déficit.</i></p> <p><i>Pas de modification ni réduction des pourcentages.</i></p>
<p>9 – Frédéric BENASSY 12 rue des vergnées</p>	X		<p>Remis ce jour, une lettre à monsieur le commissaire enquêteur concernant la réduction de l'emplacement réservé L7. Pour permettre l'aménagement de la servitude de passage et de canalisation sur les parcelles BC569 et 572 conformément à l'acte authentique signé le 20/12/2011 entre Mr BENASSY et la société Le Foyer-SA HLM de la Charente</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u> il me semble que sur l'orientation d'aménagement et de programmation, il ne figure pas d'emplacement réservé sur ces parcelles, il sera donc appliqué la règle de l'acte authentique avec la</p>	<p><i>Monsieur Benassy indique effectivement au travers de son titre de propriété qu'il s'agit d'une servitude de droit privé entre lui-même et le bailleur social à qui il a cédé le reste de sa propriété.</i></p> <p><i>Pas de réduction de la servitude L7.</i></p>

			société Le Foyer-SA HLM de la Charente	
10 – Christian DUFOUR	X		<p>Sur la production des logements sociaux, qu'elles sont les délais pour acquérir un logement, le prix de location d'un logement sera-t-il à plusieurs prix.</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u> Il s'agit ici d'une Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la réponse à votre questionnement sera possible qu'au moment ou il y aura un aménageur qui proposera un projet de construction en accord avec la municipalité.</p>	Cette demande est hors sujet. C'est une commission d'attribution départementale qui se réunit pour définir ces critères une fois l'intégralité des logements achevés.
11 – PRUDHON	X		<p>Demande d'information sur les hauteurs des immeubles, sur les logements</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u> Idem il s'agit d'Orientatation d'Aménagement (OAP), la réponse à votre questionnement sera possible qu'au moment ou il y aura un aménageur qui proposera un projet de construction en accord avec la municipalité</p>	<p><i>Pas de projet défini à ce jour.</i></p> <p><i>Les hauteurs maximales devront respecter le règlement du PLU sur les zonages concernés.</i></p>

<p>12 – RACLET Chantal</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p>Contribution des conseillers « nouveau cap » A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur Nous souhaitons faire ici quelques remarques sur les modifications proposées, mais avant tout nous souhaitons attirer votre attention sur le manque cruel de débattant au niveau des instances communales que de la population Saints Georgeaise ! 1 – Logements sociaux : la densification et la concentration de logements sur quelques quartiers n'est pas souhaitable au risque de stigmatiser une catégorie sociale, il est préférable de rechercher la mixité sociale au travers de petits ilots. Par ailleurs, l'architecture de ces ensembles, souvent des cubes ou des parallélépipèdes est à proscrire car elle ne s'inscrit pas dans l'habitat de notre région. 2 – Bois Mocqueris Ce n'est pas la suppression de 10 logements, sur un programme de 50 initialement prévus, qui pourra justifier la destruction du bois Mocqueris. Au moment du réchauffement climatique et de la nécessité de</p>	<p><i>Le projet de modification n°1 du PLU ne remet pas en cause les servitudes de logements inscrites dans le PLU approuvé en mars 2021. Seuls le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux sont revus pour répondre aux objectifs fixés par la loi SRU ou du moins pour tenter de s'en rapprocher.</i></p> <p><i>Pas de modification</i></p> <p><i>Le projet de modification n°1 du PLU ne modifie pas le zonage du secteur Bois Mocqueris, classé UBp dans le PLU approuvé en 2021.</i></p> <p><i>Dans le cadre de l'évaluation des</i></p>
---------------------------------------	-----------------	-----------------	--	---

		<p>conserver et d'accroître des ilots de fraîcheur, il ne nous semble pas opportun de réaliser cette opération de 40 logements. D'autant plus qu'en dehors des 10 logements sociaux qui seront de la résidence principale, nous n'avons aucune garantie que les 30 autres logements seront destinés à l'habitation principale, à moins de prendre des mesures contraignantes comme certaines communes le font, et, surtout pour être en adéquation avec le futur SCOT qui prévoit un rééquilibrage entre les résidences principales et secondaires. (à Saint Georges de Didonne nous avons à peu près 70% de résidences secondaires !</p> <p>2 – Villa Quieta Conserver le bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine touristique de Charente</p>	<p><i>incidences du projet de modification sur l'environnement, des prospections supplémentaires ont été menées sur le Bois Mocqueris. Celles-ci ont concerné les zones humides, les habitats, la faune et la flore. Les résultats de ces prospections ont montré :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'absence de zone humide sur le secteur ;</i> - <i>La prédominance d'une végétation exogène et /ou envahissante (bambou, robinier) ;</i> - <i>L'absence de sensibilité flore</i> - <i>Une faune commune dont les préférences écologiques permettent de déduire qu'elle ne niche pas sur le secteur du Bois Mocqueris ; il est fort probable que les espèces recensées aient été détectées en transition depuis des milieux plus favorables.</i> <p><i>Cette démolition était prévue dans le PLU approuvé en mars 2021 pour</i></p>
--	--	--	--

