



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de la Région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de  
Saint-Georges-des-Côteaux (Charente-Maritime)**

N° MRAe : 2019ANA116

Dossier PP-2019-8105

**Porteur du Plan** : Commune de Saint-Georges-des-Côteaux

**Date de saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** : 1<sup>er</sup> avril 2019

**Date de consultation de l'Agence régionale de santé** : 19 avril 2019

## **Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

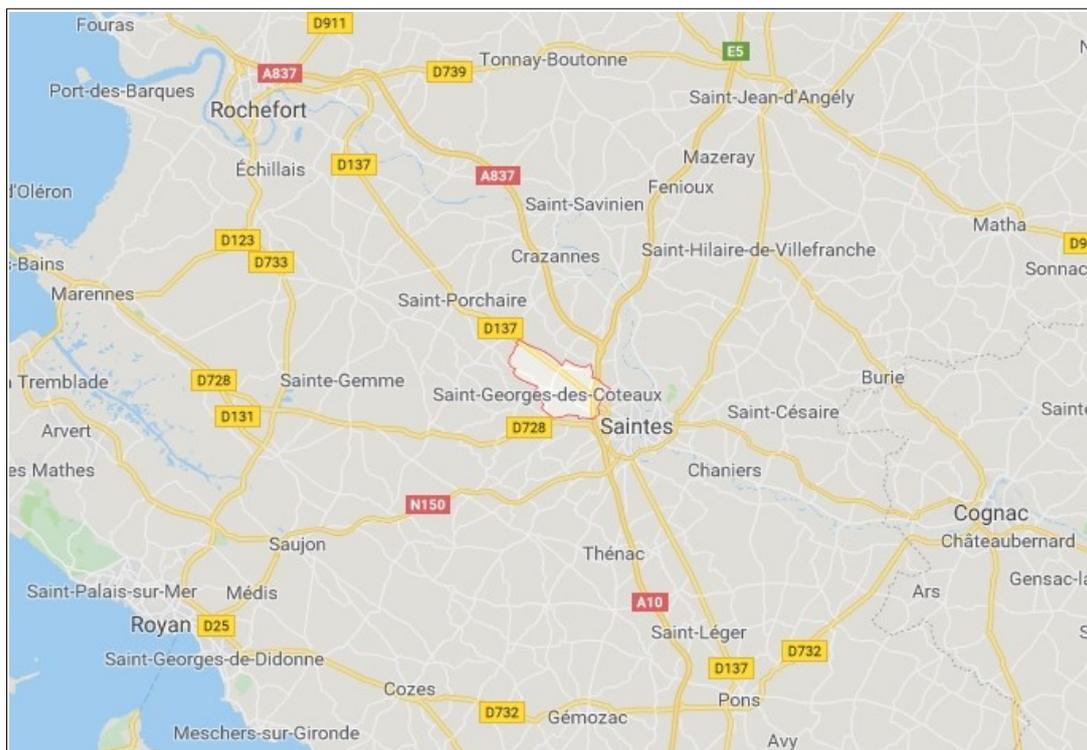
*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 27 juin 2019 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Saint-Georges-des-Côteaux est située dans le département de la Charente-Maritime et limitrophe de la commune de Saintes. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saintes, qui regroupe 35 communes. Le territoire appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de la Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017.

Sa population est de 2 677 habitants en 2015 pour une superficie de 19,23 km<sup>2</sup>.



Localisation de la commune de Saint-Georges-des-Côteaux (source : Google maps)

Bien que le territoire communal ne réponde à aucun des critères de l'article R.104-8 du Code de l'urbanisme, la collectivité a fait le choix de mettre en œuvre une démarche d'évaluation environnementale volontaire dans le cadre de l'élaboration de son document.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernière instance, compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le projet de PLU arrêté fait l'objet du présent avis.

## II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

Le rapport de présentation du PLU de Saint-Georges-des-Côteaux répond dans l'ensemble aux exigences des articles R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme, à l'exception de la présentation de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée, qui devra donc être précisée dans le document final.

La qualité d'ensemble du document, présenté de manière claire, illustrée et ponctuée de synthèses thématiques, constitue un atout pour sa compréhension par le public.

