Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de St-Georges sur Loire

Révision allégée n°2

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 24 février 2025 approuvant la révision allégée n°2 du PLU

Philippe Maillart, maire de St-Georges sur Loire

Approbation

Février 2025

Sommaire

Sommaire

Sommaire 2

Préambule 3

Historique 3

Evolutions envisagées 3

Nature et déroulement de la procédure 3

I – Présentation du projet et du site d'implantation 5

Projet d'usine d'eau potable de St-Georges sur Loire 5

Caractéristiques et enjeux du site d'implantation 10

II – Adaptations apportées au PLU 31

Adaptations apportées aux documents graphiques 31

Adaptations apportées au règlement écrit 34

Autres documents du PLU 45

Préambule

Historique

Le PLU de la commune de St-Georges sur Loire a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2013.
Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, de deux modifications de droit commun et d'une révision allégée n°1.
La procédure de révision allégée du PLU est régie par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées

Le Syndicat d'eau de l'Anjou est un syndicat organisant la production, le stockage et la distribution de l'eau potable sur le territoire de quatre intercommunalités : Anjou Bleu Communauté, Anjou Loir et Sarthe, Loire Layon Aubance et Vallées du Haut Anjou.

Sur St-Georges sur Loire, le syndicat exploite une usine de production d'eau potable au sud du territoire communal. Au vu de l'ancienneté de cet équipement, le syndicat projette la construction d'une nouvelle usine à proximité immédiate de l'usine existante.
Dans le cadre de la création du projet, il est toutefois apparu que le projet n'était pas conforme avec certaines dispositions règlementaires du PLU de St-Georges sur Loire adopté en 2013.
En conséquence et au regard de l'intérêt collectif de l'équipement projeté, il est envisagé d'adapter le Plan Local d'Urbanisme en vue de mettre en place une règlementation adaptée aux besoins du projet.

Les modifications envisagées vont ainsi porter :

- sur le règlement graphique,
- sur le règlement écrit.

Nature et déroulement de la procédure

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :
« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de ***réduire*** *un espace boisé classé,* ***une zone agricole*** *ou une zone naturelle et forestière ;*
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
II. (…)»

L'objet de la présente procédure étant notamment de réduire une zone agricole A (secteur An), il y a lieu de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, l'objectif de cette procédure n'ayant pas pour effet de porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celle-ci peut prendre une forme allégée conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de ***réduire*** *un espace boisé classé,* ***une zone agricole*** *ou une zone naturelle et forestière ;*

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée n°2 se déroule de la manière suivante :

1- Prescription de la révision allégée n°2 par délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2024
2- Concertation de la population sur le projet de révision allégée n°2 (objectifs poursuivis et modalités de concertation définis dans le cadre de la délibération du 24 avril 2024)
3- Examen au cas par cas ad' hoc et saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis conforme
4- Arrêt du projet de révision allégée n°2 par le conseil municipal
5- Examen conjoint de la Communauté de communes, de l'Etat, des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
6- Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
7- Projet de révision allégée n°2 du PLU soumis à une enquête publique
8- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
9- Approbation de la révision allégée n°2 du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Les modifications apportées au projet pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur apparaissent en surligné jaune.

I – Présentation du projet et du site d'implantation

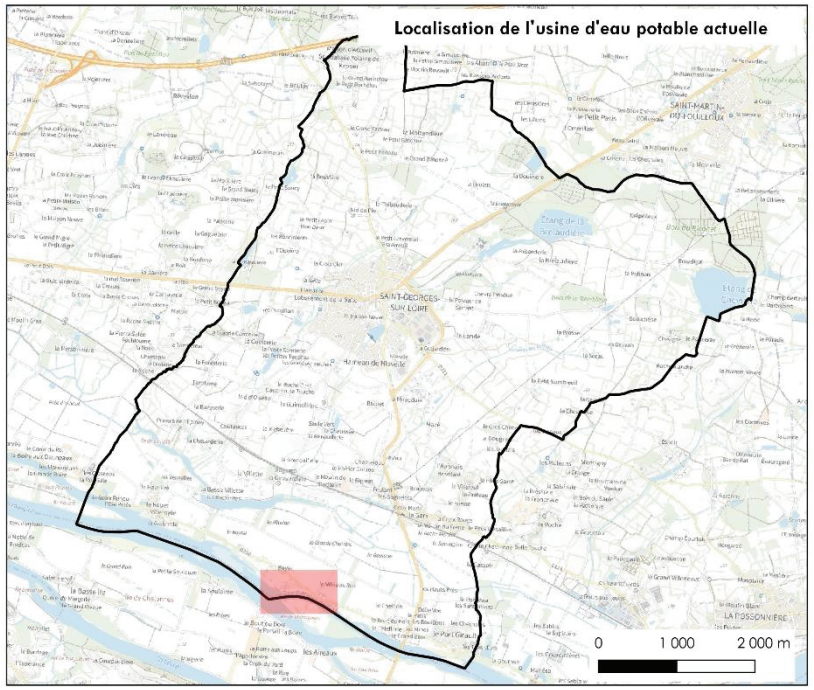
Projet d'usine d'eau potable de St-Georges sur Loire

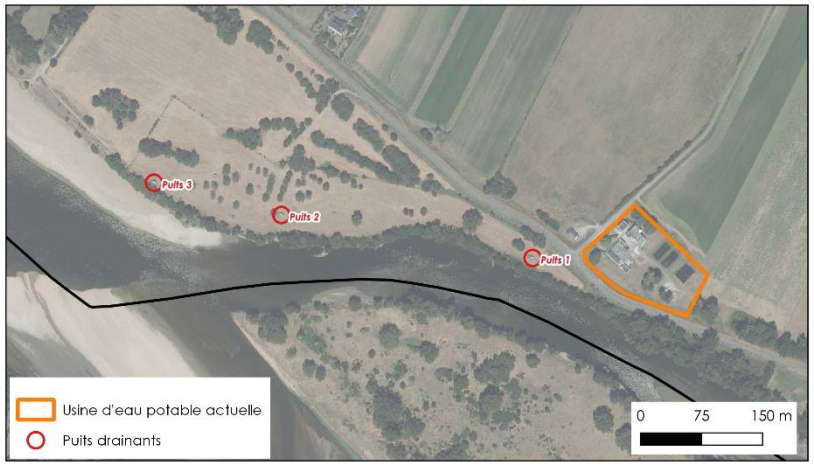
1- Usine d'eau potable existante

L'usine d'eau potable actuelle est localisée sur le territoire de St-Georges sur Loire près du lieu-dit « Boyau ». Le site d'implantation actuel couvre une superficie d'environ 1,1 ha.
Elle est alimentée par 3 puits drainants localisés sur la rive droite de la Loire. Ces puits, dits captages du « Bois Tiers » et « Boyau » ont une profondeur d'environ 10 à 15 mètres, disposent de périmètres de protection et d'une autorisation de prélèvement pour 450m3/h (150m3/h par puits selon l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2002).
La cartographie ci-contre présente la localisation de l'usine d'eau potable et des puits drainants.

L'usine actuelle a été construite en 1976 en remplacement d'une précédente usine située de l'autre côté de la voie communale, à l'emplacement de l'atelier actuel :

- 1976 : construction d'une première file de 100m3/h (prévue pour être doublée ultérieurement)
- 1982 : réalisation de l'évolution – passage à 200m3/h
- 1993 : construction de la file 2 pour passage à 400m3/h avec aménagements de lagunes
- 2007 : aménagement de la filière boues





2- Projet de création d'une nouvelle usine d'eau potable

Lors de la création du Syndicat des Eaux de l'Anjou en 2018, la collectivité a lancé une étude pour mieux appréhender la fonctionnement de son patrimoine et étudier des solutions d'optimisation de la production-distribution de l'eau potable. Elle désirait s'assurer que son système de distribution/production d'eau potable permettait une desserte satisfaisante de ses usagers, en situation actuelle et future, en prenant en compte son développement et les besoins de sécurisation.
Cette étude a conduit à définir une stratégie permettant une gestion optimale de la ressource en eau et des infrastructures existantes et à venir. Une des conclusions de l'étude était la construction d'une nouvelle usine à St-Georges sur Loire avec pour objectifs :

- Renouvellement des ouvrages de traitement vieillissants de l'usine actuelle,
- Amélioration de la qualité de l'eau produite notamment vis-à-vis de la matière organique et de la micropollution,
- Extension du secteur desservi du fait de l'arrêt des usines de Chalonnes-sur-Loire en janvier 2020 puis de Rochefort-sur-Loire en avril 2022. La nouvelle usine de St-Georges sur Loire va ainsi permettre l'alimentation de 8600 nouveaux abonnés sur les communes de Chalonnes sur Loire, Rochefort sur Loire, Val-du-Layon, Chaudefonds sur Layon, Beaulieu sur Layon, Rablay sur Layon, Denée et Mozé sur Louet.

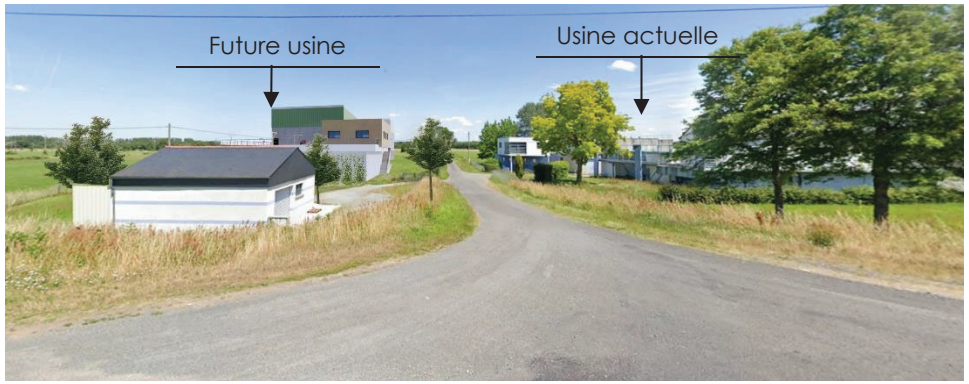
Le site retenu est situé à proximité immédiate de l'usine actuelle, de l'autre côté de la voie permettant l'accès à l'usine, sur une parcelle d'environ 9600m². Ce site proche permet de limiter le linéaire de réseaux de transfert à créer.
Le plan masse de la future usine est exposé en page suivante.

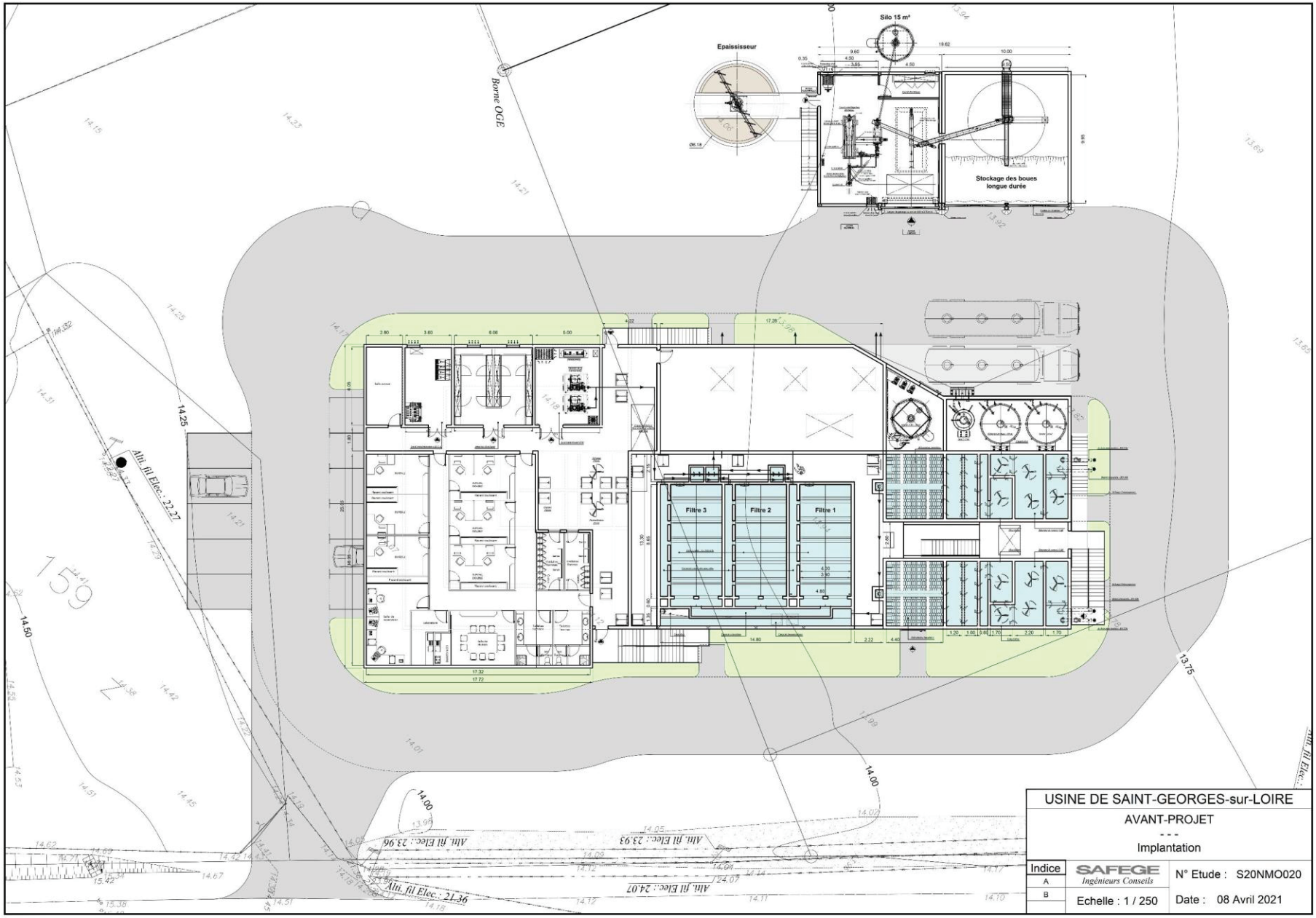
Le site comprend deux éléments principaux :

- L'usine avec l'ensemble des bassins et process et les locaux tertiaires d'exploitation,
- Le bâtiment de traitement des boues.

Présentation du bâtiment principal de la future usine

Vue sur le site de l'usine actuelle et de la future usine depuis la levée




Silo 15 m³
Epaississeur
Stockage des boues longue durée
Borne OGE
Filtre 3
Filtre 2
Filtre 1
Alti. fil Elec. : 22.27
Alti. fil Elec. : 23.96
Alti. fil Elec. : 23.93
Alti. fil Elec. : 24.07
Alti. fil Elec. : 21.36
159
USINE DE SAINT-GEORGES-sur-LOIRE
AVANT-PROJET
- - -
Implantation
Indice
A
B
SAFEGE
Ingénieurs Conseils
N° Etude : S20NMO020
Echelle : 1 / 250
Date : 08 Avril 2021

Le choix retenu découle de la prise en compte des principaux aspects suivants :

- Prise en compte des contraintes de zone inondable :
  - Compacité,
  - Locaux sensibles implantés à l'étage (au-dessus des PHE),
  - Bâtiment principal faisant écran au local de traitement des boues.
- Locaux d'exploitation en vigie par rapport à l'entrée dans le site,
- Locaux nobles du côté des voies d'accès et du côté Loire
- Traitement des boues et stockage de réactifs « cachés »
- Eloignement par rapport à la ligne HTA
- Entrée unique desservant l'atelier existant
- Regroupement des gros consommateurs de puissance à proximité des locaux électriques.

En matière d'intégration paysagère, le projet prévoit :

- Des arbres majeurs (érables champêtres) sont plantés le long du chemin pour étoffer la haie existante, qui souligne la direction vers la Loire,
- L'ensemble de la parcelle d'assiette du site est planté par des arbres tiges alternées par des cépées avec des essences locales (saules, érables champêtre, peuplier noir, etc.).

3- Un projet essentiel pour un territoire en développement

La création de la future usine d'eau potable présente un intérêt général pour l'ensemble des communes et populations qu'elle est amenée à desservir dont St-Georges sur Loire :

- Elle est amenée à remplacer une usine vieillissante (près de 50 ans) en fin de vie malgré les mises à jour et mises aux normes régulières.
- Elle va permettre d'améliorer le rendement entre le pompage dans la nappe superficielle de la Loire et l'envoi dans les réseaux de distribution. Alors que le rendement de l'usine actuelle est de 85%, celui-ci sera de 98% suite à la réalisation de la nouvelle usine. Le nouvel équipement permettra ainsi une optimisation de l'usage des eaux captées et une meilleure prise en compte de la sensibilité de la ressource en eau.
- La nouvelle usine mettra en place de nouveaux procédés techniques dans le domaine du traitement de l'eau permettant notamment de mieux traiter les métabolites (résidus de pesticides) et de contribuer à une meilleure qualité de l'eau distribuée aux 27700 habitants du bassin de vie.
- La nouvelle usine met en avant une conception permettant d'introduire une résilience vis-à-vis du risque d'inondation ou de rupture de digue. La nouvelle usine est en effet localisée dans la zone inondable délimitée par le PPRI des vals de St-Georges-Chalonnes-Montjean approuvé le 15 septembre 2003 et en cours de révision (cf. ci-après).
- L'implantation de la nouvelle usine au plus près des puits de captage permet de limiter les coûts de transport de l'eau, les dépôts et le développement de micro-organismes dans les canalisations d'eau brute.
- La création de la nouvelle usine permettra au territoire de se doter d'un équipement moderne et performant sans incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers puisque la réalisation du nouvel équipement s'accompagnera d'une démolition de l'usine et des installations existantes pour un retour des parcelles concernées à un usage agricole (renaturation).