		<p>Mritime, comme le préconise le futur SCOT, est essentiel pour conserver l'identité de notre commune. La démolition de cette villa est justifiée par la création d'un pôle enfance/jeunesse regroupant les écoles, la crèche et le centre de loisirs. Ne peut on pas réaménager ce centre là ou il se trouve aujourd'hui, à savoir l'espace Colette Besson.</p> <p>Nous ne sommes pas certains que ce soit judicieux de l'installer dans l'enceinte du groupe scolaire pendant les vacances scolaires !! a-t-on consulté les familles ?</p> <p>Par la présente contribution, nous avons porté à votre connaissance des remarques qui sont le reflet des préoccupations de nos concitoyens sur leur cadre de vie. Nous vous remercions d'annexer la présente lettre au dossier d'enquête publique.</p> <p><u>Observation du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Les taux inscrits sur ce document tiennent compte de l'accord réalisé avec la préfecture pour obtenir le nombre de logements nécessaires pour être en conformité avec la loi.</p>	<p><i>répondre à un projet déjà défini de pôle enfance/jeunesse qui en regroupant les différentes structures d'accueil d'enfants permet de minimiser l'impact carbone en diminuant les déplacements des véhicules à motorisés.</i></p>
--	--	---	--

				Pour le bois Mocqueris et la villa Quiéta, la MRAe a inscrit dans son avis une synthèse concernant les secteurs bois Mocqueris, avenue des tilleuls et de la rue de plaisance à l'occasion de l'aménagement d'un pôle enfance-jeunesse sera à traiter par la municipalité.	

2.1- Les remarques et observations

Huit (8) personnes sont venues inscrire leurs remarques et observations sur le registre d'enquête sept (7) lors de mes permanences et une (1) pendant les heures ouvrables de la mairie. Cinq (5) courriels ont été reçus à l'adresse courriel indiqué sur l'avis d'enquête, dont 1 avait déjà inscrit sur le registre par une personne qui est venue me rencontrer lors de mes permanences pour inscrire sa remarque sur le registre d'enquête. Soit au total douze (12) remarques ou observations ont été inscrites sur le registre d'enquête.

2.2- Les suites données

La commune a répondu aux observations du public et des Personnes Publics Associées dans un mémoire transmis par courriels le 13 juillet 2023 et par un courrier de Monsieur le Maire en date du 12 juillet 2023.

L'ensemble des réponses ont été inscrites intégralement *en italique* d'une part :

- dans la colonne réponse du porteur de projet commune du tableau **Récapitulatif du registre des requêtes-enquête Publique modification n°1 du PLU de Saint Georges de Didonne.**

et d'autre part :

- dans la colonne ajustements portés suite avis PPA du **tableau synthèse des avis PPA et ajustements portés par la commune.**

LES ANNEXES

Annexe 1 - La décision de nomination du CE.

Annexe 2 - La déclaration sur l'honneur du CE.

Annexe 3 - L'arrêté municipal prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Annexe 4 - L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU).

Annexe 5 - L'avis d'enquête publique.

Annexe 6 –. Publications de l'avis d'enquête dans la presse locale.

Annexe 7 - Exemple de publicité de l'enquête publique dans les lieux communaux

Annexe 8.- Le certificat d'affichage de la modification n°1 du PLU.

Annexe 9 - Exemple de schéma avant/après d'une OAP Chemin de Margite dans le document : notice de présentation

Annexe 10 - Exemple de schéma concernant les incidences de la modification sur l'environnement en zone humide dans le document : notice de présentation.

Annexe 11 - Mémoire en réponse aux remarques du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Poitiers, le 02/03/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE POITIERS

15, rue de Blossac
CS 80541
86020 POITIERS CEDEX
Téléphone : 05.49.60.79.19
Télécopie : 05.49.60.68.09

E23000030 / 86

Monsieur Patrick SIMON
6 rue Frédéric Chopin
17100 LES GONDS

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h30 à 17h00

Dossier n° : E23000030 / 86
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

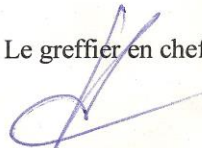
En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,



Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

Annexe 2 - La déclaration sur l'honneur du CE

Annexe - 2 Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Poitiers, le 02/03/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE POITIERS

15, rue de Blossac
CS 80541
86020 POITIERS CEDEX
Téléphone : 05.49.60.79.19
Télécopie : 05.49.60.68.09

E23000030 / 86

Monsieur Patrick SIMON
6 rue Frédéric Chopin
17100 LES GONDS

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h30 à 17h00

Dossier n° : E23000030 / 86
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Je soussigné, Monsieur Patrick SIMON, demeurant 6 rue Frédéric Chopin, LES GONDS (17100), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Les Gonds
Le 27.03.2023

Signature



Annexe 3 - L'arrêté municipal prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



FR/VDC
URBARR-2021-02

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

AR PREFECTURE

017-211703335-20210531-URBARR2021_02-AR
Regu le 31/05/2021

ARRÊTÉ MUNICIPAL PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de Saint-Georges-de-Didonne,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.151-15 ;

Vu le Schéma de COhérence Territoriale ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mars 2021 ;

Vu la délibération du 25 mars 2021 actant l'intention de Monsieur le Maire de lancer une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le PLU approuvé le 25 mars 2021 a défini des secteurs UBp et UCp dans les zones urbaines ou à urbaniser, où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter des ajustements aux orientations d'aménagement et de programmation et aux servitudes de logements aidés pour prendre en compte les projets suivis par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat et de mixité sociale ;

Considérant que la modification a également pour objet la mise à jour de certains emplacements réservés et d'apporter diverses améliorations au règlement ;

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que ces différents ajustements relèvent donc d'une procédure de modification de droit commun du PLU, diligentée en application des articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et qu'il fera l'objet d'une enquête publique ;

HÔTEL DE VILLE

1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE
Tél : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges de Didonne est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Ajustements aux orientations d'aménagement et de programmation et aux servitudes de logements aidés pour prendre en compte les projets suivis par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat et de mixité sociale.
- Mise à jour de certains emplacements réservés.
- Diverses améliorations du règlement.