### A. Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

#### 1. Démographie

La commune de Saint-Georges-des-Côteaux connaît une croissance démographique constante depuis 1968, passant de 880 à 2 650 habitants entre 1968 et 2014. Cette augmentation est portée par des soldes naturels

et migratoires<sup>1</sup> constamment positifs. Le taux de variation annuelle moyen reste de ce fait positif et important, malgré un ralentissement depuis 1982 (à l'exception de la période 1999-2009).

Le taux de croissance moyen sur la dernière période étudiée, 2009-2014, est de +0,9 % par an, ce qui demeure un niveau de croissance important, notamment au regard de la perte d'habitants de la commune pôle voisine de Saintes.

Le rapport de présentation met en avant un phénomène de vieillissement de la population qui, s'il reste modéré, pourrait toutefois avoir des incidences sur les évolutions démographiques de la commune. À ce titre, l'indice de jeunesse est de 1,12, traduisant une prépondérance de la part des plus de 65 ans par rapport à celle des moins de 20 ans.

La population communale est également affectée par une diminution de la taille moyenne des ménages du fait de différents mécanismes sociétaux. Celle-ci était de 2,3 personnes par ménage en 2014.

## 2. Logements et consommation d'espace induite

Le parc de logements connaît la même dynamique que la population, avec une croissance constante depuis 1968, passant de 330 à 1 216 logements. La composition du parc est très nettement dominée par les résidences principales (1 139 en 2014 soit 93,7 % du parc). Les résidences secondaires (26 soit 2,1%) et les logements vacants (51 soit 4,2 %) ne constituent que des parts assez réduites.

Si la vacance connaît une certaine augmentation depuis 1999, le taux résultant reste modéré. La commune a très utilement mené une démarche d'identification précise des logements affectés par ce phénomène et des raisons de cette situation. Ainsi, le rapport de présentation estime à 25 les logements affectés par une vacance « lourde » du fait de l'importance des investissements financiers nécessaires pour les réhabiliter, et à environ 20 logements ceux liés à une vacance conjoncturelle, de plus courte durée, donnant une certaine souplesse au marché immobilier. La commune entend mener une politique de reconquête d'une partie de ces logements, notamment par la mise en œuvre d'une opération communale de réhabilitation d'une maison en cœur de bourg pour y créer huit logements sociaux.

En ce qui concerne la dynamique de construction de logements, la commune connaît un rythme moyen de 19 permis de construire par an, entre 2009 et 2018, soit 194 habitations sur la période, mais globalement peu de changements de destination, puisque seuls 5 opérations de ce type ont été réalisées durant ce laps de temps.

Le rapport de présentation indique que ces nouvelles constructions ont entraîné la mobilisation de près de 23 hectares soit une surface moyenne consommée par logement de 1 185 m<sup>2</sup>. Le dossier indique toutefois que certaines valeurs « extrêmes »<sup>2</sup> viennent fausser l'appréhension des densités mises en œuvre, qui serait plutôt de l'ordre de 11 logements par hectare, soit 920 m<sup>2</sup> par nouveau logement.

**La MRAe recommande d'apporter les informations relatives aux valeurs extrêmes (nombre de permis et surfaces concernées) pour permettre d'évaluer précisément les densités d'opérations mises en œuvre entre 2009 et 2018.**

Il est en outre identifié une tendance à la mise en œuvre de projets plus denses au sein des opérations de lotissements, qui proposent dorénavant des lots compris entre 400 et 600 m<sup>2</sup>, soit des densités de l'ordre de 16 à 25 logements par hectare.

## 3. Activités économiques et consommation d'espace induite

La commune de Saint-Georges-des-Côteaux accueille environ 900 emplois, relevant principalement du secteur tertiaire (84,4 % des emplois). Les secteurs secondaire (14,8 %) et primaire (0,8 %) ne constituent pas d'importants fournisseurs d'emplois sur le territoire. L'emploi généré par le secteur tertiaire est qualifié comme relevant d'une économie présentielle ou résidentielle, liée aux habitants résidents dans ou à proximité du territoire communal.

