

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE

(PLU approuvé le 16 décembre 2013)



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : urban-ism@wanadoo.fr

Pièce n°1

Rapport de Présentation

OCTOBRE 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de
ST-GEORGES-SUR-LOIRE en date du 21 septembre 2015
définissant les modalités de mise à disposition du public de la
modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

Daniel FROGER

I. LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de St-Georges-sur-Loire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en décembre 2013.

Après 2 ans d'application du PLU, la commune vient de se rendre compte de 3 erreurs matérielles qu'il convient de corriger :

- l'absence d'un nom de zone sur le plan de zonage au niveau de la vallée (zone An),
- un problème d'affichage du fond de plan cadastral sur des petits secteurs dans la vallée du fait d'une superposition avec la trame de la zone inondable,
- une indication erronée du nom du gestionnaire d'une servitude d'utilité publique dans la liste des servitudes.

Ces modifications peuvent entrer dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée en application des articles L.123-13-2 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la modification envisagée ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction.

Article L123-13-2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Article L123-13-3 du Code de l'urbanisme

I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

II. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

Absence d'un nom de zone sur le Règlement – Document graphique 4.d « Territoire communal Sud » :

Au sud de la voie ferrée une vaste zone ne dispose pas de dénomination. Il s'agit d'un secteur « An » à potentialités agronomiques et richesses naturelles.

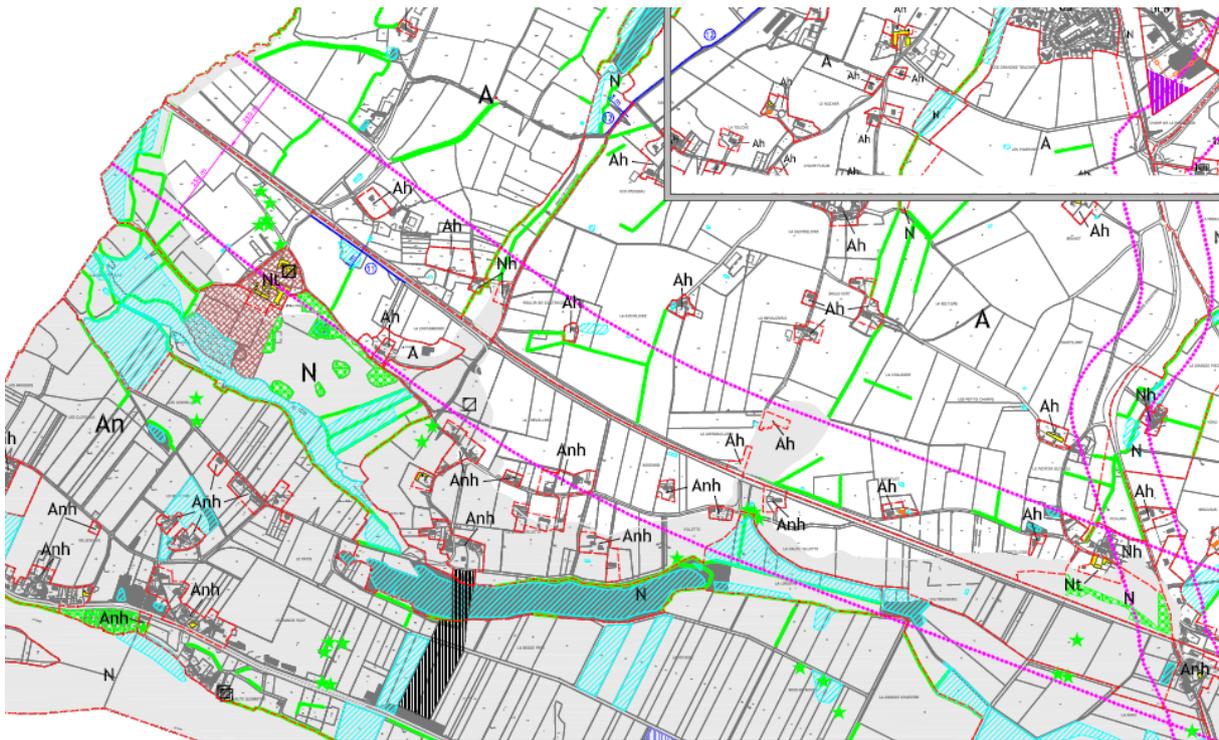
En effet, comme rappelé dans l'identification de la zone A au Règlement écrit :

« Un secteur An est créé pour identifier la partie du territoire communal située au sud de la voie ferrée dans le val de Loire qui associe à la fois une vocation agricole, à des sites de qualité et des milieux naturels présentant un intérêt écologique, et à des zones de risques d'inondation.