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22.

Article 8 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant une durée d'un mois et adressé au Préfet de la Charente-Maritime.

SAINT GEORGES DE DIDONNE,
Le 31 mai 2021



Maire

François RICHAUD

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Poitiers - Hôtel Gilbert - 15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 POITIERS CEDEX, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Affiché le **3.1.MAI.2021**

Annexe 4 - L'arrêté municipal de mise à l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU).

<p style="text-align: center;">AR Prefecture 017-211703335-20230424 - ORDRE 2023-01-AR Reçu le 24/04/2023</p> <p style="text-align: center;">Saint Georges de Didonne</p> <p>FR/VDC URBARR-2023-01</p>	<p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME</p>
--	---

ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
Relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE,
Vu la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mars 2021,
Vu l'arrêté en date du 31 mai 2021 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu les avis recueillis des personnes publiques consultées sur le dossier avant enquête publique,
Vu l'avis de l'Autorité Environnementale en date du
Vu la décision en date du 2 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Poitiers désignant Monsieur Patrick SIMON, demeurant 6 Rue Frédéric Chopin à Les Gonds (17100) en qualité de commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE

Article 1^{er} – Dans les formes prescrites par la loi, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Georges de Didonne pour une durée de 33 jours, soit du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 inclus.
Cette modification a pour objet :

- La prise en compte des études de faisabilité de l'Etablissement Public Foncier et les programmes de logements aidés et faciliter leur mise en œuvre ;
- Des modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction ;
- Des modifications et mises à jour des plans de zonage et annexes sanitaires ;
- Une évolution du zonage pour l'extension du projet de pôle enfance-jeunesse.

Article 2 - L'enquête publique se déroulera à la Mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE (1 Avenue des Tilleuls). Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier de modification n°1 du PLU, sera déposé à la mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h).
Il sera également disponible à l'adresse suivante :
<https://www.saintgeorgesdedidonne.fr/enquete-publique-modification-plu/>

Article 3 - Les observations du public pourront être consignées :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Par courrier postal avant le 23 juin 2023, à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur qui les annexera au registre ;
- Par courriel à l'adresse suivante ep-plumodif1@sgdd.fr, avant le 23 juin 2023 à 17h00 ;

Article 4 - Monsieur Patrick Simon, demeurant 6 Rue Frédéric Chopin à Les Gonds (17100) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le président du Tribunal administratif de Poitiers et se tiendra à la disposition du public aux jours et heures suivants :

- Lundi 22 mai 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 31 mai 2023 de 14h à 17h
- Mardi 13 juin 2023 de 9h à 12h
- Vendredi 23 juin 2023 de 14h à 17h

HÔTEL DE VILLE
1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE
Tél : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr

COMMUNE DE SAINT GEORGES DE DIDONNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°2023/01 du 24 avril 2023, le Maire de SAINT GEORGES DE DIDONNE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Monsieur Patrick SIMON a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE (1 Avenue des Tilleuls) du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 inclus. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h) et également sur le site internet de la commune à l'adresse internet suivante : <https://www.saintgeorgesdedidonne.fr/enquete-publique-modification-plu/>
Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur ouvert à cet effet en Mairie. Elles pourront également être adressées par courrier postal en Mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou par voie électronique à l'adresse : ep-plumodif1@sgdd.fr

Le commissaire enquêteur recevra et accueillera les observations du public à la Mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE aux jours et heures suivants :

⇒ Lundi 22 mai 2023	de 9h à 12h
⇒ Mercredi 31 mai 2023	de 14h à 17h
⇒ Mardi 13 juin 2023	de 9h à 12h
⇒ Vendredi 23 juin 2023	de 14h à 17h

Toute personne pourra obtenir le dossier de l'enquête publique auprès de la mairie à sa demande et à ses frais.

A l'issue de cette enquête, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public en Mairie dès leur réception ainsi que sur le site internet de la commune www.saintgeorgesdedidonne.fr et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Annexe 6 - Publications de l'avis d'enquête dans la presse locale sud-ouest Haute Saintonge

22 ANNONCES Vendredi 28 avril 2023 900 0087

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francmarchés.com

Annonces légales

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €

Commune de Saison

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Procédure adaptée

Mairie d'Avrilly, Commune de Saison, 10 rue de la République, BP 108, 17030 Saison, 02 49 42 02 07

Objet social

Avant le 14 mai 2023, les candidats ont jusqu'à 10 heures de la date de publication de l'avis d'appel public à la concurrence pour déposer leur dossier de candidature.

Marchés publics et privés

Marchés privés

AVIS DE MARCHÉ

Consultation pour la prestation de transport d'usagers (adultes et enfants)

Le prestataire sera choisi par la Commission d'achat de la commune de Saison.