Concernant le retour des parcelles de l'ancienne usine à l'activité agricole, il est précisé que le syndicat d'eau de l'Anjou est déjà propriétaire d'une large partie des parcelles localisées dans le périmètre de protection rapprochée autour du site de l'usine et a déjà signé des conventions avec des exploitants agricoles quant à la valorisation agricole de ces parcelles. Après confirmation de l'absence de pollution des sols, le syndicat d'eau envisage la mise en place d'un dispositif identique sur les parcelles actuellement occupées par l'usine d'eau potable.

Caractéristiques et enjeux du site d'implantation

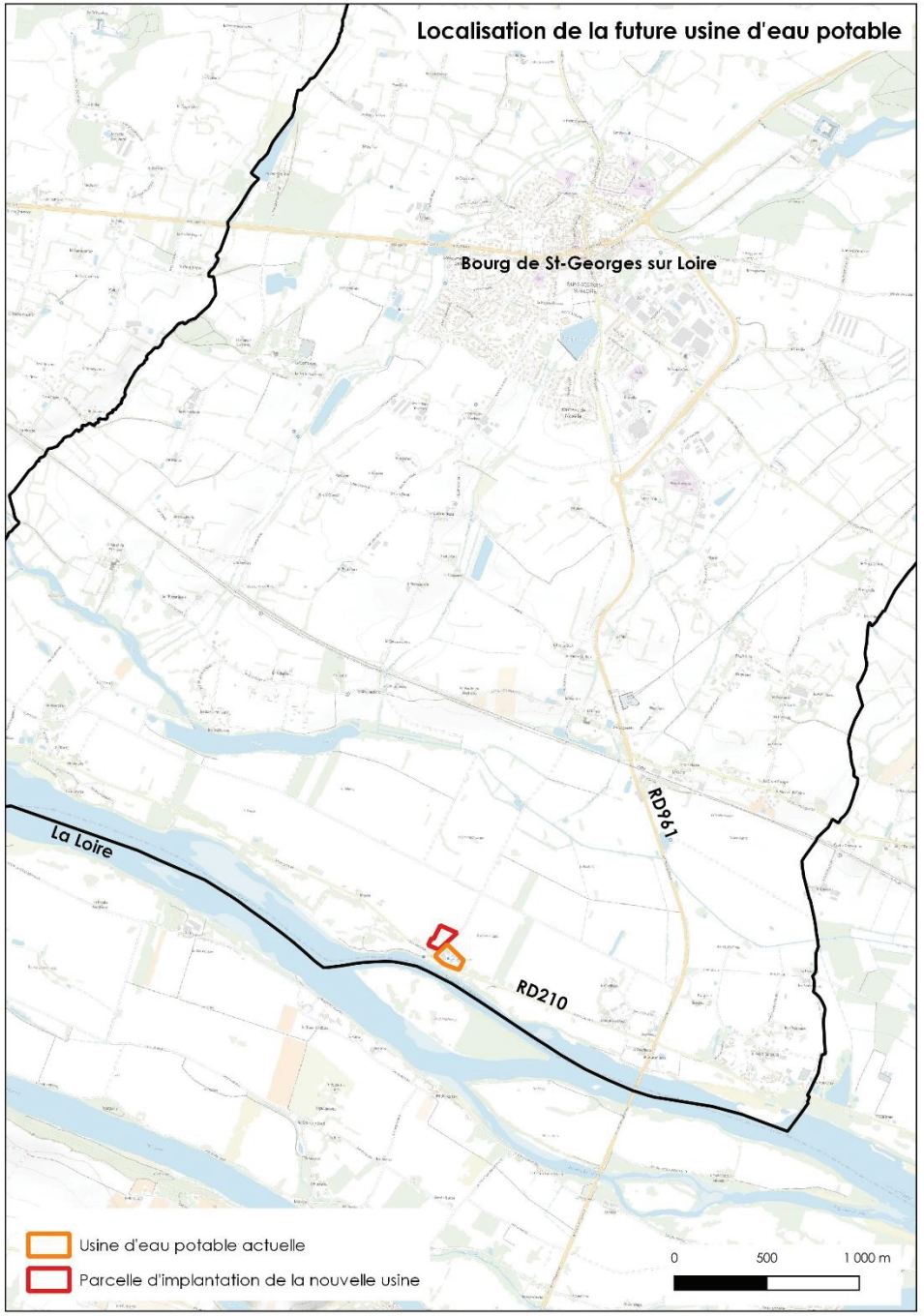
1- Localisation du site

Le projet est envisagé sur un site localisé au sud du territoire communal de St-Georges sur Loire, à proximité de la levée de la Loire (RD210) et face à l'usine d'eau potable actuelle.
Le site d'implantation est délimité :

- à l'est, par un chemin de l'autre côté duquel est localisé l'usine actuelle d'eau potable,
- au sud, par un atelier localisé en bordure de la route de la levée (RD210),
- au nord et à l'ouest, par des parcelles à vocation agricole (prairies).

Le site est localisé à environ 2,7 km du bourg de St-Georges sur Loire.

La cartographie exposée ci-contre présente la localisation de l'usine actuelle d'eau potable et la parcelle d'étude retenue pour l'implantation de la nouvelle usine.
La parcelle d'étude couvre une superficie d'environ 9600m².



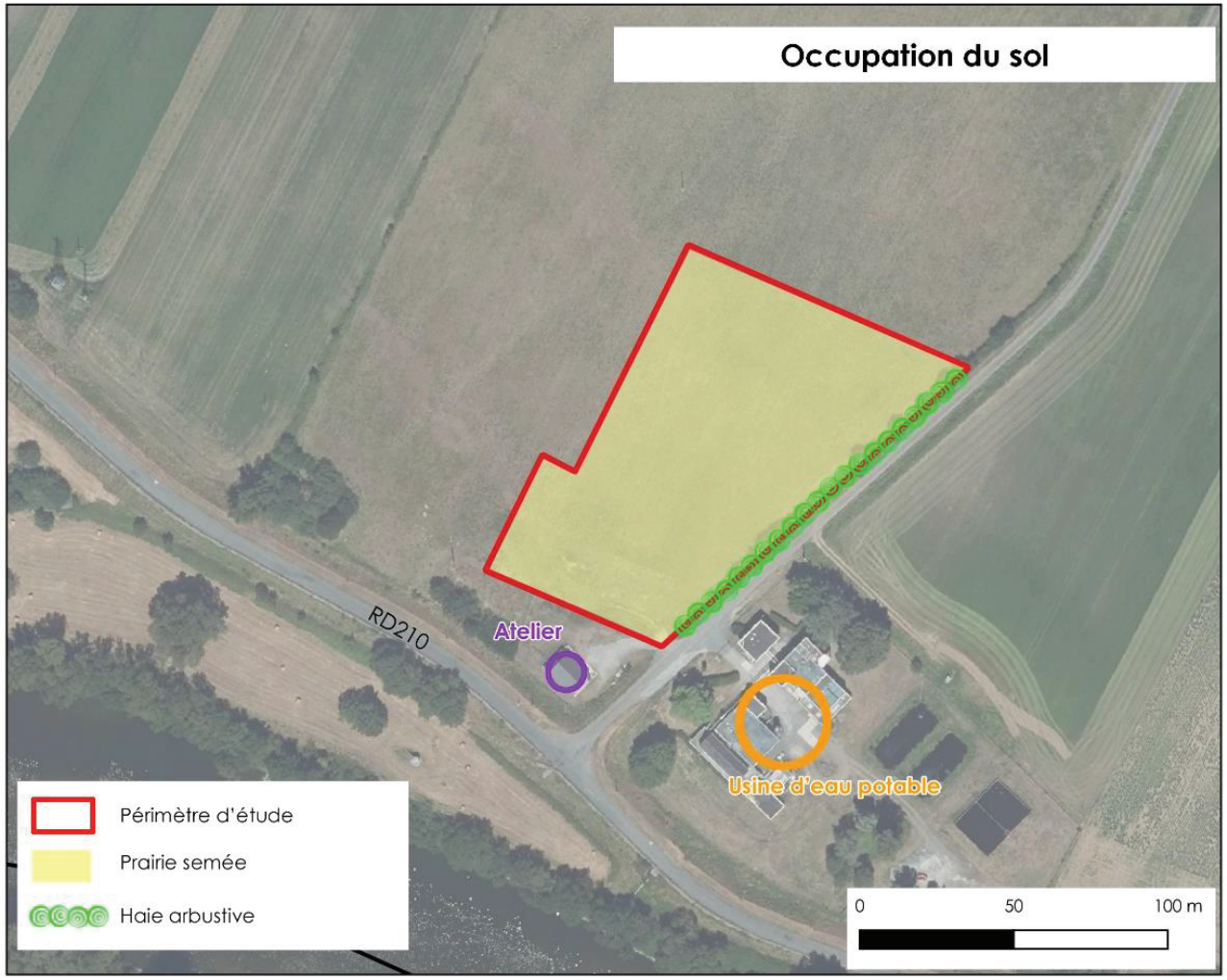
2- Caractéristiques du site

- Occupation du sol

Le site est actuellement entièrement occupé par une prairie semée à vocation agricole suivant les données du registre parcellaire graphique 2022 (ray-grass de moins de 5 ans). Aucune végétation haute n'est présente sur la prairie.

A l'est, en bordure du chemin d'accès, la limite de la parcelle est marquée par une haie arbustive mixte intégrant quelques arbres dans sa portion nord.

L'occupation du sol est décrite sur la cartographie ci-dessous.



- Contexte agricole

Les parcelles de la vallée de la Loire présente un potentiel agricole important marqué par une mixité entre prairies et grandes cultures (maïs ensilage, tournesol, colza d'hiver, etc.).
Sur la parcelle du projet, le registre parcellaire graphique 2022 identifie une parcelle de ray-grass de moins de 5 ans.
Deux exploitants agricoles sont concernés par le projet, chacun exploitant les parcelles situées de part et d'autre du chemin. Une concertation a été spécifiquement menée par le Syndicat d'eau de l'Anjou en amont de la réalisation du projet pour définir avec eux les enjeux du projet et les modalités de compensation des surfaces impactées.

- Relief

Le site est marqué par un relief quasiment nul (pente moyenne de 1%).

- Hydrographie

Le site est localisé à l'écart de tout élément du réseau hydrographique. Aucun cours d'eau, mare ou autre point d'eau n'est recensé au sein du périmètre d'étude.
La Loire s'écoule à moins d'une centaine de mètres du secteur de projet au sud, de l'autre côté de la levée.

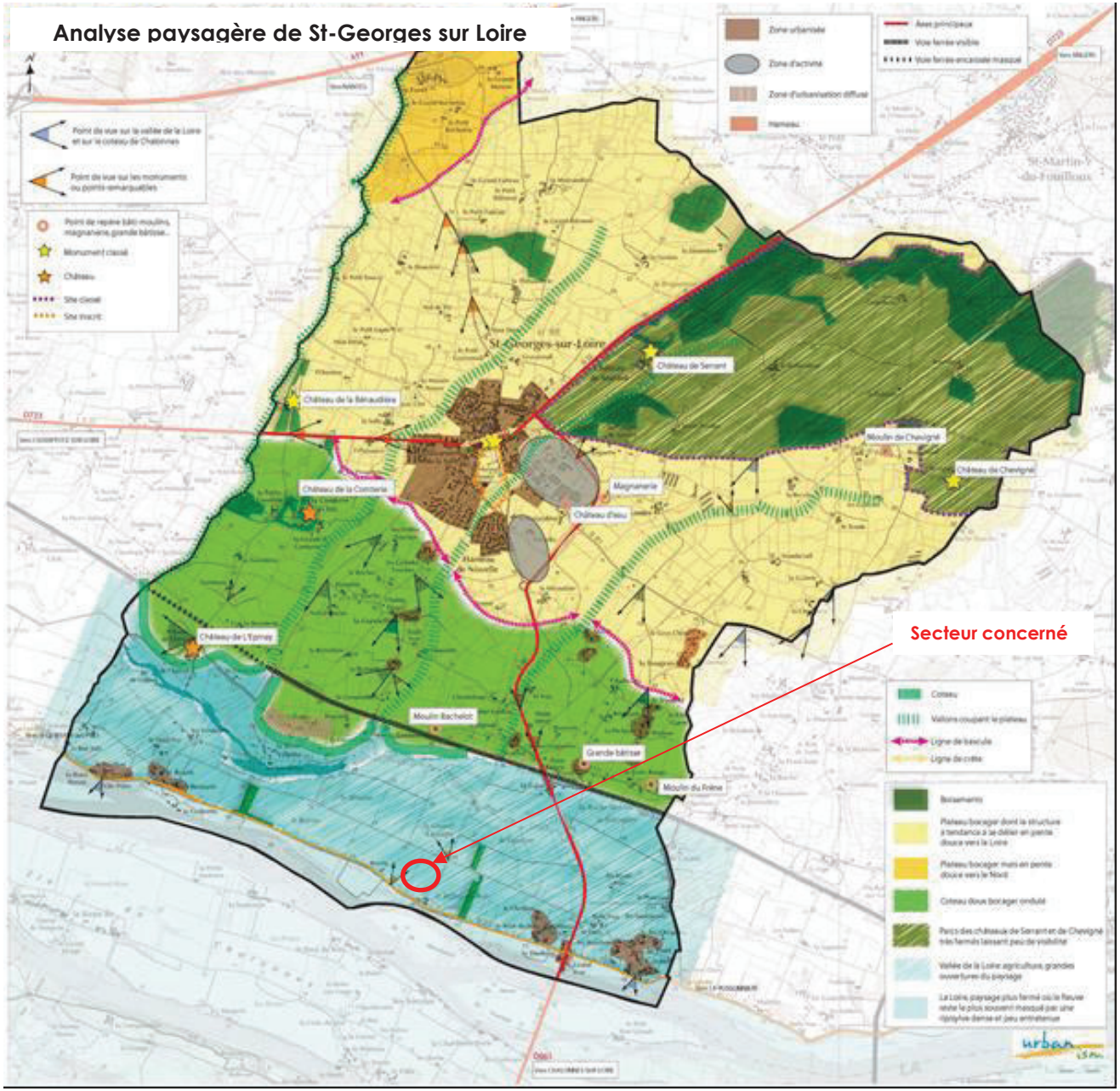
Il est rappelé que le territoire de St-Georges sur Loire est localisé dans le bassin versant de la Loire et est en conséquence concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027. Il n'est en revanche concerné par aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

- Paysages

A l'échelle du territoire communal, le projet s'insère dans l'entité paysagère de la vallée de la Loire.
Espace de grandes cultures, paysage entretenu, la plaine se caractérise par de larges ouvertures visuelles. Le regard est arrêté ponctuellement par quelques petits boisements (relais visuels). Le paysage est animé par du bâti de qualité en accroche sur le levée ou le coteau marquant la limite nord de l'entité paysagère.

La Loire reste masquée, se dévoilant par alternance entre la ripisylve dense, les prairies de frênes et saules têtard et les dilatations entre la Loire et la levée.