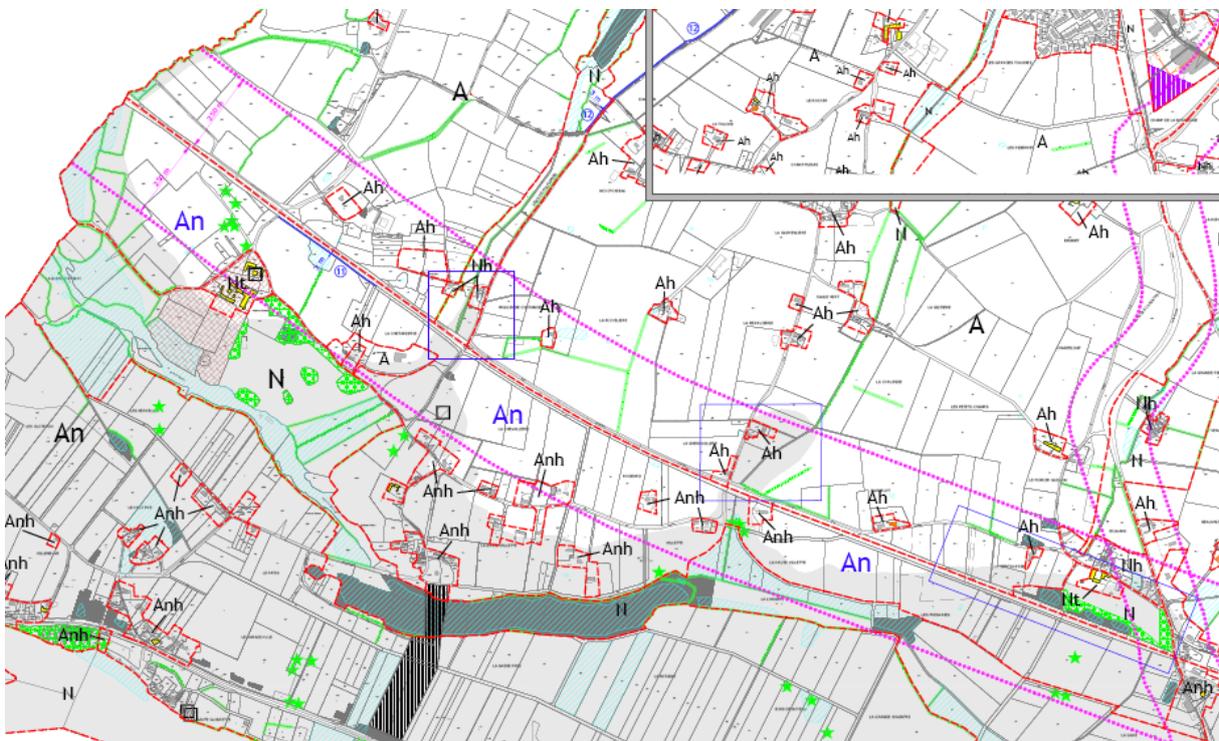
Un sous-secteur Anh est créé pour identifier au sein de cet espace les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole. »

Ce secteur couvre une superficie de 112.2 ha environ.

Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / AVANT Modification simplifiée



Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / APRES Modification simplifiée



Modification simplifiée n°21 du PLU de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE

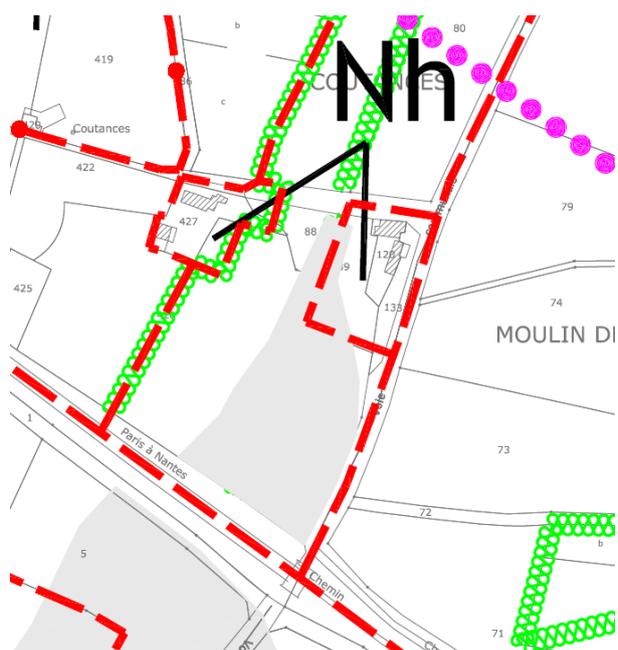
Problème d’affichage du fond de plan cadastral sur le Règlement – Document graphique 4.d « Territoire communal Sud » :

Sur la partie sud du territoire communal, concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d’Inondation des Vals de St-Georges, Chalonnnes et Montjean, l’affichage de la zone inondable s’est fait à quelques endroits au détriment du fond de plan cadastral (problème de priorité des calques affichés).

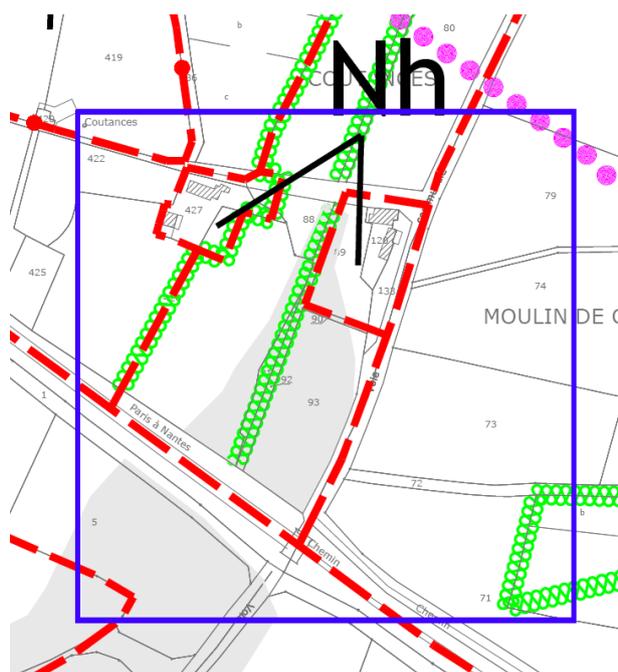
La modification simplifiée vise donc à remettre pour les secteurs concernés l’affichage du fond de plan cadastral au premier plan par rapport à l’affichage de la zone inondable.

Les secteurs concernés sont présentés ci-après :

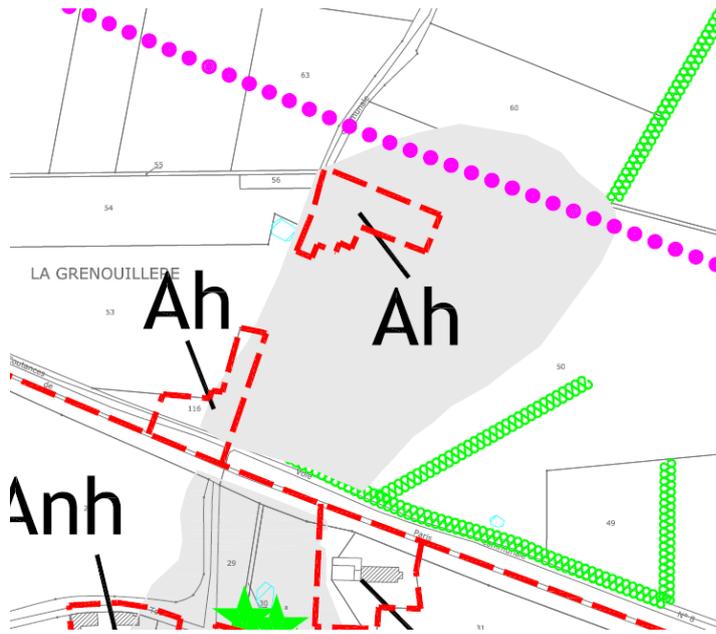
Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / AVANT Modification simplifiée



Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / APRES Modification simplifiée



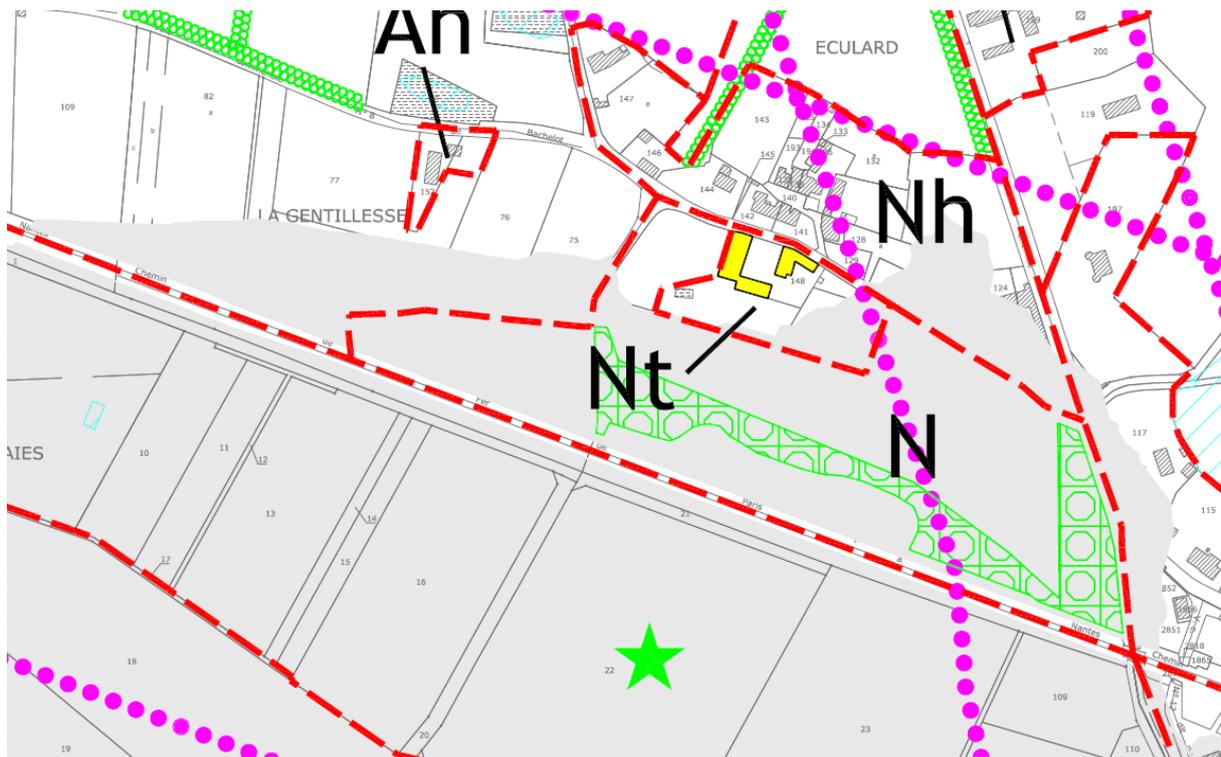
Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / AVANT Modification simplifiée