Autres avis

Communauté d'Agglomération Région Nantaise

APPROBATION DU ZONAGE D'URBANISME N°2 CAUV D'URBANISME

Enquêtes publiques

Commune de Saint-Georges-de-Didonne

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2023/01 du 24 avril 2023, le Maire de Saint-Georges-de-Didonne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Préfecture de la Charente-Maritime

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dragage d'entretien du Port Atlantique de La Rochelle

Il est procédé à une enquête publique le mercredi 27 juin 2023 inclus, au sein de la Mairie de La Rochelle, au sujet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

EXTRAIT DES MINUTES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE

Le Tribunal Administratif de Saint-Georges-de-Didonne a rendu le 24 avril 2023 un arrêt n°2023-01 par lequel il a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Saint-Georges-de-Didonne

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2023/01 du 24 avril 2023, le Maire de Saint-Georges-de-Didonne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Préfecture de la Charente-Maritime

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dragage d'entretien du Port Atlantique de La Rochelle

Il est procédé à une enquête publique le mercredi 27 juin 2023 inclus, au sein de la Mairie de La Rochelle, au sujet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Publication sud ouest 2^{ème} parution le 24 mai 2023

ANNONCES Mercredi 24 mai 2023 SUD OUEST

Commune de Saint-Georges-de-Didonne

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2023/01 du 24 avril 2023, le Maire de Saint-Georges-de-Didonne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

À cet effet, M. Patrick SIMON a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Saint-Georges-de-Didonne (1, avenue des Tilleuls) du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 inclus. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 heures) et également sur le site Internet de la commune à l'adresse Internet suivante : <https://www.saintgeorgesdedidonne.fr/enquete-publique-modification-plu/>

Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le commissaire-enquêteur ouvert à cet effet en Mairie. Elles pourront également être adressées par courrier postal en Mairie à l'attention du commissaire-enquêteur ou par voie électronique à l'adresse : ep-plumodif1@sgdd.fr

Le commissaire-enquêteur recevra et accueillera les observations du public à la Mairie de Saint-Georges-de-Didonne aux jours et heures suivants :

- Lundi 22 mai 2023 de 9 h à 12 heures ;
- Mercredi 31 mai 2023 de 14 h à 17 heures ;
- Mardi 13 juin 2023 de 9 h à 12 heures ;
- Vendredi 23 juin 2023 de 14 h à 17 heures.

Toute personne pourra obtenir le dossier de l'enquête publique auprès de la Mairie à sa demande et à ses frais.

À l'issue de cette enquête, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil Municipal. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public en Mairie dès leur réception ainsi que sur le site Internet de la commune www.saintgeorgesdedidonne.fr et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture

COMMUNE
DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE
AVIS D' ENQUETE PUBLIQUE
Modification n° 1 du Plan Local d' Urbanisme
Par arrêté n°2023/01 du 24 avril 2023, le Maire de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
A cet effet, Monsieur Patrick SIMON a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.
L'enquête publique se déroulera à la Mairie de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (1 Avenue des Tilleuls) du lundi 22 mai 2023 au vendredi 23 juin 2023 inclus. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h) et également sur le site internet de la commune à l'adresse internet suivante :
<https://www.saintgeorgesdedidonne.fr/enquete-publique-modification-plu/>
Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur ouvert à cet effet en Mairie. Elles pourront également être adressées par courrier postal en Mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou par voie électronique à l'adresse : ep-plumodif1@sgdd.fr
Le commissaire enquêteur recevra et accueillera les observations du public à la Mairie de SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE aux jours et heures suivants :
- Lundi 22 mai 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 31 mai 2023 de 14h à 17h
- Mardi 13 juin 2023 de 9h à 12h
- Vendredi 23 juin 2023 de 14h à 17h
Toute personne pourra obtenir le dossier de l'enquête publique auprès de la mairie à sa demande et à ses frais. A l'issue de cette enquête, la modification du PLU sera approuvée par délibération du Conseil Municipal. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public en Mairie dès leur réception ainsi que sur le site internet de la commune www.saintgeorgesdedidonne.fr et ce pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.



FR/VDC
2023/Urbanisme

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification n°1 du Plan Local d’urbanisme (P.L.U)

Le Maire de SAINT GEORGES DE DIDONNE certifie que l’arrêté municipal du 24 avril 2023 prescrivant l’enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U) a été affiché en mairie de SAINT GEORGES DE DIDONNE au lieu habituel de l’affichage public quinze jours minimum avant le début de l’enquête et ce jusqu’au 23 juin 2023 inclus.

Un avis d’enquête a également été publié par voie de presse et par tout autre mode d’affichage sur l’ensemble du territoire de la commune quinze jours au moins avant le début de l’enquête.

Cet avis a fait l’objet d’une diffusion sur le site internet de la commune.

Fait à SAINT GEORGES DE DIDONNE

Le 26 juin 2023

Le Maire,

François RICHAUD



Annexe 8 - Exemple de publicité de l'enquête publique lieux communaux.