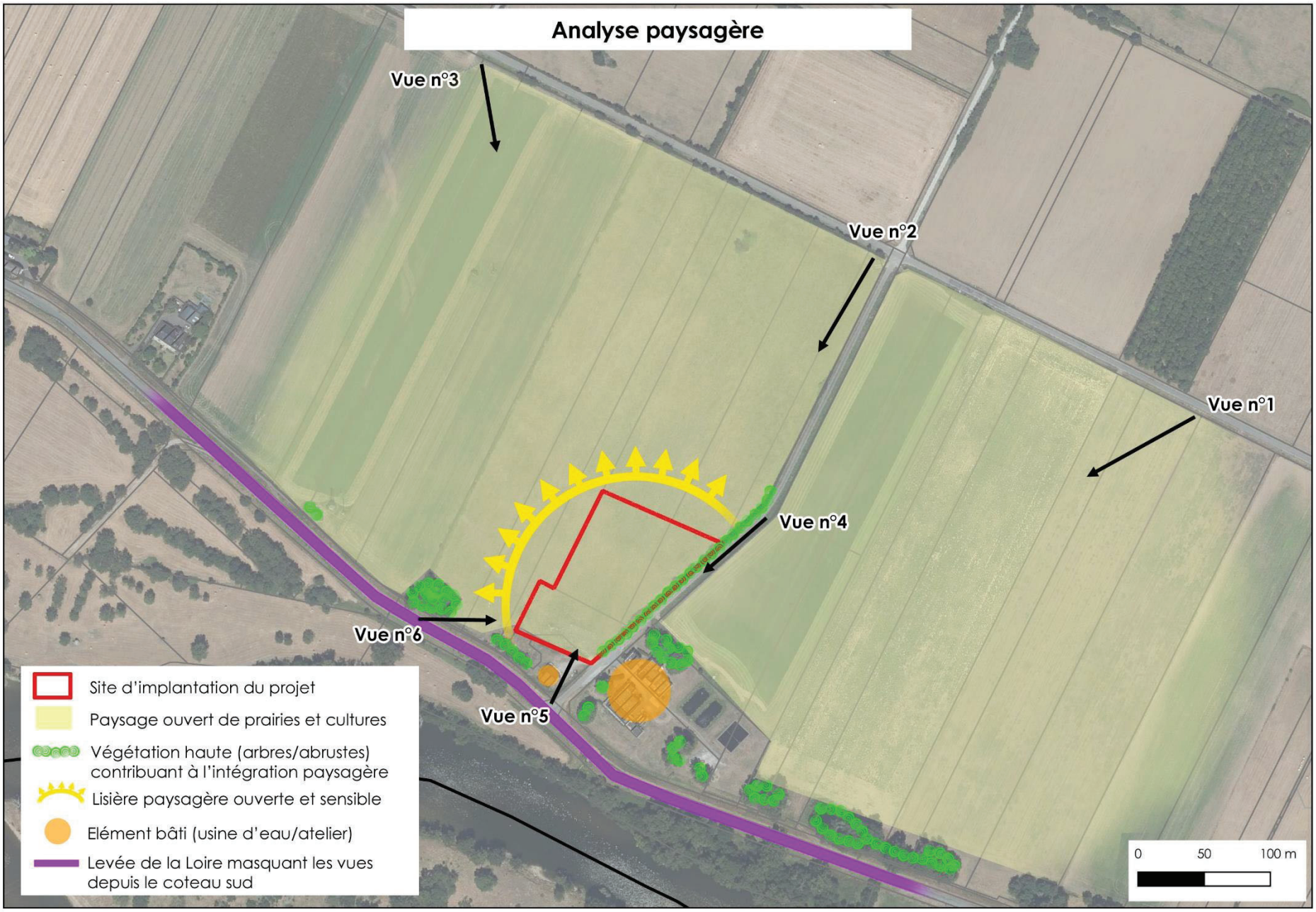
La succession de ces éléments crée un paysage à la sensibilité très forte où toute nouvelle action a un impact visuel majeur sur le paysage.



Le site d'implantation du projet s'inscrit dans un paysage pleinement caractéristique de la vallée de la Loire et marqué par des vues ouvertes et lointaines.
Cela contribue à la sensibilité paysagère du site choisi. En effet, si la végétation haute présente en limite Est du secteur (en bordure du chemin) peut tendre à favoriser l'intégration du projet dans l'environnement proche, l'absence d'arbres sur les lisières ouest et nord et, dans une moindre mesure au sud, contribuera à rendre très visible l'usine dans le paysage.
L'usine actuelle est elle-même visible dans le paysage de la vallée même si la présence d'un patrimoine arboré aux abords de l'usine permet d'amoindrir cette visibilité.

Depuis le coteau sud de la Loire, la présence de la levée et de la ripisylve accompagnant la Loire contribue à masquer complètement les vues sur le site.

La cartographie présentée en page suivante permet de synthétiser la sensibilité paysagère du site.


Analyse paysagère
Vue n°3
Vue n°2
Vue n°1
Vue n°4
Vue n°6
Vue n°5
Site d'implantation du projet
Paysage ouvert de prairies et cultures
Végétation haute (arbres/abrustes) contribuant à l'intégration paysagère
Lisière paysagère ouverte et sensible
Elément bâti (usine d'eau/atelier)
Levée de la Loire masquant les vues depuis le coteau sud
0
50
100 m

- <u>Patrimoine</u>

Le secteur est localisé :

- hors de tout périmètre de protection d'un monument historique,
- hors de tout site classé ou inscrit. Le site classé le plus proche est le site de l'ancienne abbaye et de son cadre, localisé à plus de 3 km au nord, dans le bourg de St-Georges sur Loire.
- hors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques ou de toute entité archéologique.

- Risques naturels et technologiques

Suivant les données issues du site Géorisques et du Dossier Départementale des Risques Majeurs, le secteur objet de la révision allégée est concerné par :

- un risque « tempête » qui affecte l'ensemble du territoire départemental,
- un risque sismique faible,
- un risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles d'aléa modéré,
- Un risque de potentiel important concernant le radon sur l'ensemble du territoire communal,
- **Le risque d'inondation**

  Le site d'implantation du projet est localisé dans la zone inondable délimitée dans le cadre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) des Vals de St-Georges-Chalonnes-Montjean approuvé le 15 septembre 2003 . Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique et s'impose ainsi aux autorisations d'occupation du sol délivrées dans son périmètre.

  La cartographie localisant le site au sein du périmètre du PPRI est présentée en page 18. Elle montre que la parcelle d'implantation du projet est localisée au sein de la zone R3 du PPRI.

  La zone R3 se définit comme le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle et soumis à un aléa fort.

  Au sein de la zone R3, le règlement du PPRi admet en lien avec le projet :

  - Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable.
  - Les réseaux enterrés ou aériens
  - Les clôtures entièrement ajourées ou végétales d'une hauteur maximale de 1,80 m (clôture grillagée).

  De plus, les prescriptions générales du règlement indiquent vis-à-vis des remblaiements que « la réalisation des travaux d'infrastructures présentant un caractère d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables, y compris leur entretien, peuvent être admis à condition :

  - Que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables
  - Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux
  - Que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléa les plus forts ».

  La construction d'une usine de production d'eau potable, équipement de service public, est donc possible, si un transfert hors zone inondable n'est pas envisageable.

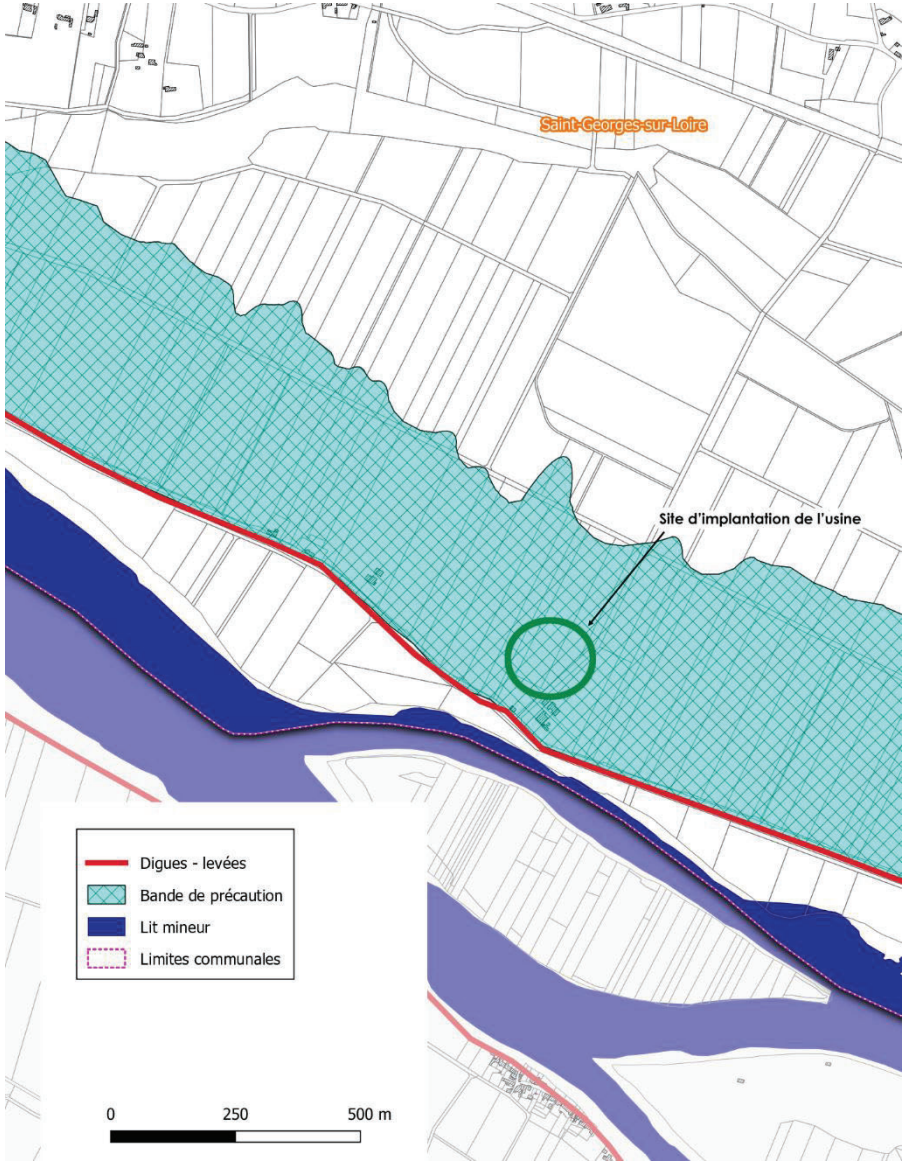
  Le PPRi fixe toutefois quelques dispositions constructives à respecter pour réduire la vulnérabilité des constructions (renforcement des planchers ou radiers, emploi de matériaux insensibles à l'eau, mise hors d'eau des réseaux et des équipements, …).

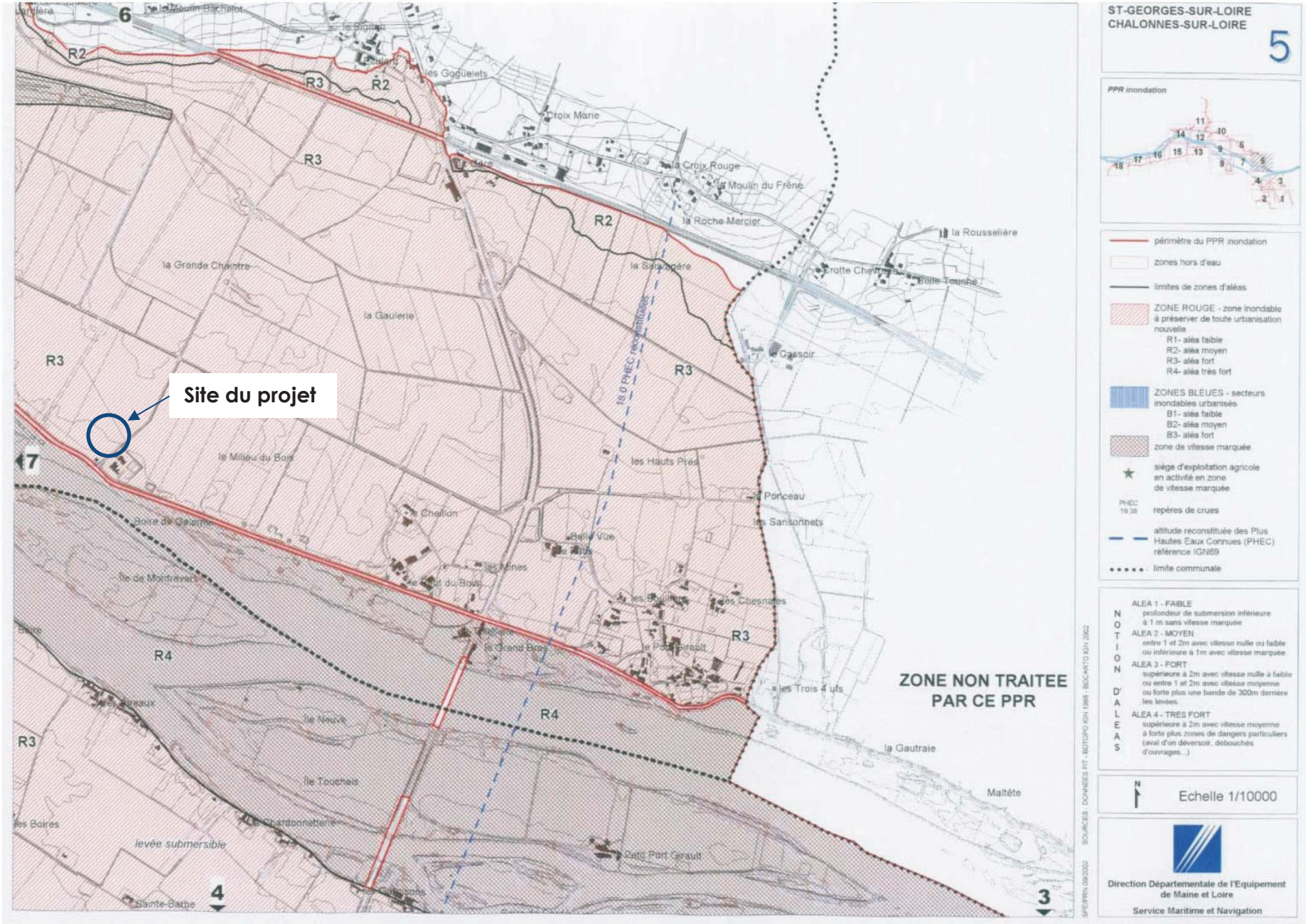
Dans le cadre des études préalables du projet, une note justificative a été réalisée et validée par les services de l'Etat afin de démontrer l'impossibilité technico-économique

d'implantation de la nouvelle usine d'eau potable hors de la zone inondable *(cf. document joint en annexe de la présente notice)*.

Par ailleurs, il convient de relever que le PPRI Vals de St-Georges-Chalonnes-Montjean est actuellement en cours de révision.
Pour les secteurs localisés sur les arrières des digues, un arrêté préfectoral du 11 avril 2023 prévoit l'application anticipée de nouvelles dispositions règlementaires au sein de la bande de précaution définie sur les arrières de la digue, dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI des « Vals de Chalonnes-sur-Loire à Orée d'Anjou ».
La future usine d'eau potable est localisée au sein de la bande de précaution comme l'illustre la cartographie ci-contre.
Le règlement anticipé autorise, dans la bande de précaution *« les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ».*
Ce règlement permet en conséquence la réalisation de l'usine d'eau potable sur le site d'implantation retenu.

Extrait de la cartographie délimitant la bande de précaution (arrêté du 11 avril 2023)




ST-GEORGES-SUR-LOIRE
CHALONNES-SUR-LOIRE
5
PPR inondation
Site du projet
ZONE NON TRAITEE
PAR CE PPR
périmètre du PPR inondation
zones hors d'eau
limites de zones d'aléas
ZONE ROUGE - zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle
R1- aléa faible
R2- aléa moyen
R3- aléa fort
R4- aléa très fort
ZONES BLEUES - secteurs inondables urbanisés
B1- aléa faible
B2- aléa moyen
B3- aléa fort
zone de vitesse marquée
siège d'exploitation agricole en activité en zone de vitesse marquée
repères de crues
altitude reconstituée des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) référence IGN69
limite communale
NOTION D'ALEAS
ALEA 1 - FAIBLE
profondeur de submersion inférieure à 1 m sans vitesse marquée
ALEA 2 - MOYEN
entre 1 et 2m avec vitesse nulle ou faible ou inférieure à 1m avec vitesse marquée
ALEA 3 - FORT
supérieure à 2m avec vitesse nulle à faible ou entre 1 et 2m avec vitesse moyenne ou forte plus une bande de 300m derrière les levées
ALEA 4 - TRES FORT
supérieure à 2m avec vitesse moyenne à forte plus zones de dangers particuliers (aval d'un déversoir, débouchés d'ouvrages...)
Echelle 1/10000
Direction Départementale de l'Equipement de Maine et Loire
Service Maritime et Navigation

- Pollution et nuisances

Le secteur objet de la révision allégée n'est concerné par :

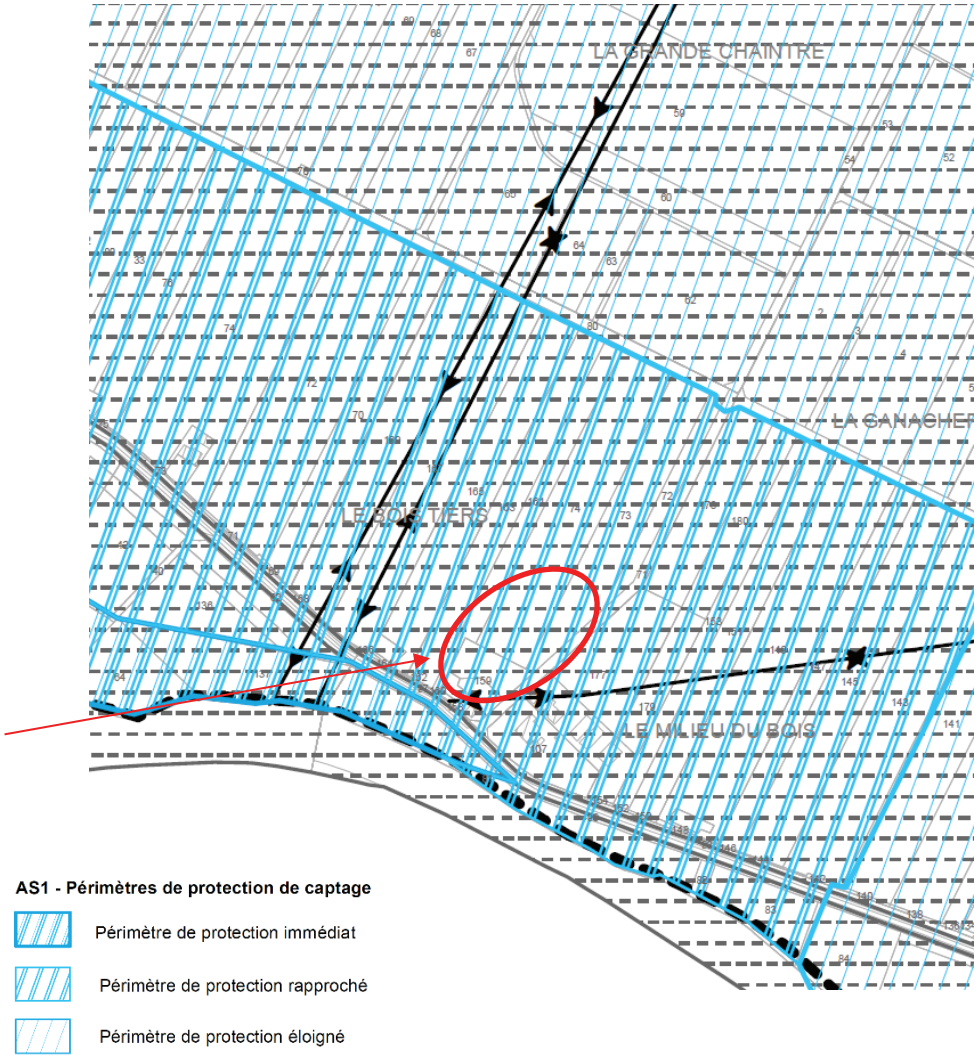
- aucune installation classée pour la protection de l'environnement,
- aucun site pollué ou potentiellement pollué,
- aucun secteur d'information sur les sols.