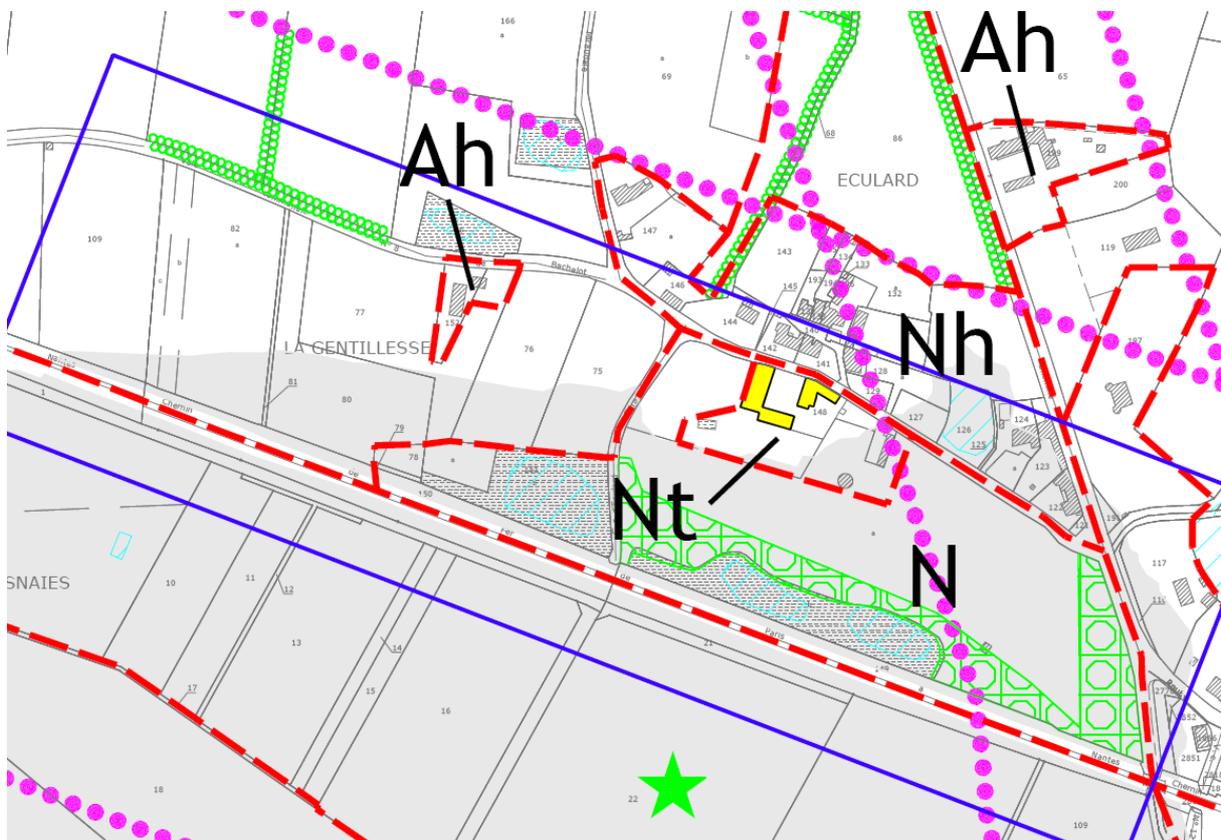
Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / APRES Modification simplifiée



Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / AVANT Modification simplifiée

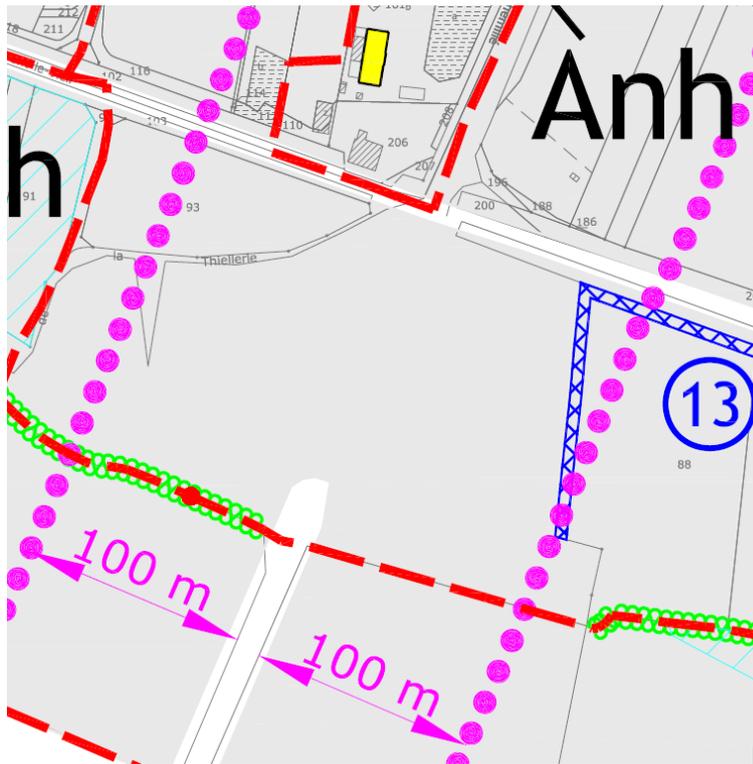


Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / APRES Modification simplifiée