Le taux de concentration des emplois de Saint-Georges-des-Côteaux, indique l'existence de 86,1 emplois pour 100 actifs résidant sur la commune, soit une autonomie certaine du territoire en la matière. Toutefois, le rapport de présentation établit que 79 % des actifs communaux occupent un emploi situé sur une autre commune, impliquant de ce fait des déplacements vers d'autres sites d'emploi.

Au sein du SCoT, la commune est identifiée comme appartenant au pôle économique principal du territoire, le « pôle saintais », destiné à accueillir l'essentiel du développement économique du pays de la Saintonge Romane. À ce titre, le SCoT identifie la commune comme support majeur de la politique économique du territoire. Il prend dans ce cadre en considération la réalisation des aménagements préalables de la zone

1 *Le solde migratoire est la différence entre installations et départs des habitants, le solde naturel celui entre les naissances et les décès des résidents de la commune.*

2 *Le rapport de présentation définit comme telles les permis portant sur des surfaces inférieures à 100 m<sup>2</sup> ou supérieures à 4 000 m<sup>2</sup>.*

« Parc Centre Atlantique », d'une surface de 55 ha, dont le développement, en complément des zones d'activités des Coteaux et de la Bobinerie, qui ne disposent plus de capacité d'accueil, doit contribuer au dynamisme économique du pays pour les 10 prochaines années.

La MRAe rappelle que le secteur du « Parc Centre Atlantique », réalisé sous forme de zone d'aménagement concerté, a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale lors de sa création, en 2012, avis consultable sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine<sup>3</sup>. Cet avis a été pris en compte et des études et analyses complémentaires ont été menées, puis intégrées au dossier relatif à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune avec ce projet. Cette seconde procédure a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 19 juillet 2017.

Le rapport de présentation ne contient toutefois aucun élément d'appréciation relatif à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre du développement des activités économiques au sein du territoire communal. Il conviendrait de compléter le rapport de présentation à cet égard afin de disposer d'une information complète en la matière.

#### **4. Analyse de l'état initial de l'environnement**

Le rapport de présentation contient une analyse de l'état initial de l'environnement complète et présentée de manière très accessible pour le public. Un récapitulatif des enjeux est en particulier présenté en page 124.

Le dossier indique que la commune ne comporte aucun cours d'eau pérenne et aucune mesure d'inventaire ou de protection réglementaire des habitats ou espèces sur son territoire.

La collectivité identifie toutefois plusieurs enjeux environnementaux d'importance : la préservation des haies bocagères et la préservation des boisements épars, typiques des paysages de champagne charentaise. Elle souligne également la responsabilité du PLU dans la gestion de la ressource en eau, des paysages, et des mobilités.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, le PLU présente de manière complète les éléments qui la composent à l'échelle intercommunale et locale et permet d'identifier la présence de deux grandes ruptures des corridors, la RD 137 (reliant Saintes à Rochefort) et l'autoroute A 10.

La commune est alimentée en eau potable par trois forages situés sur les communes voisines de Nieul-lès-Saintes, Ecurat et Saintes. Le rapport de présentation affirme que la capacité d'accueil résiduelle de ces équipements est suffisante pour accueillir le développement envisagé. Il conviendrait cependant d'apporter des précisions à cet égard, afin de démontrer la suffisance des réseaux, des autorisations de prélèvement et des équipements de traitement des eaux au regard non-seulement des développements envisagés par la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, mais également des autres communes qui s'approvisionnent aux mêmes ressources.

En matière de gestion des eaux usées, la commune relève pour partie de l'assainissement collectif. Elle dispose de deux réseaux distincts, l'un desservant le bourg et le secteur de la Vallée, au nord du bourg et relié à une station d'épuration sise sur le territoire communal, et l'autre desservant le secteur des zones d'activités des Coteaux et du parc Centre Atlantique et raccordé à la station d'épuration de la ville de Saintes. Le rapport de présentation apporte des informations détaillées sur ces deux réseaux ainsi que sur les stations traitant les effluents. Ces éléments ont permis à la commune de déterminer la nécessité de prévoir l'extension de la station communale pour la mettre en adéquation avec les développements envisagés. Le rapport indique que les études préalables ont déjà été engagées et que le PLU identifie un emplacement réservé afin de permettre l'acquisition foncière du terrain pour garantir la mise en œuvre opérationnelle du projet.