Le secteur est par ailleurs localisé hors des zones de bruit délimitées dans le cadre du classement sonore des infrastructures terrestres de transports traversant le territoire.

Dans le cadre de la préservation de la ressource en eau potable et de lutte contre les pollutions, des périmètres de protections ont été mis en place autour des puits drainants dans la Loire dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2002. Ces périmètres ont valeur de servitudes d'utilité publique (servitude AS1) et sont insérés dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

L'usine actuelle, tout comme la future usine, s'implantent dans le périmètre de protection rapprochée définie par l'arrêté.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique (PLU St-Georges sur Loire)



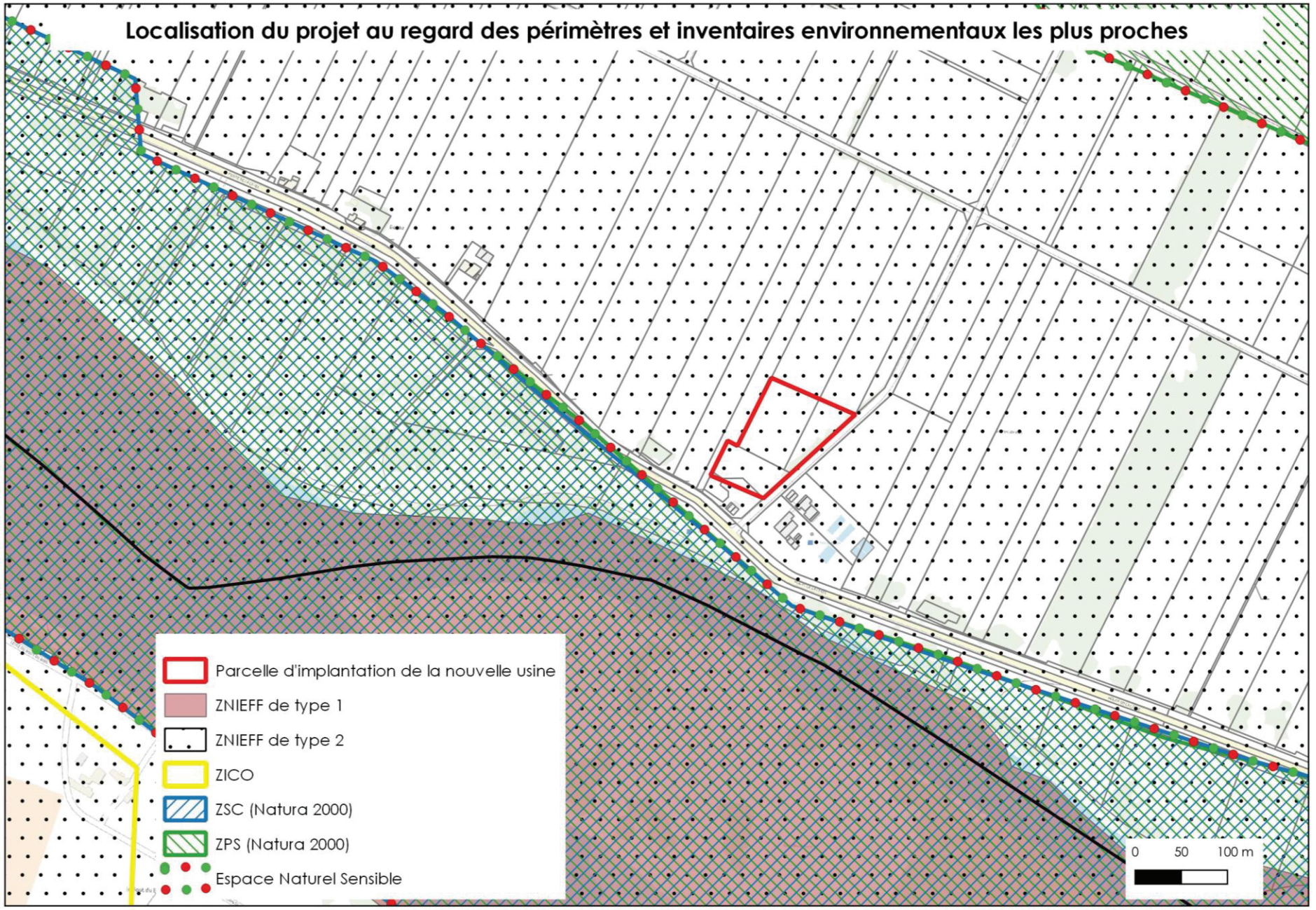
- Patrimoine naturel et biodiversité

Le projet prévoit de s'implanter au sein de la vallée de la Loire, ensemble naturel et paysager à forte valeur environnementale et de biodiversité.

Le projet s'implante en conséquence dans et à proximité de plusieurs périmètres ou inventaires environnementaux couvrant la vallée de la Loire. Ces périmètres et inventaires sont présentés au sein du tableau et sur la cartographie présentés ci-après.

Désignation	Description	Distance par rapport au secteur
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes »	Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, côteaux et falaises). Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme. La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : grèves, berges vaseuses, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des côteaux accentuent la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certaines sont très originales et de grande valeur patrimoniale (Angélique des estuaires, Castor, poissons migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre partie du réseau Natura 2000	60 mètres au sud
Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes » Espace Naturel Sensible « Vallée de la Loire Aval »		60 mètres au sud
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau »		700 mètres au sud-ouest

ZNIEFF de type 1 520004454 « Prairies résiduelles de St-Germain des Prés et St-Georges et boire Giraud »	Ensemble prairial encore bien préservé présentant une succession de prairies naturelles plus ou moins humides, parcourues de nombreux fossés et boire. Intérêt floristique élevé avec plusieurs espèces protégées au niveau National ou Régional. Avifaune prairiale caractéristique, avec nidification d'espèces rares dans le département, dont le Courlis cendré. En période de crues, les cuvettes inondées attirent de nombreux anatidés et limicoles en transit ou hivernage.	780 mètres au nord
ZNIEFF de type 1 520015596 « Lit mineur, berges et iles de Loire entre les Ponts-de-Cé et Mauves sur Loire »	Vaste zone incluant le lit mineur du fleuve et ses berges boisées (ripisylves) ainsi que ses îles occupées par des prairies bocagères et des peupleraies, ses grêves exondés en période d'étiage, etc... Ces dernières ainsi que les berges érodées et les prairies abritent durant la saison de reproduction diverses espèces d'oiseaux rares ou menacées dans notre région. Le fleuve constitue par ailleurs un site d'étape intéressant pour de nombreuses autres espèces d'oiseaux lors des migrations (ardeidés, limicoles, laridés, passereaux, etc.). Il constitue aussi un axe de migration important pour plusieurs espèces de poissons devenus très rares (Saumon Atlantique, Aloses, Lamproie). On y note aussi la présence d'autres représentants de notre ichtyofaune (espèces non migratrices) rare dans notre région. La variété des milieux aquatiques (eaux stagnantes des boires et des bras secondaires, eaux courantes du lit mineur...) permet aussi la présence d'une intéressante diversité d'Odonates, de Trichoptères, d'Ephéméroptères, dont certaines espèces particulièrement rare dans notre région. Les milieux terrestres (bocages, prairies, boisements divers) abritent aussi une grande diversité entomologique (Lépidoptères, Rhopalocères, Orthoptères, Coléoptères, etc.) et en particulier un coléoptère rare et protégé en France. Cette zone ligérienne abrite aussi une flore et une végétation particulièrement intéressante. On y observe entre autre la présence de plusieurs espèces végétales rares, certaines protégées au niveau national ou régional.	95 mètres au sud
ZNIEFF de type 2 520013069 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne »	Vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grêves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées; et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupés par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et côteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc... Ensemble présentant un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique.(Voir commentaires des zones de type 1) Riches végétations caractéristiques des milieux ligériens avec une flore remarquable comprenant de nombreuses plantes rares dont plusieurs protégées au niveau national ou régional. Zone de grand intérêt sur le plan ornithologique de par la qualité et la diversité de son avifaune nicheuse, migratrice et hivernante. Peuplement piscicole, herpetobatrachofaune et entomofaune riche et variée, etc.	Dans la ZNIEFF


Localisation du projet au regard des périmètres et inventaires environnementaux les plus proches
Parcelle d'implantation de la nouvelle usine
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
ZICO
ZSC (Natura 2000)
ZPS (Natura 2000)
Espace Naturel Sensible
0
50
100 m

L'inventaire des zones humides mené sur la parcelle du projet a permis de dresser la liste des espèces floristiques présentes sur le secteur (réalisation SAFEGE – avril 2021).

- *Au sein de la prairie semée*

Cette prairie a été semée et son caractère spontané ne lui permet pas de s'exprimer.

Nom commun	Nom scientifique
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*
Plantin lancéolé	*Plantago lanceolata*
Houlque laineuse	*Holcus lanatus*
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*
Rumex	*Rumex sp.*
Pâquerette	*Bellis perennis*
Ray-grass	*Lolium sp.*
Pissenlit	*Taraxacum sp.*
Trèfle	*Trifolium sp.*
Centaurée sp	*Centaurea sp.*
Geranium sp	*Geranium sp.*
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*

- *Au sein de la haie mixte*

Nom commun	Nom scientifique
Aubépine	*Crataegus sp.*
Fusain	*Euonymus*
Noisetier	*Corylus avellana*

- *Au pied de la haie*

Au pied de la haie, la végétation y est spontanée comparée à la parcelle prairiale.

Nom commun	Nom scientifique
Ronces des haies	*Rubus fruticosus*
Géranium sp	*Geranium sp.*
Gaillet gratteron	*Galium aparine L.*
Lierre terrestre	*Glechoma hederacea*
Arum sp	*Arum sp.*

Par ailleurs, un certain nombre d'oiseaux ont pu être entendus et observés dont notamment une petite dizaine de Chardonnerets élégants, Fauvette à tête noire et des Moineaux domestiques au sein de la haie mixte, qui présente ainsi un intérêt pour l'avifaune.

- <u>Zones humides</u>

Un inventaire des zones humides a été mené sur la parcelle d'implantation de l'usine d'eau potable (réalisation SAFEGE – avril 2021).

Cette étude, jointe en annexe de la présente notice, a permis :

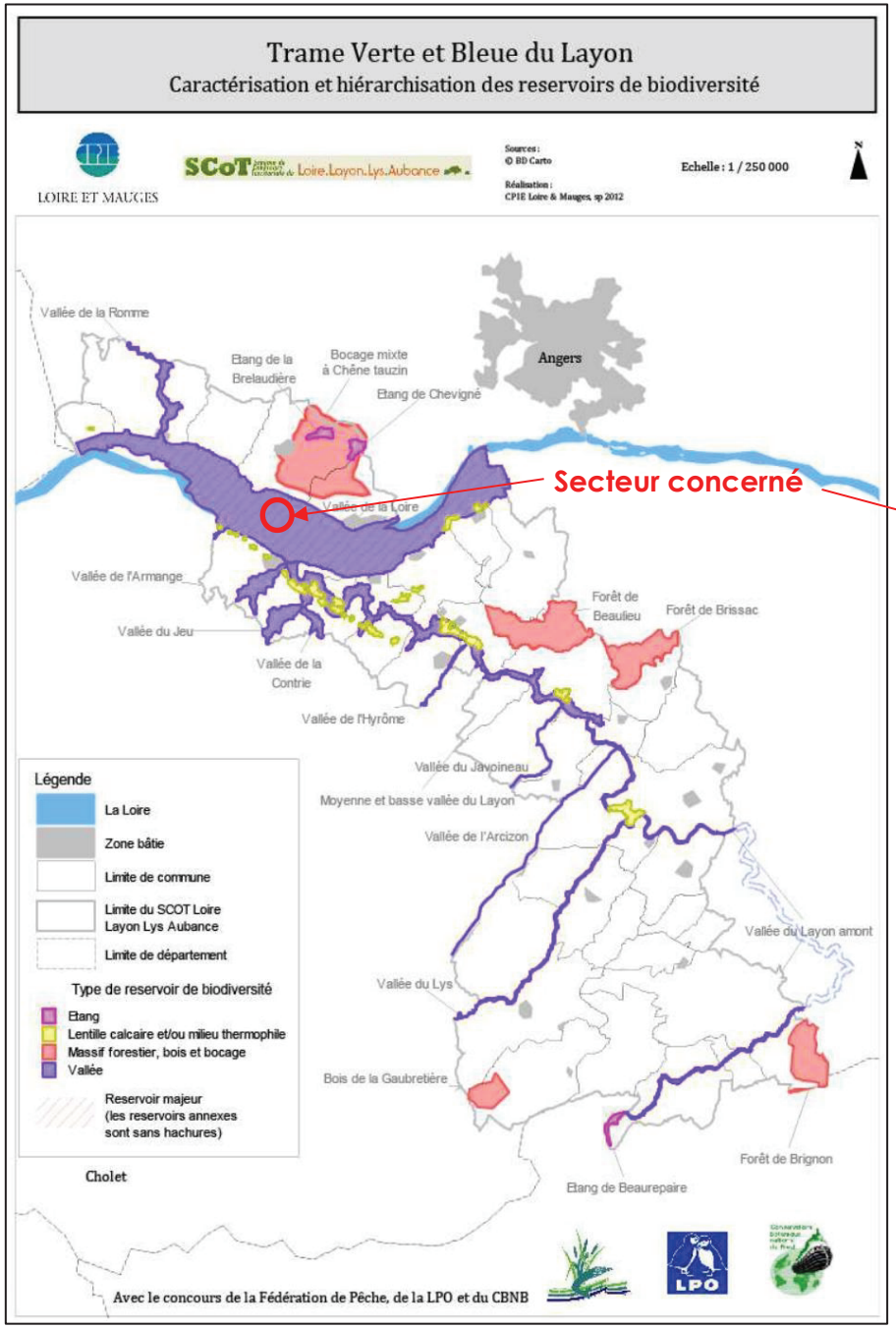
- d'étudier la présence de traces d'hydromorphie ou leur absence selon la méthode GEPPA et d'entériner l'absence de zones humides sur le critère pédologique,
- d'inventorier les espèces floristiques présentes et de noter qu'à ce jour, la prairie est agricole et la végétation n'est pas spontanée. Les espèces ne sont pas indicatrices de zones humides.

En conséquence, aucune zone humide n'a été identifiée au sein de l'emprise concernée par le projet.