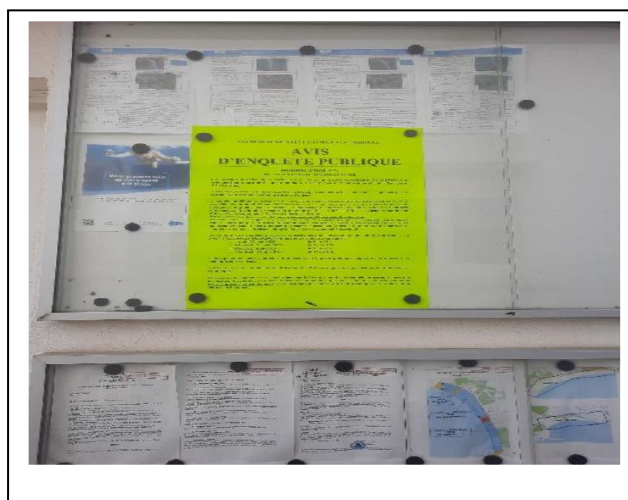
Hall d'entrée hôtel de ville



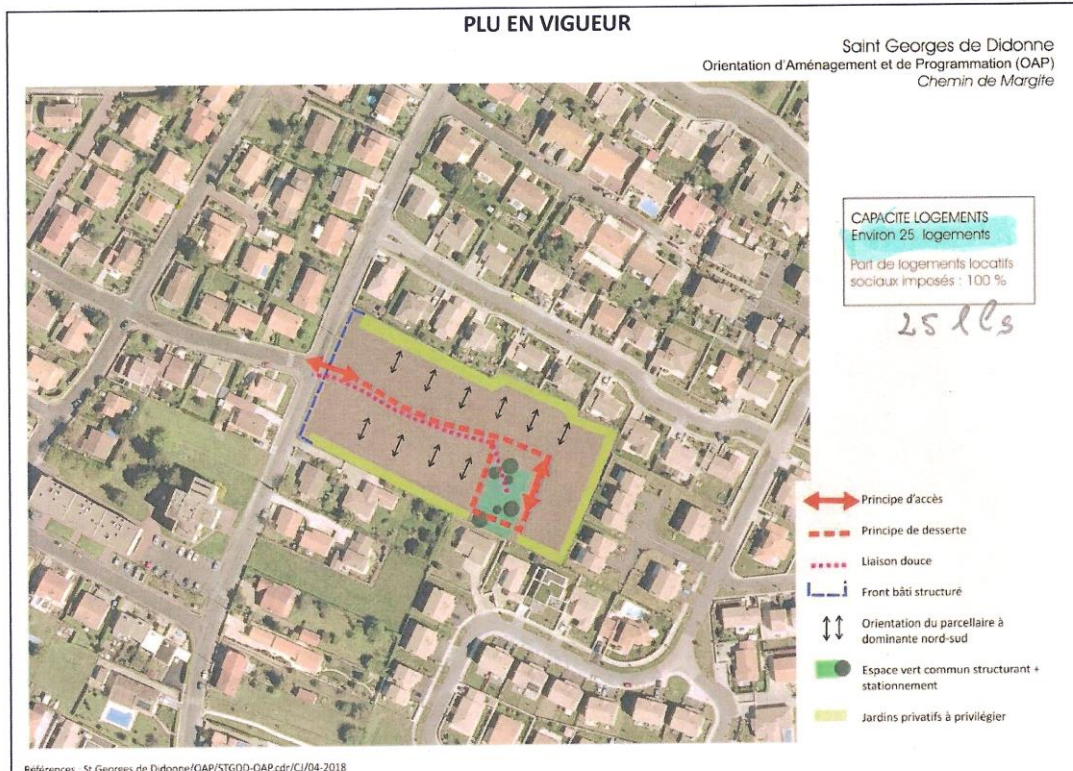
CENTRE CULTUREL LE RELAIS DE LA COTE DE BEAUTE Hall entrée



Affichage légal



Annexe 9- Exemple de schémas avant / après d'une OAP chemin de Margite dans le document : notice de présentation



Annexe 10 - Exemple de schéma concernant les incidences de la modification sur l'environnement en zone humide dans le document : notice de présentation.

A2.3 - Zones humides

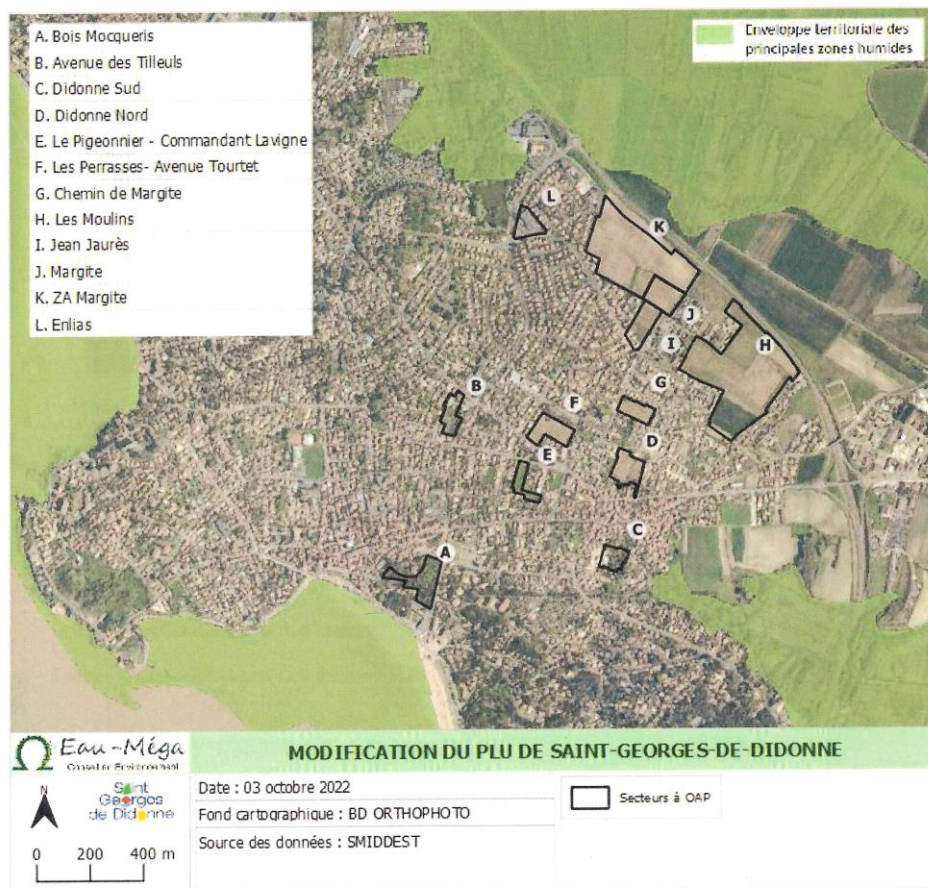
1) Enveloppe territoriale des principales zones humides (SMIDDEST)

Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (Art. L.211-1 du code de l'environnement). À cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides. Il affirme le principe selon lequel la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général. Il souligne que les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires doivent prendre en compte l'importance de la conservation, l'exploitation et la gestion durable des zones humides qui sont au cœur des politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est comprise dans le périmètre du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », porté par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST). L'un des neuf enjeux prioritaires du SAGE vise à « améliorer les connaissances sur les zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités et leur intérêt patrimonial, tout en garantissant un développement harmonieux du territoire ». Dans ce cadre, le SMIDDEST, en concertation avec les acteurs du territoire, a publié l'atlas de l'enveloppe territoriale des principales zones humides.



Bien que cette enveloppe ne soit pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du code de l'environnement (article qui fait référence à la délimitation des zones humides par le Préfet pour l'application de la police d'eau), elle permet d'estimer les secteurs où la probabilité de présence d'une zone humide est la plus forte.

Les secteurs d'étude se situent en-dehors de l'enveloppe territoriale des principales zones humides. En complément, des prospections ont été menées sur site par le bureau d'étude Eau-Méga. La méthode et les résultats de ces prospections sont détaillés dans le chapitre suivant.



Annexe 11 Mémoire en réponse de la commune au Procès Verbal du Commissaire Enquêteur

1. Courrier de Monsieur le Maire

	<small>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME</small>
	Le 12 juillet 2023,
	Monsieur Patrick SIMON Commissaire enquêteur 6 Rue Frédéric Chopin 17100 LES GONDS
 Référence : FR/Service Urbanisme/VDC/n°2023-44	
Dossier suivi par : Valérie CARMENT vcarmen@sgdd.fr	
Objet : enquête publique – modification n°1 Plan Local d'Urbanisme	
 Monsieur,	
Le 3 juillet 2023, vous m'avez remis votre procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique qui s'est tenue du 22 mai au 23 juin 2023.	
Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous m'informez du nombre de visites, de remises de dossiers et d'observations déposées sur les registres mis à disposition du public ainsi que sur la nature des différentes observations.	
Vous m'indiquez également souhaiter connaître les réponses que j'ai apportées aux observations et recommandations des Personnes Publiques Associées ayant été réceptionnées lors de la consultation.	
Je vous transmets donc ci-joint le tableau récapitulatif de mes réponses à toutes les observations enregistrées dans le cadre de l'enquête publique.	
Dans l'attente de la réception de votre rapport, je vous prie de croire, Monsieur , à l'assurance de mes sincères salutations.	
	Le Maire,
	
<hr/> <small>HÔTEL DE VILLE</small> <hr/> <small>1, AVENUE DES TILLEULS, B.P. 80 – 17110 SAINT-GEORGES DE DIDONNE Tél : 05 46 05 07 27 – Télécopie : 05 46 05 87 63 – E-MAIL : mairie@sgdd.fr</small> <hr/>	

2. Le mémoire figure dans la colonne 4 du tableau intitulé « Synthèse des avis PPA et ajustements portés par la commune.
3. Le mémoire figure dans la colonne 6 du tableau intitulé « RECAPITULATIF DU REGISTRE DES REQUETES-ENQUETE PUBLIQUE REVISION N°1 DU PLU

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SAINT GEORGES DE DIDONNE est une commune, située dans le département de la Charente-Maritime.

La commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE s'étend sur une superficie de 1058 hectares. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique.

Royan est la commune-centre du « cœur d'agglomération » qui réunit également Saint-Georges-de-Didonne, Vaux-sur-Mer et Saint-Palais-sur-Mer.

Sur la requête de Monsieur le Maire, le Président du Tribunal administratif de POITIERS a, par décision du 02 MARS 2023, désigné M. Patrick SIMON, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à LA MODIFICATION N°1 du P.L.U. de SAINT GEORGES DE DIDONNE.

Par l'arrêté en date du 31 mai 2021 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 25 mars 2021: il a été défini des secteurs UBp et UGp dans les zones urbaines et à urbaniser, ou, **en cas de réalisation d'un programme de logements un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.**

D'autre part, un arrêté préfectoral du 11 décembre 2020 a de nouveau prononcé la carence de la commune au titre de la loi SRU, après un travail entre la commune et les services de l'état pour redéfinir les modalités de mise en œuvre de production de logements locatifs sociaux. **Compte tenu de la difficulté de mise en œuvre de la production de 750 logements (inscrits au PADD de la commune) avec 621 logements locatifs sociaux, il a été arrêté, de répondre de manière satisfaisante aux exigences de la loi, en exigeant de produire un PLU permettant d'atteindre la moitié de l'objectif, soit environ 320 logements locatifs sociaux.**

Il est donc nécessaire d'apporter des ajustements aux orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'aux servitudes de logements aidés pour prendre en compte les projets suivis par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et **afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat et de mixité sociale.**

La modification a également pour objet la mise à jour de certains emplacements réservés et d'apporter diverses améliorations au règlement ; en sachant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

1- CONCERTATION

La municipalité de SAINT GEORGES DE DIDONNE a souhaité, tout au long de l'élaboration de son projet de modification n°1 du PLU, puis de l'enquête publique, apporter le maximum d'informations pour que les citoyens de SAINT GEORGES DE DIDONNE soient informés au mieux de ce que pourrait être cette modification dans le projet d'urbanisme de la commune.