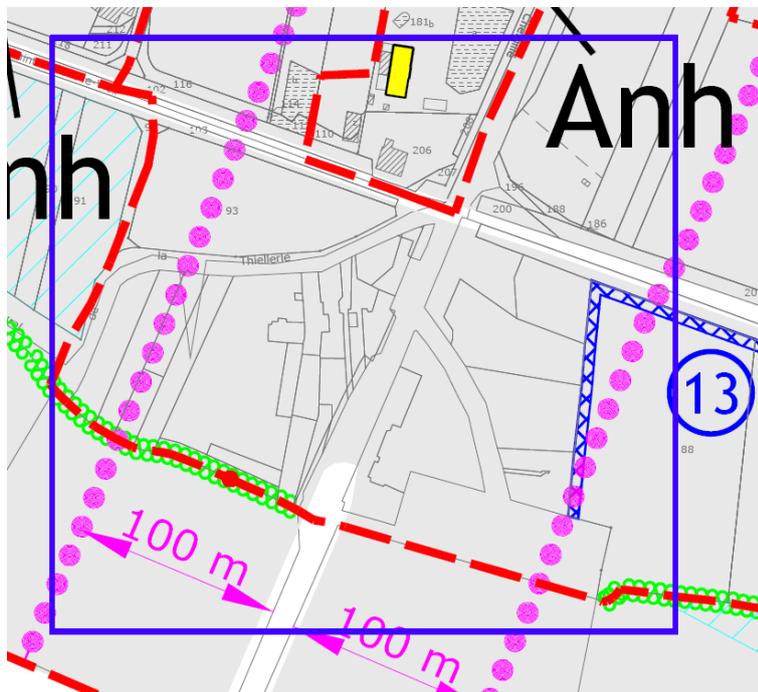


Modification simplifiée n°21 du PLU de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE

Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / AVANT Modification simplifiée



Extrait Règlement – Document graphique 4.d Territoire communal Sud / APRES Modification simplifiée



Modification simplifiée n°21 du PLU de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE

Indication erronée du nom du gestionnaire d'une servitude d'utilité publique dans la liste des servitudes :

Au niveau de la servitude AS1 Conservation des Eaux, le gestionnaire de la servitude indiqué dans le PLU approuvé en 2013 est la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, alors qu'il s'agit de l'Agence Régionale de Santé. En revanche les coordonnées sont bonnes. Il y a donc juste lieu de modifier le nom du gestionnaire de la servitude.

AS1— CONSERVATION DES EAUX

Servitudes résultants de l'instauration de périmètres de protection
des eaux potables et minérales
Code de la santé publique : art. L.20 modifié et L.736
Loi n°64-1245 du 16 décembre 1964
Décret n°61-859 du 1er août 1961 modifié par
Décrets n°67-1093 et 89-3 des 15 décembre 1967 et 3 janvier 1989

NATURE : Détermination des périmètres de protection des points de prélèvement, par l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.

Les périmètres de protection comportent : le périmètre de protection immédiate, le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

Ces périmètres sont déterminés au vu du rapport géologique établi par un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique et, en considération de la nature des terrains, après consultation d'une conférence inter-services, après avis du conseil départemental d'hygiène et, le cas échéant, du conseil supérieur d'hygiène.

LOCALISATION : Périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine autour des « Bois Tiers » et « Boyau » sur la commune de Saint-Georges-sur-Loire, établis par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2002.

SERVICE RESPONSABLE : ~~Direction Départementale de la Cohésion Sociale~~ Agence Régionale de Santé — Service Santé Environnement — 26ter rue de Brissac — Cité Administrative — 49047 ANGERS CEDEX