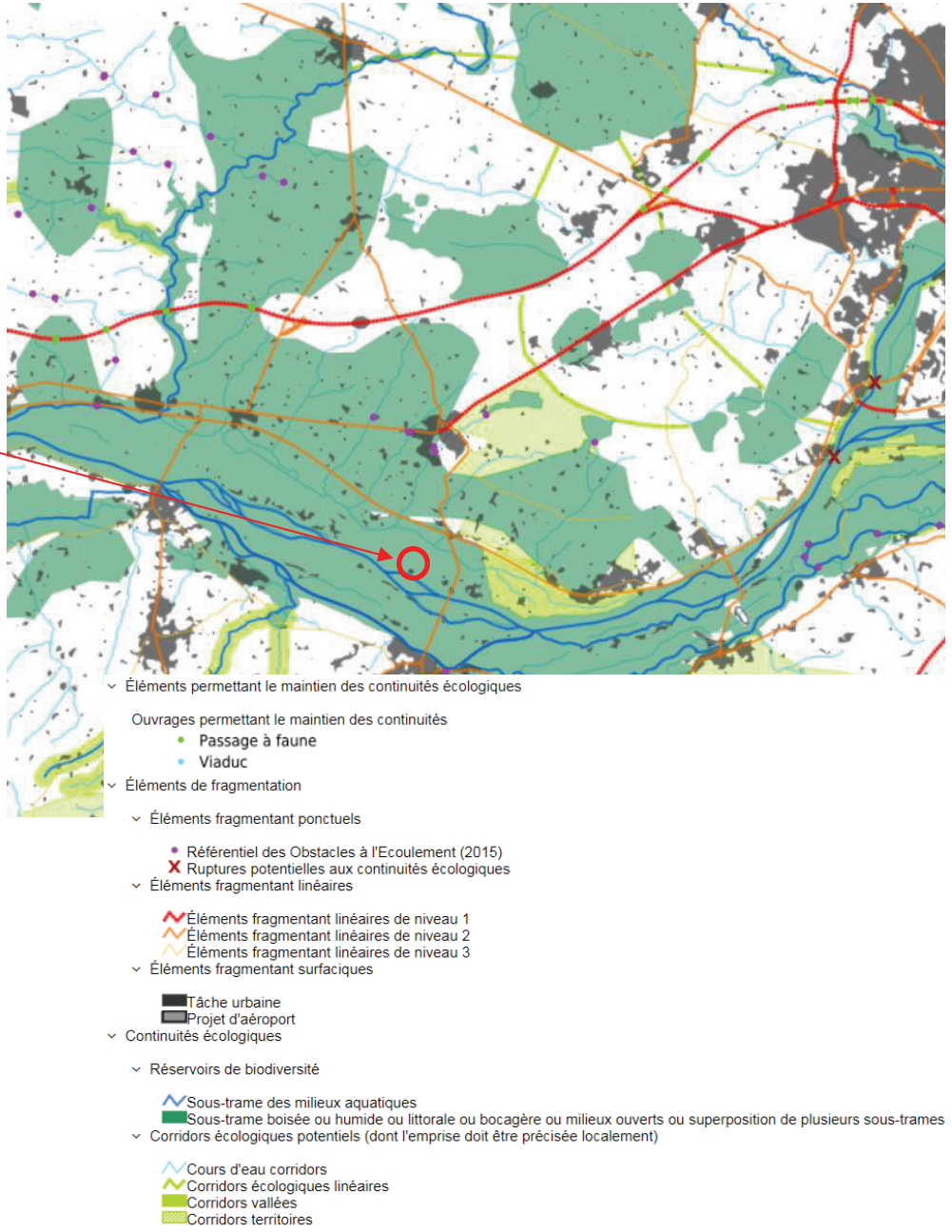
- <u>Trame Verte et Bleue</u>

Le Plan Local d'Urbanisme de St-Georges sur Loire a été adopté préalablement à l'adoption du SCOT De Loire en Layon et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire, désormais intégré dans le SRADDET des Pays de la Loire.

Les continuités écologiques identifiés au sein de chacun de ces documents sont présentées sur les cartographies en page suivante.



Extrait du SRCE des Pays de la Loire (SRADDET Pays de la Loire)



Ces cartographies montrent que le site d'implantation du projet est localisé au sein d'un vaste réservoir de biodiversité délimité au niveau de la vallée de la Loire, mêlant boisements, bocage et milieux humides et aquatiques.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Loire en Layon précise que *« l'intégrité spatiale et physique des réservoirs de biodiversité, ainsi que leurs caractéristiques écologiques et paysagères, doivent être préservés sur le long terme. Cette préservation doit être adaptée au fonctionnement écologique.*
L'objectif du SCOT n'est pas de figer le territoire mais de maîtriser son évolution au travers d'un équilibre économique, urbain et environnemental. »

- Desserte et réseaux

La desserte du secteur est assurée depuis le chemin desservant l'usine des eaux actuelle. Le projet prévoit d'utiliser un accès existant et permettant d'ores et déjà de desservir l'atelier existant au sud immédiat du site.

Le futur site de l'usine est également desservi par les réseaux d'eau potable (que l'usine alimentera) et d'électricité qui desservent l'usine existante.
Les besoins en matière d'assainissement des eaux usées seront assurés au travers d'un dispositif d'assainissement non collectif (fosse toutes eaux suivie d'un tertre d'infiltration étanche et drainé afin d'éviter la pollution des captages) mis en œuvre dans le cadre de la réalisation de la nouvelle usine. Les eaux traitées seront mélangées avec les surverses d'épaississeur et renvoyées en Loire.

- Situation par rapport au document d'urbanisme actuel et servitudes

Le secteur du projet est actuellement classé au sein d'une zone An au sein du plan local d'urbanisme de St-Georges sur Loire.
La zone An a été créée 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. »*
Le règlement de cette zone n'y admet que *« les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notoires sur les milieux naturels ou que ceux-ci fassent l'objet de mesures compensatoires adaptées. »*
Cette disposition règlementaire est compatible avec la réalisation de la future usine d'eau potable de St-Georges sur Loire.
Toutefois, le projet n'est pas compatible avec certaines dispositions règlementaires du PLU applicables au sein de la zone An notamment concernant les règles maximales de hauteur.
Le règlement prévoit en effet que pour *« toutes les autres constructions* (autres que les constructions à usage agricole), *la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. »*
Or, afin de mieux garantir la résilience du bâtiment au risque d'inondation, la conception de la future usine a fait le choix d'un développement en hauteur plutôt qu'en emprise au sol. En conséquence, la hauteur envisagée du bâtiment atteindra 8 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au sommet de l'acrotère, des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales autorisées par le règlement. Ceci

est susceptible de faire obstacle à la réalisation de ce projet d'intérêt général.

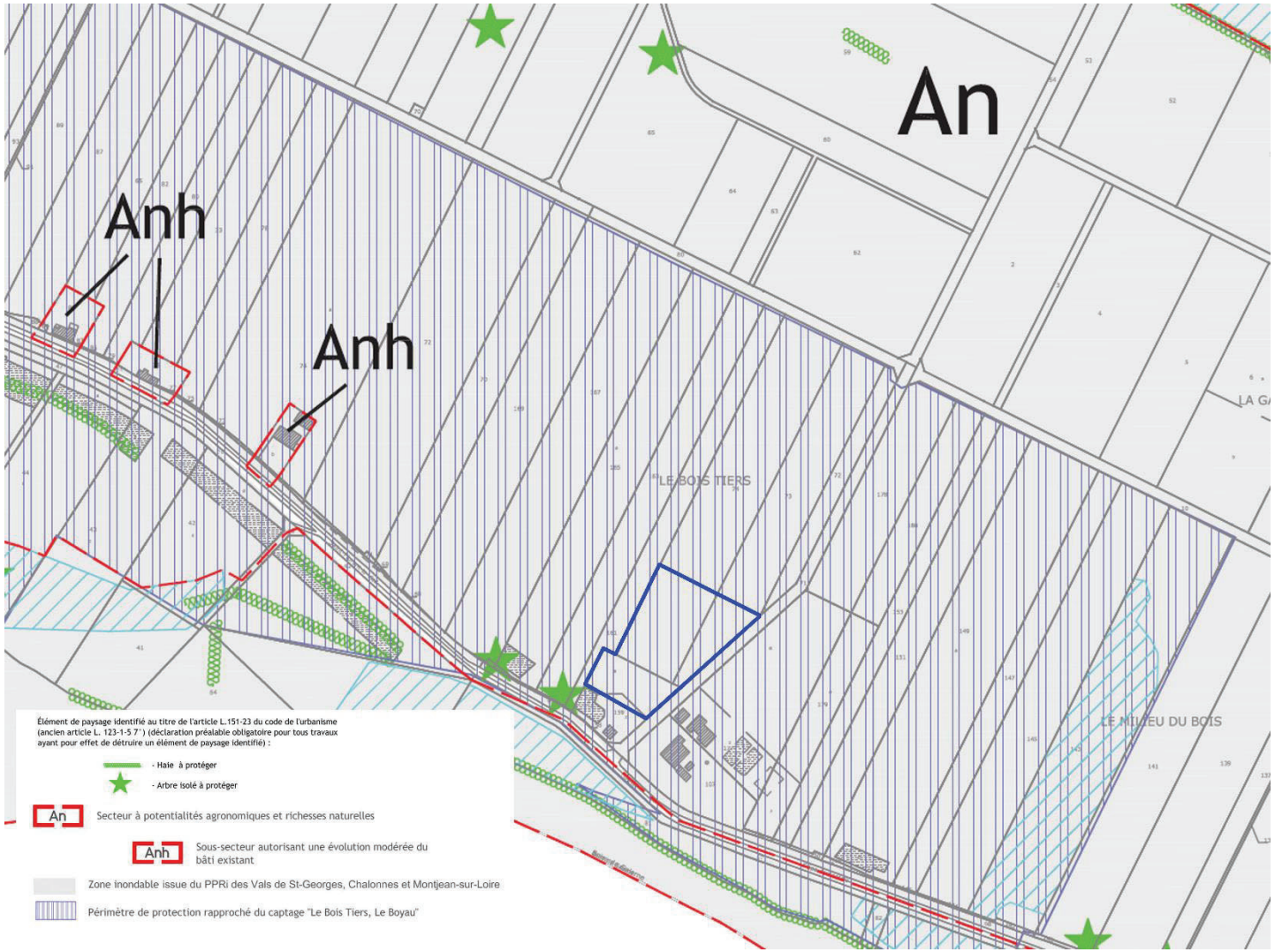
En complément, il est précisé qu'aucune prescription règlementaire particulière n'est identifiée, sur les plans de zonage, au droit de la parcelle du projet *(cf. ci-après)*.

Le secteur est en revanche concerné par des servitudes d'utilité publique :

- servitude relative à la défense contre les inondations du fait de l'application du PPRI Vals de St-Georges-Chalonnes-Montjean en cours de révision,
- servitude relative à la protection des captages d'eau potable (puits drainants dans la Loire qui alimentent l'usine d'eau potable). La parcelle du projet est localisée dans le périmètre de protection rapprochée.

Des servitudes relatives aux lignes électriques sont également présentes au sud et à l'ouest du secteur de projet bien qu'en-dehors de son emprise.

Extrait du plan de zonage (PLU St-Georges sur Loire)



- Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les principaux éléments relevés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et les enjeux en découlant. Il identifie également le niveau d'enjeu pour chaque thématique suivant le code couleur suivant :

Nul	Faible	Modéré	Fort

Thématique	Etat initial	Enjeux
Occupation du sol Contexte agricole	o Une parcelle occupée par une prairie semée à vocation agricole o Une végétation haute limitée à la présence d'une haie mixte en lisière Est de la parcelle	La préservation de la haie existante en lisière Est du site
Relief	o Une parcelle sans relief marqué	-
Hydrographie	o Une absence de tout élément hydrographique (cours d'eau, mare, etc.) o Un secteur localisé dans le bassin versant de la Loire (SDAGE Loire-Bretagne)	-
Paysages	o Un secteur localisé dans le paysage sensible et ouvert de la vallée de la Loire o Une sensibilité forte sur les lisières ouest et nord de la parcelle du projet du fait de l'absence de végétation haute	L'intégration paysagère de l'équipement à créer La préservation de la haie existante en lisière Est du site
Patrimoine	o Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique	-
Risques naturels et technologiques	o Un secteur principalement concerné par un risque d'inondation du fait de sa localisation dans le périmètre du PPRI Vals de St-Georges-Chalonnes-Montjean en cours de révision ainsi que dans la bande de précaution sur les arrières de la digue (arrêté du 11 avril 2023) o Un projet compatible avec les dispositions règlementaires du PPRI actuel et futur	La prise en compte des mesures permettant d'assurer la résilience du projet au risque d'inondation
Pollutions et nuisances	o Un secteur non concerné par des sites pollués ou potentiellement pollués et localisé à l'écart de tout secteur ou activité génératrice de nuisances o Un site localisé au sein des périmètres de protection des puits drainants dans la Loire, destinés à l'alimentation en eau potable.	-

Patrimoine naturel et biodiversité	o Un secteur localisé dans ou à proximité immédiate de plusieurs périmètres ou zonages naturels (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) o Un intérêt floristique limité de la prairie semée induisant une végétation spontanée limitée o Une sensibilité en termes de biodiversité au niveau de la haie mixte longeant la lisière Est du site	La prise en compte de la sensibilité de l'environnement naturel dans lequel s'insère le projet
Zones humides	o Un inventaire ayant permis d'écarter la présence de zones humides sur le site d'implantation du projet	-
Trame Verte et Bleue	o Un secteur localisé dans un réservoir de biodiversité majeur couvrant la vallée de la Loire (boisements, bocage, milieux humides et aquatiques) o Une haie présentant un intérêt pour l'habitat et le déplacement de la faune	La préservation des éléments contribuant aux continuités écologiques (haie)
Desserte et réseaux	o Un secteur desservi par des voies et réseaux suffisants o Un projet destiné à assurer l'alimentation en eau potable de 27700 habitants	-
Urbanisme et servitudes	o Un secteur classé en zone An dans le PLU permettant le projet mais définissant des règles de hauteur trop restreintes pour répondre aux besoins du projet. o Un secteur concerné par des servitudes d'utilité publique : PPRI Vals de St-Georges-Chalonnes-Montjean	L'adaptation du PLU pour permettre l'implantation du projet

II – Adaptations apportées au PLU

Les adaptations apportées aux documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant.

Adaptations apportées aux documents graphiques

Afin de permettre la réalisation de l'usine d'eau potable en cohérence avec ses besoins, il est proposé, dans le cadre de la révision allégée de procéder à la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) spécifiquement dédié au projet. Pour rappel, les STECAL sont délimités en vertu de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Afin de modérer la consommation d'espaces, les limites de ce STECAL Ae sont définies au plus près de l'emprise de l'usine et des installations l'accompagnant.
Le STECAL ainsi délimité couvre une emprise de 6310m².

En complément et afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité identifiés pour l'avifaune au niveau de la haie mixte longeant la lisière Est du STECAL, il est proposé de protéger cette haie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Pour rappel, les règles applicables aux haies protégées sont définies par l'article 13 du règlement de la zone A.

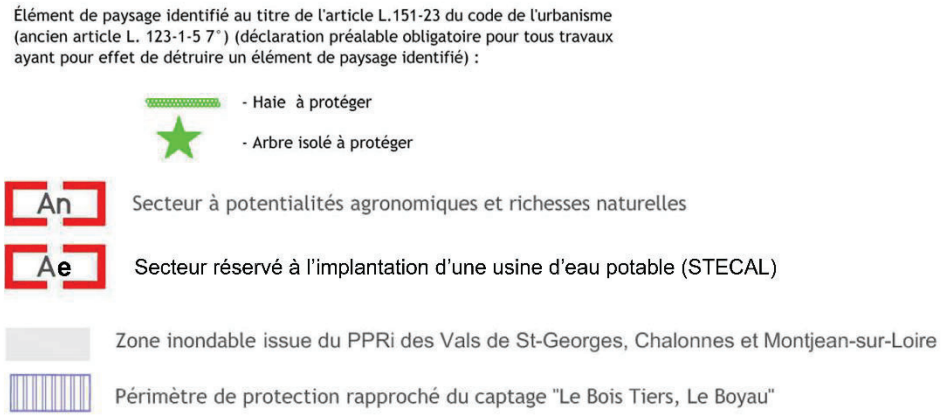
Extrait de l'article A13

« Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

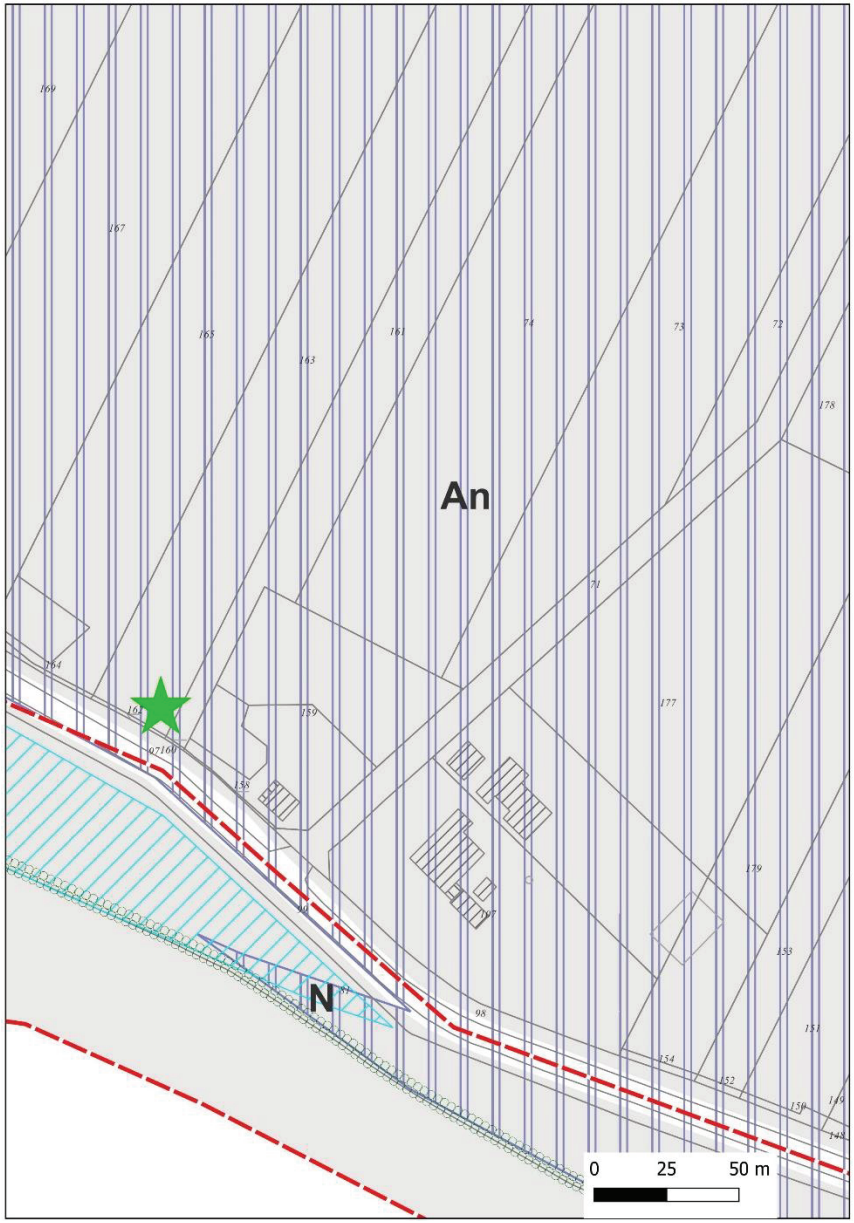
** dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),*
** dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,*
** dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.*