Les personnes publiques associées **ont rendu un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de Saint Georges De Didonne.

Il est à noter d'une part qu'une grande partie des PPA n'ont pas répondu, cinq courriers de réponse ont été enregistrés dont celui de la **CARA** hors délais en date du 12 mai 2023 qui a émis un avis favorable (avec quelques observations d'ordre technique) et de la **MRAe** (hors délais le 16 mai 2023) qui a émis des observations qui sont inscrites sur le tableau précédent et des recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis, le **département** (direction de l'environnement et de la mobilité), la **CCI**, la **Chambre d'Agriculture** qui après examen du projet donnent un **avis favorable** et n'émettent pas de remarque sur ce dossier.

Pour ce qui concerne l'enquête publique de la modification n°1 du PLU proprement dite, et comme demandée par la réglementation, 2 avis ont été publiés dans la Haute Saintonge du 28/04/2023 et du 26/05/2023 et dans sud-ouest du 28/04/2023 et du 24/04/2023.

Bien entendu, le dossier a été publié sur le site Internet de la commune (<https://saintgeorgesdidonne.fr/enquete-publique-modifications-plu/>), une adresse mail spécifique (ep-plumodif1@sgdd.fr) a été créée pour les observations du public et tous les courriers, courriels et inscriptions sur le registre étant systématiquement mis à disposition du public sur le site Internet et dans la salle mise à disposition, ouverte lors de mes permanences et aux horaires d'ouverture de la mairie.

L'enquête publique a été largement annoncée sur le site Internet de la mairie, sur les panneaux d'information de la commune par voie d'affiches. Ces communications ont incité quelques personnes soit **sept (7) personnes** à venir me rencontrer lors de mes 4 permanences et **une (1) personne** est venue inscrire (hors mes permanences) ses observations sur le registre d'enquête, pour me faire part de leurs interrogations ou remarques et **05 mails** m'ont été adressés. **Je considère donc que le public a pu normalement s'informer de la tenue de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint Georges de Didonne et que j'ai pu répondre à leurs interrogations.**

L'enquête publique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE s'est déroulée du lundi 22 mai 2023 à 9 heures au vendredi 23 juin à 17 heures inclus, sans incident lors des permanences du commissaire enquêteur.

2- PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS

Le SCoT de la CARA esquisse pour les 20 ans à venir les grands axes de l'aménagement du territoire dans les domaines de l'habitat, des transports, de l'environnement et du développement économique. Il s'impose aux autres documents d'urbanisme des communes concernées (Plans Locaux d'Urbanisme, cartes communales), à certains documents intercommunaux (Plan de Déplacements

Urbains, Programme Local de l'Habitat...) et aux opérations foncières et immobilières d'importance.

Le SCoT de la communauté d'agglomération de Royan(CARA), dont fait partie Saint Georges de Didonne a été approuvé le 25 septembre 2007 par arrêté préfectoral, modifié le 20 octobre 2014, la CARA a prescrit la révision de son SCoT en date du 27 mai 2016, la révision du document n'étant pas encore achevée le PLU doit tenir compte du document en vigueur et des orientations du SCoT en révision.

Actuellement, et selon les tendances démographiques définies dans le SCOT, les besoins annuels supplémentaires en résidences principales sont, selon les projections, de l'ordre de 780 à 900 logements, soit un déficit de production de l'ordre de 200 à 300 logements, selon les années de production.

D'après le PLH /

Les enjeux de l'aire urbaine de Royan-Saujon , dont fait partie Saint Georges de Didonne sont les suivantes :

- Structurer le développement afin de limiter le mitage et l'étalement urbain,
- Optimiser les équipements publics et l'offre foncière, de créer des réserves foncières,
- Encadrer la production de logements,
- Développer l'offre en logements sociaux,
- Maîtriser à travers le PLH la transformation de ce secteur,
- Evaluer les besoins en hébergements spécifiques et développer une offre.

Les chapitres et orientations du SCoT et du PLH ont été pris en compte dans la rédaction de la modification n°1 du PLU, notamment en montrant la volonté de densifier la centralité urbaine de Saint Georges de Didonne, en réinvestissant le cœur de ville, en priorisant le développement dans les zones urbaines centrale ou en continuité de celle-ci, en protégeant les espaces naturels et agricoles, en organisant le développement du parc de logements diversifiés.

La modification n°1 du PLU prend en compte les enjeux et orientations en répondant aux besoins en logements et hébergements tout en favorisant le renouvellement urbain et la mixité sociale, en développant une offre de logements adaptée et variée.

Ainsi pour réaliser ces objectifs de développement urbain, les orientations d'aménagement et de programmation ont été envisagées en garantissant un effort de construction conséquent de logements locatifs, en accession sociale et en logements sociaux, de plus la collectivité s'est donné les moyens d'acquérir du foncier en conventionnant avec l'EPFNA (établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine). Ces secteurs de réalisations de nouveaux quartiers d'habitations pour répondre de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat et de mixité sociale (loi SRU).