La station d'épuration de Saintes quant à elle présente une capacité résiduelle suffisante au regard des effluents engendrés par l'aménagement des secteurs d'activités qui y sont raccordés.

## **B. Projet communal et prise en compte de l'environnement**

### **1. Justification du projet communal**

La commune de Saint-Georges-des-Côteaux fonde son projet communal sur la déclinaison des objectifs établis dans le SCoT, et envisage donc d'atteindre une population de 3 200 habitants d'ici 2030, nécessitant 240 logements supplémentaires, répartis en 130 logements en intensification et densification et 110 au sein de 7,4 ha de nouvelles zones constructibles, soit une densité d'opération de 15 logements par hectare<sup>4</sup>.

Le rapport de présentation démontre la compatibilité de ce projet avec la situation connue précédemment

<sup>3</sup> [http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/st-g-des-coteaux\\_zac\\_09-12\\_cle1e43b7.pdf](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/st-g-des-coteaux_zac_09-12_cle1e43b7.pdf)

<sup>4</sup> Le PLU identifie deux densités minimale d'opération : 20 logements « bruts » par hectare en ne tenant pas compte des voiries et réseaux divers, et 15 logements « nets » par hectare en en tenant compte.

ainsi qu'avec les objectifs du SCoT.

En matière de développement économique, le PLU intègre la mise en œuvre du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Parc Centre Atlantique », sur une surface totale de 56,75 ha. Au sein de ce secteur, 38,17 ha ont déjà fait l'objet d'aménagements internes, ou sont en cours de réalisation. Les 18,58 ha restants sont intégrés au sein d'une zone de développement future 1AUxo, dont l'ouverture à l'urbanisation est projetée à plus long terme.

## **2. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation et prise en compte de l'environnement**

Afin de permettre la réalisation des objectifs de développement envisagés en matière d'habitat, le PLU prévoit plusieurs zones à urbaniser (1AU), représentant une surface de 7,1 ha au total. Chacune de ces zones fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propre qui intègre un objectif minimal de densité de l'ordre de 20 logements « nets » par hectare. La MRAe relève le choix fait de prévoir l'ensemble de ces zones au sein des espaces urbanisés existant, trois à proximité du bourg et une au sein du secteur de La Vallée, vaste secteur aggloméré situé au nord du bourg. Ce choix réduit les besoins d'extensions sur les espaces agricoles ou naturels et participe à la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des impacts directs sur l'environnement.

En ce qui concerne le développement des activités économiques, le PLU acte la réalisation du vaste secteur du parc Centre Atlantique, dont les aménagements ont déjà été réalisés pour l'essentiel. Les incidences de la réalisation de ce projet sur l'environnement ont été envisagées lors de la réalisation de l'étude d'impact objet de l'avis de l'Autorité environnementale mentionné précédemment, puis précisées dans le cadre de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune, procédure ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe qui conclut à une prise en compte correcte des enjeux identifiés (gestion du pluvial, intégration paysagère, trafic routier et bruit).

Le projet de PLU intègre également la mise en œuvre des dispositions du code de l'urbanisme permettant de protéger de très nombreux linéaires de haies (24,1 km) et inclut les boisements existants (224 ha) au sein des espaces boisés classés afin d'en garantir la pérennité. Le choix d'utilisation de ces outils à ces deux égards répond pleinement aux enjeux identifiés en la matière au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

En outre, afin de garantir la préservation de l'espace agricole, le PLU prévoit plusieurs secteurs Ap au sein desquelles aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, pour des motifs soit d'ordre paysager, soit de protection des sols agricoles, soit enfin pour garantir des espaces « tampons » avec les secteurs d'activités.

**La MRAe souligne la qualité de la restitution de la démarche d'évaluation environnementale et des choix opérés qui démontrent une prise en compte importante de l'environnement, dans toutes ses composantes, au sein du projet de PLU.**

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

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

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

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

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

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

Bordeaux, le 27 juin 2019

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre permanent délégué

**Signé**

Hugues AYPHASSORHO