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent. »

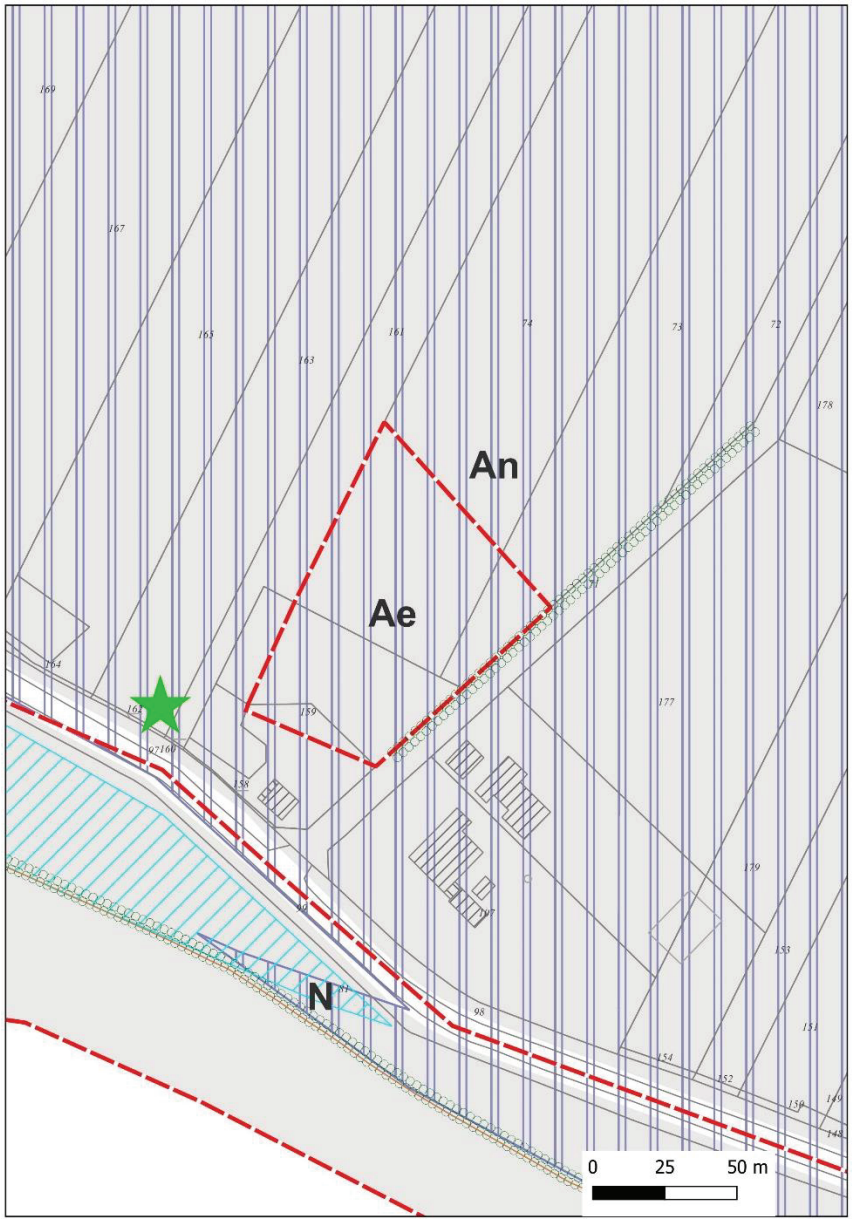
Légende du zonage



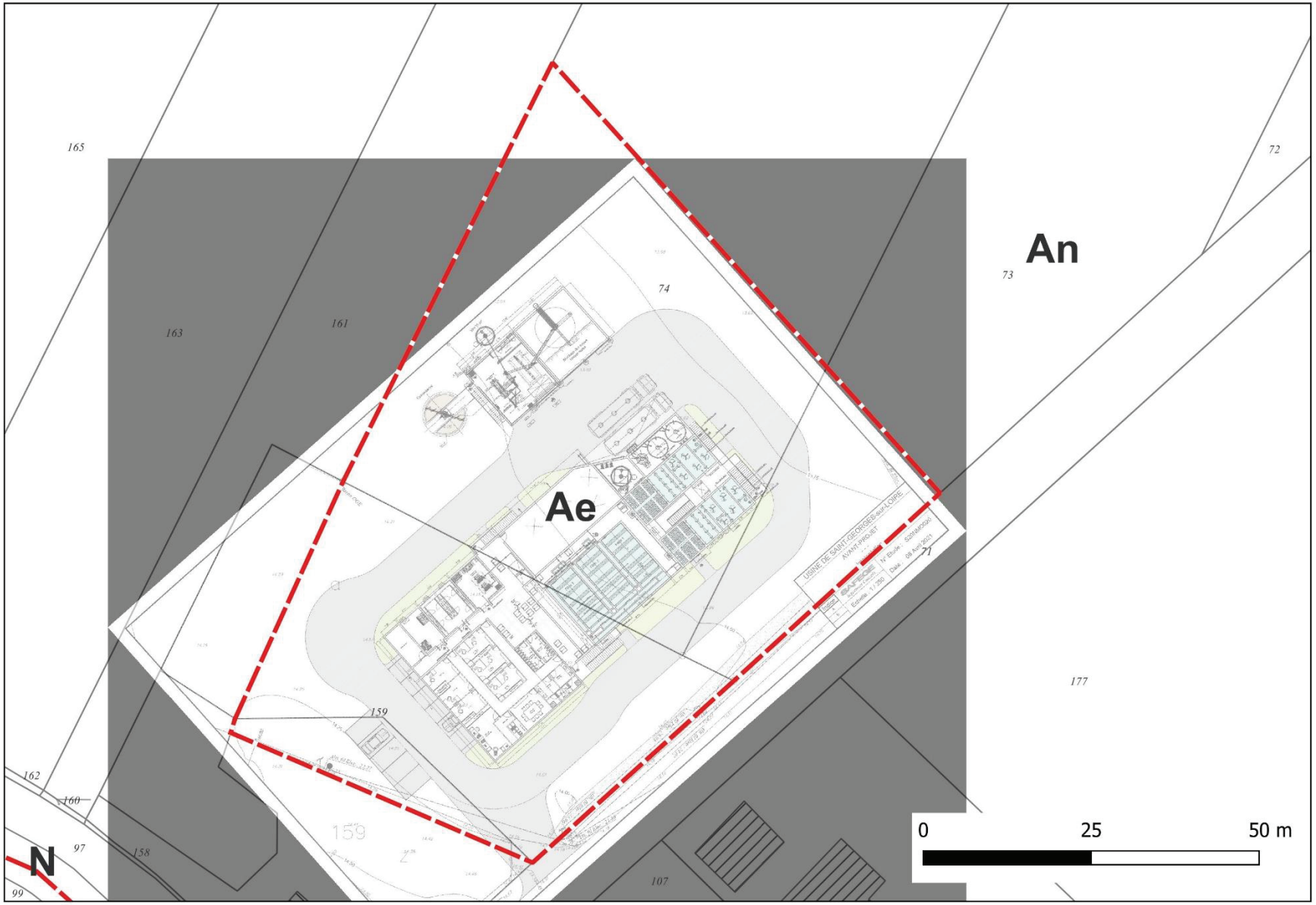
Extrait du plan de zonage avant révision allégée n°2



Extrait du plan de zonage après révision allégée n°2



Localisation de l'usine au sein du STECAL Ae



Adaptations apportées au règlement écrit

Le règlement écrit de la zone A est complété comme précisé dans le tableau en page suivante.
Les mentions en rouge sont celles ajoutées au règlement de la zone A dans le cadre de la création du STECAL Ae.

Pour rappel, la création d'un STECAL est soumise au respect des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, qui dispose que le règlement *« précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. (…) »

Thématique	Dispositions règlementaires	Exposé des motifs des nouvelles dispositions
Caractère de la zone A	***Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.*** **Identification :** ***La zone A*** est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ***Un secteur Ah*** est créé ***pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole***. ***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.*** ***Un secteur Ap*** est créé ***pour identifier le site d'exploitation agricole de Crépelleux localisé au sein du site classé « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs ».*** ***Un secteur At est créé autour du site d'exploitation de la Grojardière*** qui s'inscrit à l'intérieur de la déviation entre la zone d'activités de La Lande, la ZAC des Fougères et la	Le préambule du règlement de la zone A est complété pour mentionner l'existence du nouveau STECAL Ae mis en place dans le cadre de la révision allégée.

	nouvelle gendarmerie ; afin d'éviter la construction de bâtiments agricoles non démontables qui rendraient difficile à l'issue de ce P.L.U. une mutation vers un développement de l'urbanisation. **Un secteur Ae (STECAL) est créé dans la vallée de la Loire en vue de permettre la réalisation d'une nouvelle usine d'eau potable.** ***Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation***, au sud de la voie ferrée au niveau du Val (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique). (…).	
A1 – Occupations et utilisations du sol interdites	**I. Rappels :** 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. **II. Expression de la règle :** **Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2, notamment :** - les affouillements pour les terrains concernés par le périmètre de protection rapproché du captage « le Bois Tiers, le Boyau » (cf. identification au Règlement – Document graphique) ; - les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.	Article inchangé
A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	**I. Rappels :** 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'articleR.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal. **II. Expression de la règle :** **Sous réserve :** • ***dans l'ensemble de la zone A*** : - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,	L'article 2 de la zone A est complété pour exposer les occupations et utilisations des sols autorisées au sein du STECAL Ae créé dans le cadre de la procédure de révision allégée. Ces dispositions autorisent explicitement et exclusivement les constructions et travaux liées à la réalisation de la future usine de production d'eau potable. Pour cette réalisation, les enjeux liés à la localisation du site en zone inondable impose la mise en œuvre d'une conception particulière permettant de limiter

	- d'être compatibles avec le caractère de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus, • ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*** • ***pour les terrains situés en zone inondable***, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation des vals de Montjean, Saint-Georges et Chalonnes figurant en annexe au dossier de P.L.U., • ***pour les terrains concernés par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau »***, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage « Le Bois Tiers, Le Boyau », • ***de porter à la connaissance du service en charge de la police de l'eau*** toute installation, ouvrage, travaux ou activité susceptible de porter atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, **ne sont admises dans le secteur An que les occupations et utilisations du sol suivantes :** - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notoires sur les milieux naturels ou que ceux-ci fassent l'objet de mesures compensatoires adaptées. (…) **ne sont admises dans le STECAL Ae que les occupations et utilisations du sol suivantes:** - les constructions, installations, travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement d'une usine de production d'eau potable sous réserve de ne pouvoir être implantés en d'autres lieux et d'être réalisés selon une conception résiliente à l'inondation	la vulnérabilité de l'équipement au risque. Le règlement reprend en cela les conditions posées par le PPRI révisé dont l'application est anticipée au sein de la bande de précaution délimitée sur les arrières de la digue de St-Georges.
A3 – Accès et voirie	**1 - Accès :** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.	Article inchangé

	Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. **2 - Voirie :** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
A4 – Desserte par les réseaux	**1 - Alimentation en eau potable :** Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier. Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé. **2 - Assainissement :** *Eaux usées :* Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder. *Eaux pluviales :* La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.	Article inchangé Cet article définit, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

	<u>*Eaux de piscine*</u> *:* Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.	
A5 – Superficie minimale des terrains	En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.	Article inchangé
A6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	(…) ***Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :*** **Expression de la règle :** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement. Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci. **Exceptions :** L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. **Dans le STECAL Ae exclusivement :** <u>Exceptions à la règle</u> : Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve que leur implantation projetée ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route	Articles inchangés Les articles 6, 7 et 8 définissent, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les conditions relatives à l'implantation des constructions à réaliser au sein du STECAL Ae créé dans le cadre de la procédure de révision allégée. Suite à l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, il est décidé de remplacer la référence à l'absence d'atteinte à l'environnement naturel, notion trop large, par une référence à l'absence d'atteinte aux éléments paysagers protégés et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

	(visibilité…) et aux éléments paysagers protégés ou sous réserve qu'elle permette une bonne insertion paysagère.	
A7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	**Expression de la règle :** Les constructions doivent être implantées, - soit sur limite(s) séparative(s), - soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite dans le cas d'un bâtiment agricole ; ce retrait étant porté à 2 mètres dans les autres cas. **Exceptions :** Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment agricole existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci. Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant qui n'est pas à usage agricole parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci. En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse …). L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes. **Dans le STECAL Ae exclusivement :** Exceptions à la règle : Une implantation différente peut être autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve que leur implantation projetée ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité…) et aux éléments paysagers protégés ou sous réserve qu'elle permette une bonne insertion paysagère.	
A8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Expression de la règle :** La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres lorsqu'au moins un des 2 bâtiments est à usage agricole.	

	Exception : Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, …).	
A9 – Emprise au sol	Dans l'ensemble du secteur Ah et du sous-secteur Anh, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 50 m². ***Pour les terrains situés en zone inondable**, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans les vals de Montjean, Saint-Georges et Chalonnes, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U.* *Il est rappelé qu'il sera fait application de la réglementation la plus contraignante entre celle du P.L.U. et celle du P.P.R.* **Dans le STECAL Ae** L'emprise au sol globale des constructions autorisés au sein du STECAL ne doivent pas excéder 50% de la superficie du STECAL Ae.	Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, l'article 9 du règlement est complété pour définir les conditions de densité des constructions autorisées au sein du STECAL Ae. La densité définie (emprise maximale de 50% de la superficie du STECAL) doit permettre de préserver des espaces non bâtis au sein de la parcelle permettant d'être mis à contribution pour l'aménagement paysager de la parcelle et l'intégration des constructions et installations dans l'environnement paysager sensible de la vallée de la Loire.
Article A10 – Hauteur des constructions	**Définition :** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. **Expression de la règle :** Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.	Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, l'article 10 du règlement est complété pour définir les conditions de hauteur des constructions autorisées au sein du STECAL Ae. La hauteur maximale autorisée dans le STECAL Ae est définie en cohérence avec les besoins du projet. Il est rappelé que cette hauteur doit permettre de garantir une meilleure résilience du projet au risque d'inondation en faisant le choix d'un

	Dans le STECAL Ae La hauteur maximale des constructions autorisées dans le STECAL ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.	développement en hauteur plutôt qu'en surface au sol.
Article 11 – Aspect extérieur	**1. Généralités** L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales. Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux. D'une manière générale, sont interdits : * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ; * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel. Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret …, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. **2. Façades** **2.1 Aspect** **Dans le STECAL Ae**, l'aspect des façades des constructions, équipements et infrastructures d'intérêt collectif et/ou de services publics n'est pas règlementé. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages naturels. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire. Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions applicables au sein de la zone A deviennent également applicables au sein du STECAL Ae. Seul une mesure dérogatoire est prévue spécifiquement concernant l'aspect des façades des équipements d'intérêt collectif ou de service public afin de laisser une souplesse quant à la conception du bâti.

	l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches …) devront être restaurées en respectant leur intégrité. La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre. Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes …) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux. Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle. Pour les constructions à usage agricole, les bardages métalliques devront être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier …) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale. Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois conservant leur teinte naturelle. **2.2 Ouvertures et menuiseries** Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les travaux portants sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries : * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ; * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ; * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ; * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ; * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. **3. Toitures** Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte	

	ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée). Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m2, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. La couleur vert foncée est également autorisée. Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être : - soit de type traditionnel : toiture en ardoise ; - soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc. Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées. **4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.** *Châssis de toiture :* Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. *Les panneaux solaires ou photovoltaïques :* On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. ***5. Clôtures.*** Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Les murs doivent être : * soit en pierre locale, * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.	