Au terme de l'enquête, après avoir examiné et analysé l'ensemble des pièces du dossier, après visites des lieux, après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, après avoir entendu le public et analysé ses requêtes, après consultation du maître d'ouvrage et pris connaissance de ses réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse, le caractère personnel de l'avis du commissaire enquêteur se fonde sur l'appréciation précise (et détaillée dans le rapport ci-avant) des critères constitutifs du projet. En effet, le commissaire enquêteur s'est attaché à analyser en totalité son contenu, à en saisir

les enjeux, en toute indépendance et impartialité, gage de la pertinence de son rapport et de la régularité de ses conclusions personnelles et motivées.
Fort de tous ces apports, considérant que le projet de modification n°1 du PLU répond aux exigences de la loi, et au vu du bilan qui résulte de ses analyses, le commissaire enquêteur estime que le projet de modification n°1 du PLU de Saint Georges de Didonne présente plus d'avantages que d'inconvénients.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conclusions et avis

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Poitiers, en date du 02 mars 2023, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Georges de Didonne, N°017-211703335-20210531-URBARR202-AR du 31/05/2021 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Georges de Didonne.,

Vu les codes de l'environnement et de l'urbanisme

Vu le dossier soumis à l'enquête publique, réalisé par le bureau d'étude Gheco de La Rochelle,

Vu le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique approuvé le 25 septembre 2007 par arrêté préfectoral, modifié le 20 octobre 2014, la CARA a prescrit la révision de son SCoT en date du 27 mai 2016 et en cours de révision,

Vu le Plan Local d'Habitat 2008-2013 validé par la CARA en 2007

Et Considérant que les opérations de publicité portant sur l'ouverture de l'enquête ont été effectuées dans le respect des dispositions réglementaires,

Considérant que l'accueil en Mairie et les dispositions matérielles ont été tout à fait satisfaisantes,

Considérant que l'enquête s'est déroulée dans un climat serein et calme, sans incident,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et à l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Georges de Didonne,

Considérant que le dossier soumis à l'enquête contient les informations et les documents nécessaires et suffisants à une bonne compréhension des évolutions envisagées par la collectivité, et qu'il répond aux exigences réglementaires,

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de Saint Georges de Didonne s'inscrit dans les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tels qu'ils ont été définis par la municipalité par le PLU qui a été approuvé le 25 mars 2021 et n'engendre ni réduction ni augmentation des zones constructibles. La modification n°1 du PLU a pour objectif :

- La prise en compte des études de faisabilité de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et les programme de logements aidés et faciliter leur mise en œuvre (application de la loi SRU)
- Modifications et améliorations d'écriture réglementaire pour faciliter l'instruction
- Modifications et mises à jour des plans de zonage et annexes sanitaires (mises à jour)
- Evolution de zonage pour extension du projet de pôle enfance-jeunesse

Considérant que la concertation mise en place par la municipalité, dont les principaux éléments m'ont été communiqués, (registre des observations, mails)

Considérant que lors de la concertation le public s'est exprimé, soit en portant des observations sur le registre ouvert à cet effet ou par courriels.

Considérant que les Personnes Publiques Associées ont été sollicitées, pour avis, par courrier en date du 15 février 2023, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

Considérant la teneur des échanges, et les observations que j'ai pu recueillir au cours des quatre permanences tenues en Mairie, dans une salle spécifique mise à disposition pour cette enquête publique.

Considérant le Procès Verbal de Synthèse remis à Monsieur le Maire lors d'une réunion tenue en Mairie le 03 juillet 2023, et son mémoire en réponse en date du 12 juillet 2023.

Considérant les réponses apportées par Monsieur Le Maire suite et aux observations formulées par le public et à mes questionnements exprimés dans le PV de synthèse,

Pour l'ensemble des motifs énoncés, et en raison des motivations qui viennent d'être exposées,
J'estime que le projet :

- est de nature à permettre de relancer le développement démographique de la commune, absolument nécessaire au maintien de ses équipements ;
- est de nature à préserver le patrimoine naturel du territoire communal en pérennisant l'activité agricole,
- De garantir une production de logements sociaux permettant de faire un effort important pour résorber une partie du déficit (obligation loi SRU), de logements locatifs dans les opérations nouvelles, tout en prévoyant des offres de services à la population (équipements, commerces, services...)

En conséquence, **j'émet un AVIS FAVORABLE** au Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Georges de Didonne présenté à l'enquête publique.

L'avis est assorti de recommandations : que soient intégrées à ce projet les précisions proposées par la commune dans son Mémoire concernant dans le procès verbal de synthèse, des réponses aux avis des PPA, des demandes du commissaire enquêteur ainsi que les demandes inscrites sur ce rapport dans les conclusions et avis du commissaire Enquêteur. .

Les réponses au public, aux demandes du commissaire enquêteur ont été apportées par la municipalité dans le document suivant : « Procès-verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage ».

Les réponses aux avis des PPA figurent en italique dans le tableau : **.Synthèse des avis PPA et ajustement par la commune.**

Les réponses aux remarques et observations du public figurent en italique dans le tableau : **RECAPITULATIF DU REGISTRE DES REQUETES-ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 DU PLU-**

Recommandation N°1 : d'une manière générale, j'invite la commune à intégrer les réponses de la collectivité aux avis des PPA, dans le dossier mis en approbation, qui me paraissent de nature à renforcer encore le projet communal.

Recommandation N°2 : d'inclure dans le projet de modification n°1 du PLU soumis à l'approbation, les réponses de la collectivité à mes demandes inscrites dans mon procès verbal de synthèse.

Recommandation N°3 : J'invite la collectivité à prendre en compte les remarques et commentaires que j'ai formulés dans le 3^{ème} chapitre analyse des observations et observations et commentaires du commissaire enquêteur.

Fait à Les Gonds, le 21 juillet 2023

Le commissaire enquêteur

Patrick SIMON