	La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.	
Article 12 - Stationnement	Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.	Article inchangé
Article 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés	**1 - Espaces libres et plantations :** Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.). Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées. **Dans le STECAL Ae**, afin d'assurer une réelle intégration paysagère des constructions et installations, des plantations d'arbres de hautes tiges devront être réalisées sur les façades Nord et Ouest du projet. En outre, le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire en recourant à des matériaux perméables lorsque cela est possible. **2 - Espaces boisés classés :** Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. **3 - Eléments de paysage à protéger :** ***Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger*** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés : * dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.), * dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole, * dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.	Conformément à la réserve du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique, un paragraphe est introduit pour imposer la création de plantations d'arbres de haute tige sur les façades Nord et Ouest du projet, les plus sensibles dans le paysage. Afin de tenir compte de l'avis de la CDPENAF, il est également décidé d'introduire un paragraphe demandant une limitation de l'imperméabilisation des sols dans le cadre du projet. Pour rappel, l'article A13 définit les règles de protection applicables à la haie nouvellement protégée dans le cadre de la révision allégée et longeant la lisière Est de la parcelle d'implantation de l'usine d'eau potable. L'alinéa relatif aux espaces libres et plantations permet par ailleurs d'imposer la création de plantations contribuant à mieux intégrer le futur projet dans l'environnement paysager ouvert de la vallée de la Loire.

	Les arbres isolés identifiés, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.	
Article A14 – Coefficient d'occupation du sol	Non règlementé	Article inchangé
Article A15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	Non règlementé	Article inchangé
Article A16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de l'aménagement, de fourreaux en attente.	Article inchangé

Autres documents du PLU

- **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU est complété par la présente note relative à l'exposé des motifs de la révision allégée n°2 du PLU.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Considérant l'absence de remise en cause des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les OAP ne font l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente procédure.

- **Les annexes**

Elles ne sont pas concernées ni affectées par la présente révision allégée.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE

Pièce n°1b-3

Rapport de présentation

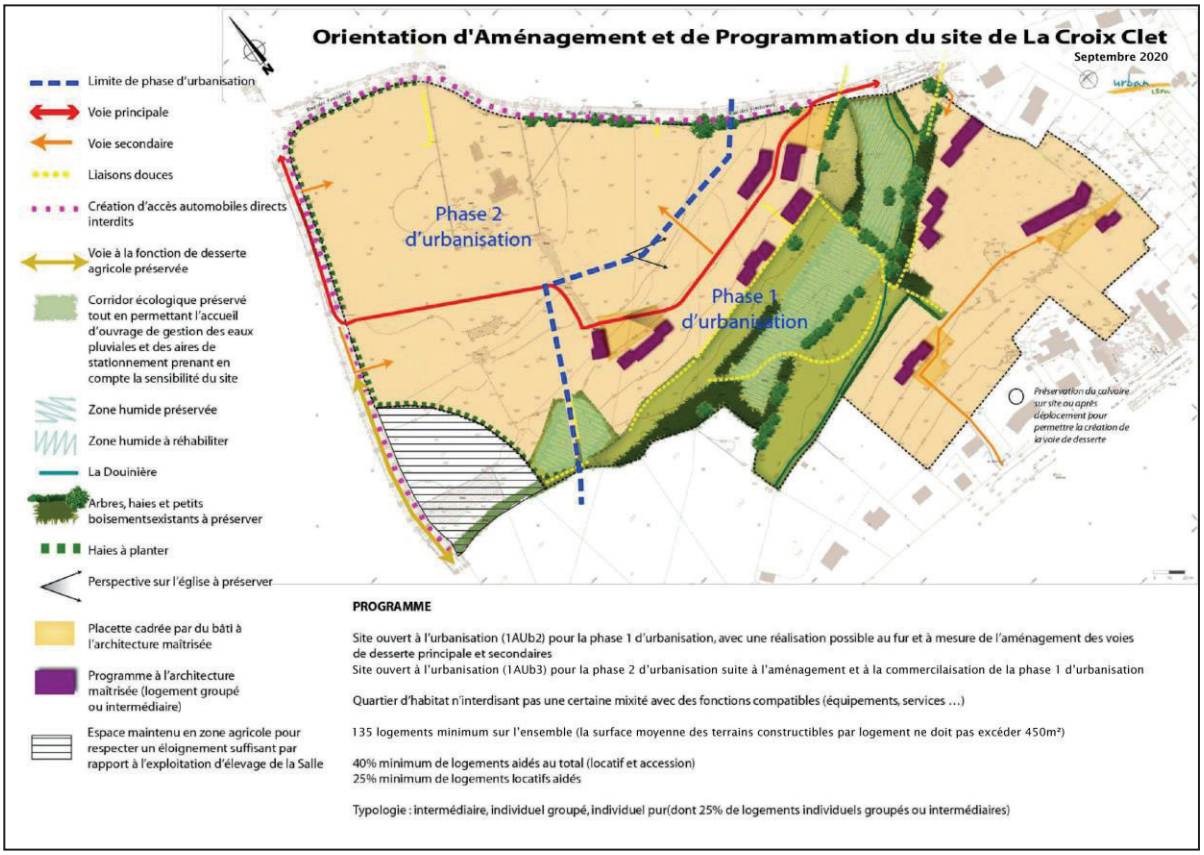
Actualisation

Modification n°2

Février 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2022

Le présent document expose les modifications apportées au rapport de présentation (tome 2) en cohérence avec les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme suite à l'approbation de la procédure de modification n° adoptée par le conseil municipal le 28 février 2022.

Page	Modifications/compléments apportées au rapport de présentation (tome 2)
31	Mise à jour du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Croix Clet modifié dans le cadre de la procédure de modification n°2 
53	<u>Rapport de présentation initial</u> (…) La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, afin de répondre aux besoins de développement de la ville de Saint-Georges-sur-Loire. Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation : - secteur 1AUb1 : site à vocation dominante d'habitat correspondant à l'Ilot Tuboeuf ; - secteur 1AUb2 : site à vocation dominante d'habitat correspondant à la 1ère phase d'urbanisation du site de La Croix Clet ; - secteur 1AUe1 : site à vocation d'accueil d'équipements collectifs correspondant à l'arrière de l'actuel hôpital local / maison de retraite ; (…) <u>Rapport de présentation actualisé</u> (…) La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, afin de répondre aux besoins de développement de la ville de Saint-Georges-sur-Loire. Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation : - secteur 1AUb1 : site à vocation dominante d'habitat correspondant à l'Ilot Tuboeuf ; - secteur 1AUb2 : site à vocation dominante d'habitat correspondant à la 1ère phase d'urbanisation du

	site de La Croix Clet ; - secteur 1AUb3 : site à vocation dominante d'habitat correspondant aux 2ème et 3ème phases d'urbanisation du site de La Croix Clet ; - secteur 1AUe1 : site à vocation d'accueil d'équipements collectifs correspondant à l'arrière de l'actuel hôpital local / maison de retraite ; (…)
55	<u>Rapport de présentation initial</u> (…) La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU. Cette zone comporte 2 secteurs distincts, identifiés en fonction de leur vocation : - secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat correspondant à l'extension vers le nord-ouest du site de La Croix Clet classé en 1AUb, et au secteur de l'îlot Place Monprofit ; - secteur 2AUy à vocation d'accueil d'activités correspondant à l'extension vers le sud-est de la zone d'activités de La Mûrie. (…) <u>Rapport de présentation actualisé</u> (…) La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU. Cette zone comporte 2 secteurs distincts, identifiés en fonction de leur vocation : - secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat correspondant au secteur de l'îlot Place Monprofit ; - secteur 2AUy à vocation d'accueil d'activités correspondant à l'extension vers le sud-est de la zone d'activités de La Mûrie. (…)
92	<u>Rapport de présentation initial</u> (…) Identification en extension urbaine, à l'ouest du bourg, d'un secteur de 6.8 ha* aménageable à La Croix Clet pouvant accueillir environ 140 logements, sur la base d'une densité moyenne de 20 logements par hectare. ** Pour le secteur de La Croix Clet, le tableau des surfaces du PLU indique un potentiel global de 8.8 ha correspondant à l'addition de 4.7 ha classés en 1AUb2 et 4.15 ha classés en 2AUb. Ces valeurs sont à relativiser, dans la mesure où, tout d'abord, le tracé de la zone 2AUb pour des raisons de cartographie s'appuie sur l'axe des voies périphériques. En outre, il faut tenir compte au sein de la zone 2AUb de la présence d'une parcelle bâtie de 4900 m² dont une partie seulement pourra éventuellement être intégrée à l'aménagement. En ce qui concerne la zone 1AUb2, il faut soustraire les zones humides identifiées au nord qui ne pourront être aménagées. La surface réellement aménageable à terme est donc seulement de 6.8 ha* (…) <u>Rapport de présentation actualisé</u> (…) (…) Identification en extension urbaine, à l'ouest du bourg, d'un secteur de 6.8 ha* aménageable à La Croix Clet pouvant accueillir environ 140 logements, sur la base des principes de densité déclinés par le SCOT de Loire en Layon à savoir que la surface moyenne des terrains constructibles par logement ne doit pas excéder 450m²). ** Pour le secteur de La Croix Clet, le tableau des surfaces du PLU indique un potentiel global de 8.8 ha correspondant à l'addition de 4.7 ha classés en 1AUb2 et 4.15 ha classés en 2AUb. Ces valeurs sont à relativiser, dans la mesure où, tout d'abord, le tracé de la zone 2AUb pour des raisons de cartographie s'appuie sur l'axe des voies périphériques. En outre, il faut tenir compte au sein de la zone 2AUb de la présence d'une parcelle bâtie de 4900 m² dont une partie seulement pourra éventuellement être intégrée à l'aménagement. En ce qui concerne la zone 1AUb2, il faut soustraire les zones humides identifiées au nord qui ne pourront être aménagées. La surface réellement aménageable à terme est donc seulement de 6.8 ha* (…)

St GEORGES SUR LOIRE

DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE

Commune de Saint-Georges sur Loire

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 28 février 2022

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

URBICUBE

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Georges sur Loire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2013. Deux procédures de modification n°1 et de révision allégée n°1 de ce P.L.U. ont été adoptées en décembre 2018.

6 ans après l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la commune de St-Georges sur Loire souhaite procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de la Croix Clet sur une surface d'environ 4,2 ha. Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre à la collectivité d'anticiper ses besoins futurs et de rester en capacité constante de répondre à la demande en logements sur son territoire durant les 5 prochaines années.
Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et considérant que la présente procédure a pour effet « *de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* », il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (avec enquête publique).
La modification a en effet pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUb au sein de laquelle les possibilités de construire actuellement offertes par le P.L.U. sont fortement limitées et permettent uniquement :

« - L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.

- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...). »

Il est également rappelé que la zone 2AUb en question ayant été créée il y a moins de 7 ans, son ouverture à l'urbanisation n'est pas soumise à une procédure de révision telle que prévue par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui dispose que *« le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : (…) 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

Ainsi, après notification de la modification aux Personnes Publiques Associées, la présente note de présentation et les documents règlementaires modifiés sont soumis à enquête publique.
A l'issue de cette enquête, le conseil municipal approuve la modification éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

NB : conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*
Une délibération motivée du Conseil municipal de St-Georges sur Loire a ainsi été adoptée lors sa séance du 18 décembre 2019. Les éléments de cette délibération sont repris dans la présente note.

Les éléments surlignés en jaune ont été ajoutés suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des réserves et observations du commissaire-enquêteur.

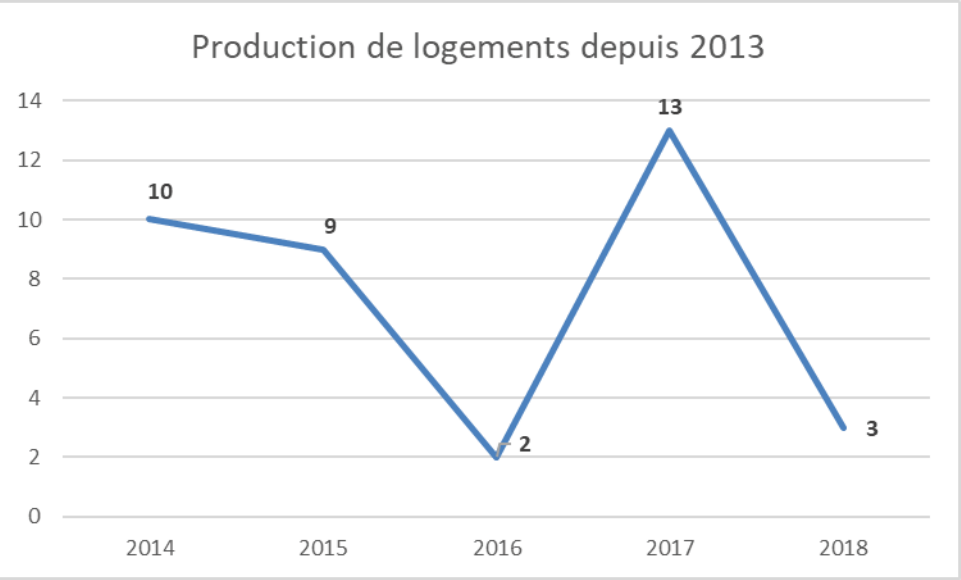
1 - JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones dans le cadre de la présente procédure de modification est motivée par plusieurs éléments. Ces éléments ont été repris dans la délibération motivée du Conseil municipal en date du 18 décembre 2019.

1- Une nécessité d'anticiper pour répondre aux besoins en logements nécessaires au développement démographique et urbain de la commune durant les 5 années à venir

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU définit un objectif de création de 24 logements par an en moyenne afin de renforcer la polarité de St-Georges sur Loire.
Cet objectif est compatible avec celui inscrit dans le SCOT de Loire en Layon qui prévoit, entre 2013 et 2028, la création de 1010 logements répartis entre les 2 pôles d'équipements et de services principaux de l'ancienne Communauté de communes Loire-Layon que sont St-Georges sur Loire et Chalonnes sur Loire.

La commune souhaite acter le maintien de cet objectif de production dans les années à venir, un objectif déterminant pour l'affirmation de la polarité de St-Georges sur Loire mais également pour assurer la pérennité des équipements sur la commune. Le rythme de production a en effet été moins important que voulu durant les 5 dernières années notamment en raison d'une faible disponibilité foncière.



Source : sit@del

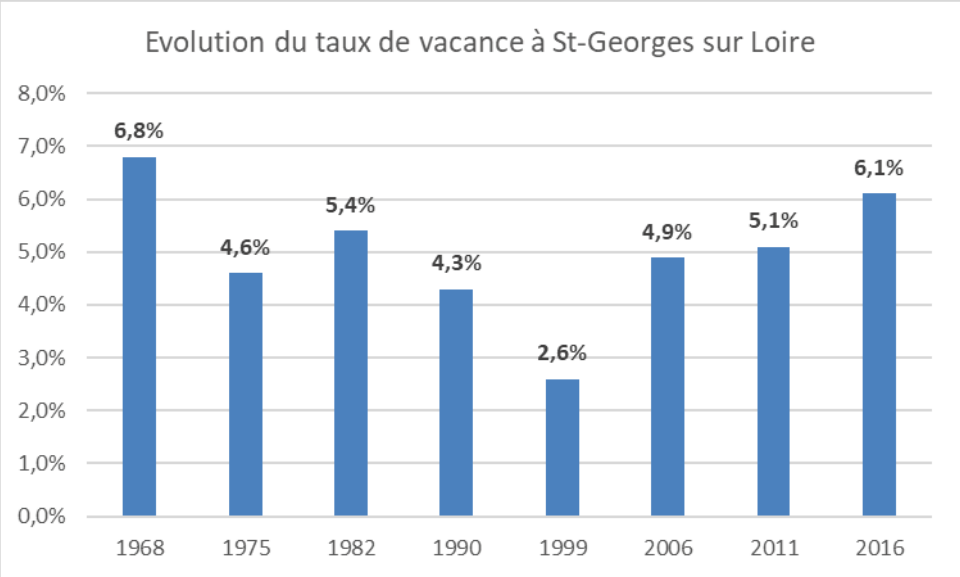
La création du nouveau quartier de la Croix Clet durant l'année 2020 va permettre de relancer la construction sur le territoire et d'offrir à la commune de nouvelles capacités de réponses à la demande en logements.
Cette demande est forte comme le confirme le rythme de pré-réservations des lots (plus de la moitié des lots commercialisés à ce jour), qui, combiné avec les opérations de création de logements sociaux menées par Maine-et-Loire Habitat, laisse supposer un remplissage relativement rapide de la 1ère tranche du quartier de la Croix Clet.
Afin de ne pas risquer une nouvelle rupture dans le rythme de production moyen annuel, la commune doit dès à présent engager la réflexion sur les futures surfaces disponibles à la construction sur son territoire.

2- Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

L'analyse doit déterminer de quelle manière l'enveloppe urbaine actuelle du bourg, hors de tout secteur susceptible de présenter des enjeux agricoles ou naturels, peut répondre aux besoins en logements de la commune durant les 5 prochaines années.

A) Les potentialités du parc de logements vacants

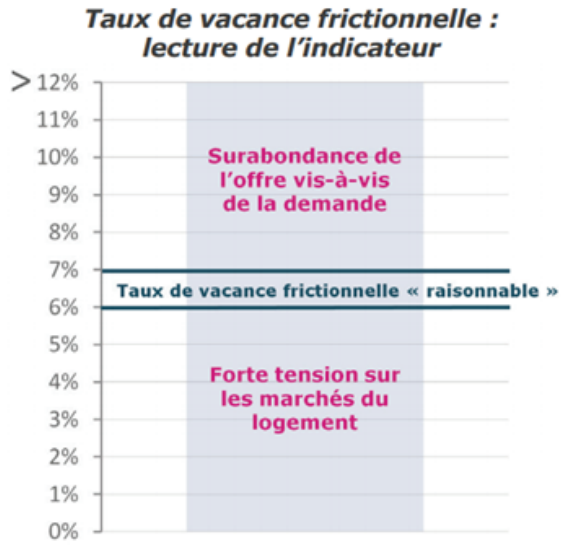
Sur St-Georges sur Loire, le taux de vacance a augmenté durant les 5 dernières années pour atteindre 6,1% en 2016 soit 93 logements vacants recensés.



Source : INSEE

Il convient de préciser qu'en matière de vacance, il est généralement admis qu'un taux « raisonnable » de vacance est situé entre 6 et 7%, seuil permettant d'assurer à la fois la fluidité des parcours résidentiels (rotation des ménages) et l'entretien du parc de logements (réhabilitation, travaux de mise aux normes, etc.). Il s'agit d'une vacance « frictionnelle » ou « conjoncturelle » essentiellement.

NB : pour information, le taux de vacance s'établit à 7,1% sur le département et à 6,7% sur la Communauté de communes Loire Layon Aubance.



S'il a connu une augmentation, le taux de vacance communal reste donc globalement dans la « normale » et ne constitue pas un véritable potentiel pour répondre aux besoins en logements sur la commune durant les prochaines années.

La commune doit toutefois rester vigilante quant à l'évolution de cette vacance pour qu'elle ne pénalise pas la dynamique du bourg.

B) Les potentialités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

La cartographie exposée en page suivante présente l'enveloppe urbaine des espaces urbanisés du bourg de St-Georges sur Loire.
Elle recense les différents secteurs non construits ou pouvant faire l'objet d'une mutation du bourg en précisant les raisons pour lesquelles une opération urbaine est faisable ou non dans ces secteurs.
Un tableau synthétise ensuite le potentiel estimé d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ce tableau fait apparaitre un **potentiel raisonnable d'accueil d'environ 22 nouveaux logements dans les espaces actuellement urbanisés de la commune.**
Au regard du rythme de construction envisagé de 24 logements par an, ce potentiel serait susceptible de répondre aux besoins de la commune durant une seule année en supposant que certaines situations complexes notamment dans les principaux vides urbains et dans les secteurs de renouvellement urbain/ mutation puissent se résoudre.
En parallèle, la création d'une opération sur le secteur de Tuboeuf (zone 1AU - 25 logements envisagés) ne semble pas devoir intervenir rapidement (réalisation d'un inventaire des zones humides courant 2020, acquisitions foncières potentielles à réaliser sur un temps long).

Pour ces raisons et afin de conserver une capacité d'accueil régulier d'une nouvelle population, l'aménagement progressif des 3 tranches supplémentaires sur le secteur de la Croix Clet est nécessaire et son ouverture à l'urbanisation est justifiée.

Etude de faisabilité des espaces non construits de St-Georges sur Loire

Capacité d'urbanisation des espaces urbanisés de St-Georges sur Loire

Numero	Contexte	Surface	Constructibilité dans le PLU	Maitrise foncière communale	Contraintes perçues	Faisabilité	coef	Nombre de logements potentiels	Potentiels retenus	Commentaires
1	Dent creuse	2000m²	OUI	NON	Aucune	2	1	2	2	Division parcellaire : 2 parcelles disponibles et 2 constructions prévues
2	Dent creuse	1900m²	OUI	NON	Proximité garage, pas d'accès direct sur voie publique	1	0,5	2	1	Nuisances du garage proche
3	Vide urbain	3500m²	OUI	NON	Proximité garage, absence de volonté des propriétaires	2	1	6	6	Nuisances du garage proche
4	Dent creuse	600m²	OUI	OUI	Proximité garage	2	1	1	1	Nuisances du garage proche
5	Parcs et jardins	3000m²	OUI	NON	Parc d'une maison de maître, pas d'accès sur voie publique	0	0	0	0	Parcelle constructible mais sans accès => faible opportunité d'urbanisation
6	Espace vert	3500m²	OUI	OUI	Espace public vert du lotissement	0	0	0	0	
7	Espace vert	2500m²	OUI	OUI	Espace public vert du lotissement	0	0	0	0	
8	Espace vert	7000m²	OUI	OUI	Espace public vert du lotissement + ouvrages régulation EP	0	0	0	0	
9	Renouvellement	3500m²	OUI	NON	Absence de volonté des propriétaires + site pollué (ancien garage)	1	0,5	7	3,5	Secteur de renouvellement urbain dans le PLU (zone UB1)
10	Vide urbain	6500m²	NON	NON	Zone d'équipements	0	0	0	0	Zone UE du PLU
11	Espace vert	7000m²	NON	OUI	Coulée verte du ruisseau de Serrant	0	0	0	0	Zone NL du PLU
12	Espace vert	3000m²	OUI	OUI	Espace public vert, pas d'accès sur voie publique	0	0	0	0	
13	Parcs et jardins	8000m²	NON	NON	Zone de jardins protégés	0	0	0	0	Zone Nj du PLU
14	Renouvellement	5000m²	OUI	NON	Opération de renouvellement complexe => long terme	1	0,5	8	4	Secteur de renouvellement urbain dans le PLU (zone UA2)
15	Renouvellement	1000m²	OUI	NON	Opération de renouvellement complexe => long terme	1	0,5	8	4	Secteur de renouvellement urbain dans le PLU (zone UA1)
16	Vide urbain	7000m²	NON	NON	Pas d'accès suffisant actuellement (desserte par voie privée)	0	0	0	0	Zone 2AU du PLU
17	Vide urbain	3000m²	NON	OUI	Zone d'équipements	0	0	0	0	Zone UE du PLU
18	Bassin EP	1500m²	OUI	OUI	Bassin de régulation EP de lotissements	0	0	0	0	
19	Espace vert	700m²	OUI	OUI	Espace public vert, pas d'accès sur voie publique	0	0	0	0	
20	Vide urbain	2500m²	NON	NON	Zone d'équipements	0	0	0	0	Zone UE du PLU
								34	**21,5**	

Faisabilité : coefficient appliqué

0 Nulle (aucun potentiel retenu)

0,5 Faible (moitié du potentiel retenu)

1 Forte (ensemble du potentiel retenu)

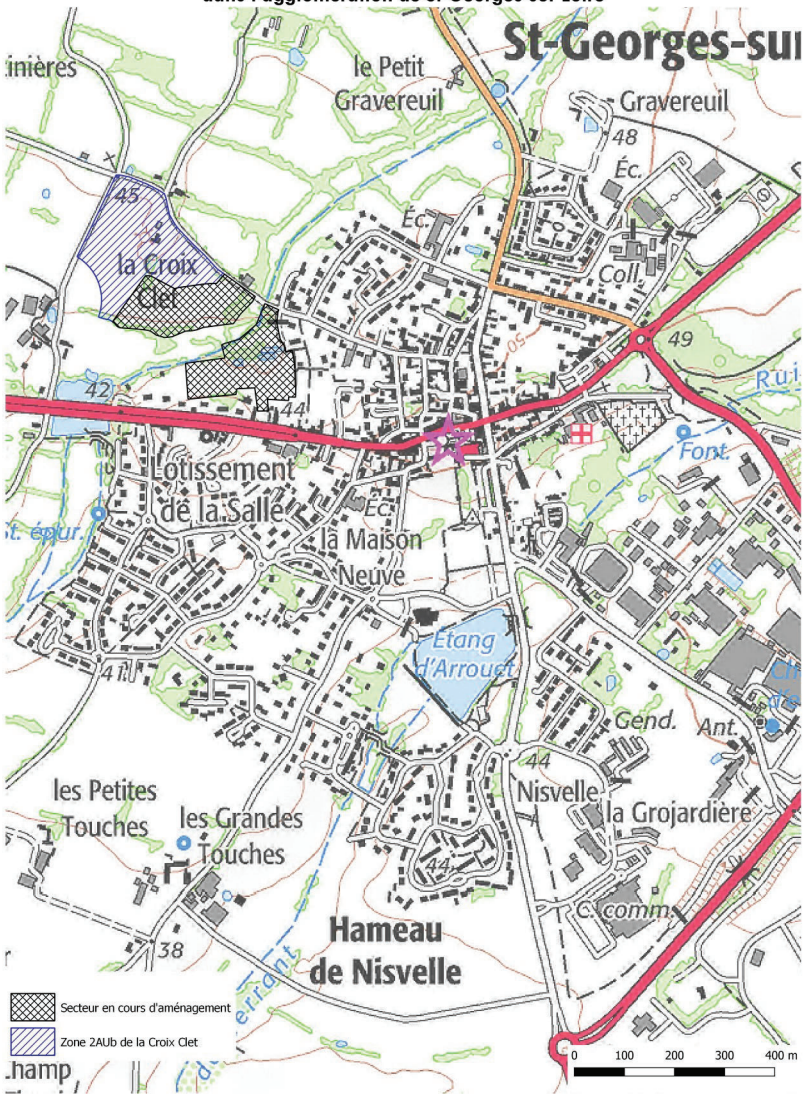
2– CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE D'URBANISATION

A- Localisation de la zone de la Croix Clet dans l'agglomération de St-Georges sur Loire

La zone 2AUb de la Croix Clet est localisée au nord-ouest du bourg de St-Georges sur Loire.
Elle est située dans la continuité d'une 1ère tranche en cours d'aménagement répartie de part et d'autre du vallon de la Douinière.

La zone 2AUb couvre une superficie **d'environ 4,2 ha.**

Localisation de la zone 2AUb de la Croix Clet dans l'agglomération de St-Georges sur Loire



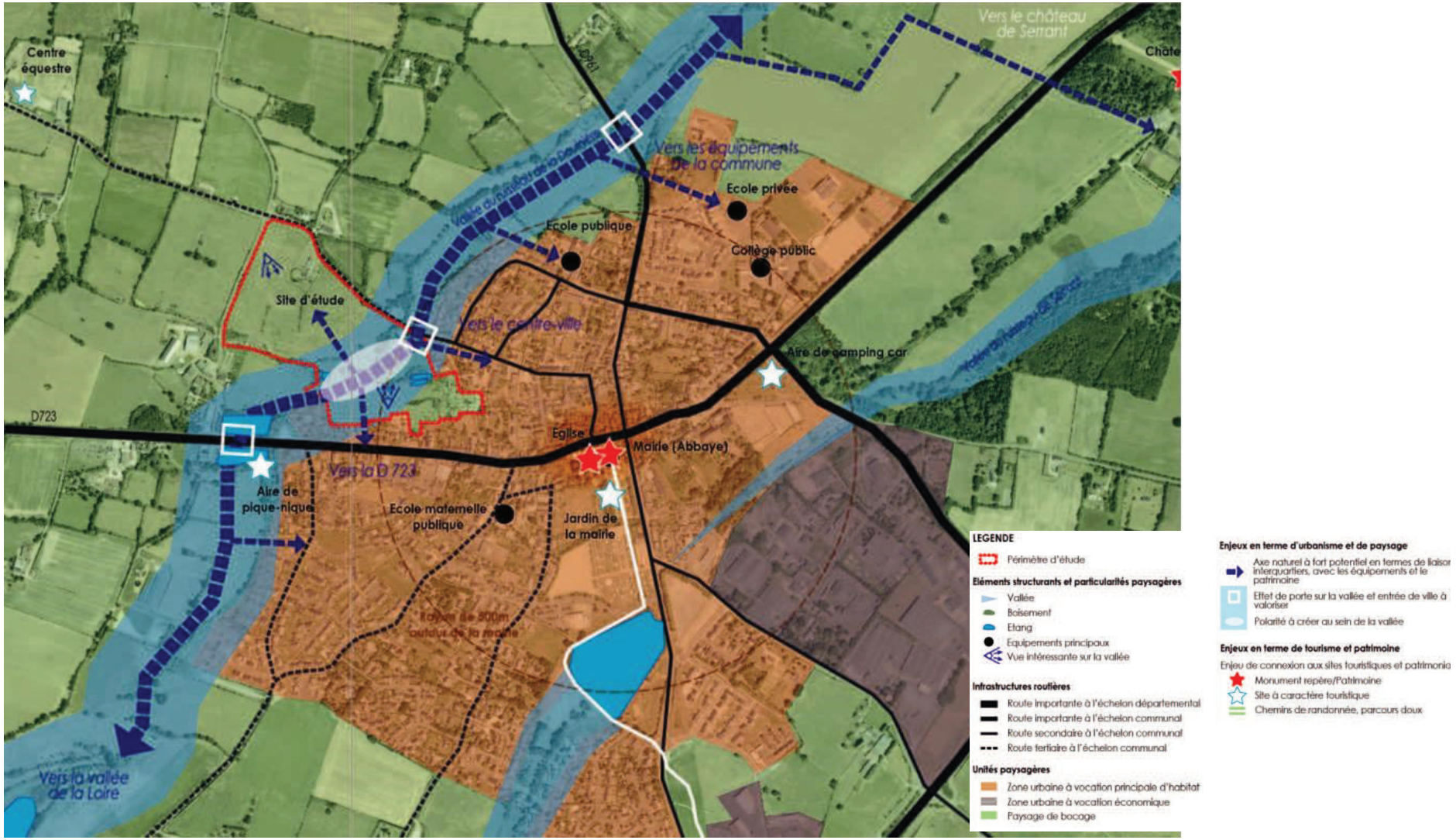
B- Etat initial du site

Source : notice de présentation du permis d'aménager modificatif du lotissement de la Croix Clet (Martial Architecte-urbaniste, Vu d'ici paysagiste, Pragma VRD, Hydratop Environnement, janvier 2020).

1- Les déplacements, dessertes et l'accessibilité

Le site d'étude se situe à la périphérie du bourg et constitue une véritable «porte d'entrée» sur la vallée de la Douinière et sur le bourg. On y accède au sud par une route d'importance Départementale (RD 723) qui comporte un trafic assez dense puisqu'il permet de rejoindre deux grandes agglomérations : Nantes et Angers. Cette dernière dessert le centre bourg.
A noter : une forte déclivité est constatée entre la vallée et la RD 723 (d'environ 10%). L'accessibilité PMR vers le bourg sera plutôt privilégiée par la rue des Fontaines afin d'éviter des rampes consommatrices d'espace et qui dans la pratique, risquent de ne pas être utilisées.
Le site d'étude est bordé à l'ouest et au nord par 2 voies communales : la voie de la salle et la rue des Fontaines qui dessert notamment les équipement scolaires situés au nord du bourg.
Une autre connexion piétonne, cette fois, peut se faire au travers des jardins familiaux localisé à l'est du site. Elle débouche vers la RD 723 plus proche du centre bourg.

Par ailleurs, l'un des principaux enjeux pour ce futur quartier qui comportera à terme environ 135 logements sur l'ensemble du site est d'appréhender la façon dont celui-ci s'insérera et s'accrochera au bourg de Saint Georges sur Loire. Ce qui permettrait d'éviter un quartier enclavé, à l'écart des services, commerces et équipements du bourg.



2- «La Croix Clet», une porte d'entrée sur la vallée

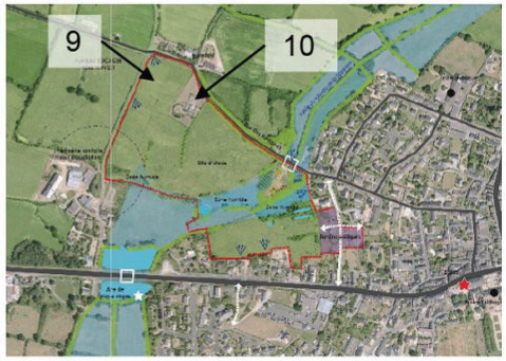
Des enjeux paysagers importants sont identifiés en lien avec la vallée de la Douinière. En effet, celle-ci dessine une porte d'entrée végétale à l'Ouest du bourg avec la présence d'étangs et d'une végétation de ripisylve qui en identifie le passage.

Elle présente un patrimoine naturel paysager de qualité composé de prairies humides et de haies bocagères. La végétation présente crée un effet de couloir au cœur de la vallée, filtrant les vues sur le paysage.

Cet espace de nature en frange d'urbanisation peut permettre d'envisager des liens à renforcer avec le patrimoine architectural et touristique du bourg: Château de Serrant, Abbaye, ainsi qu'avec les équipements du bourg dont certains pourraient être facilement accessibles depuis ces espaces.

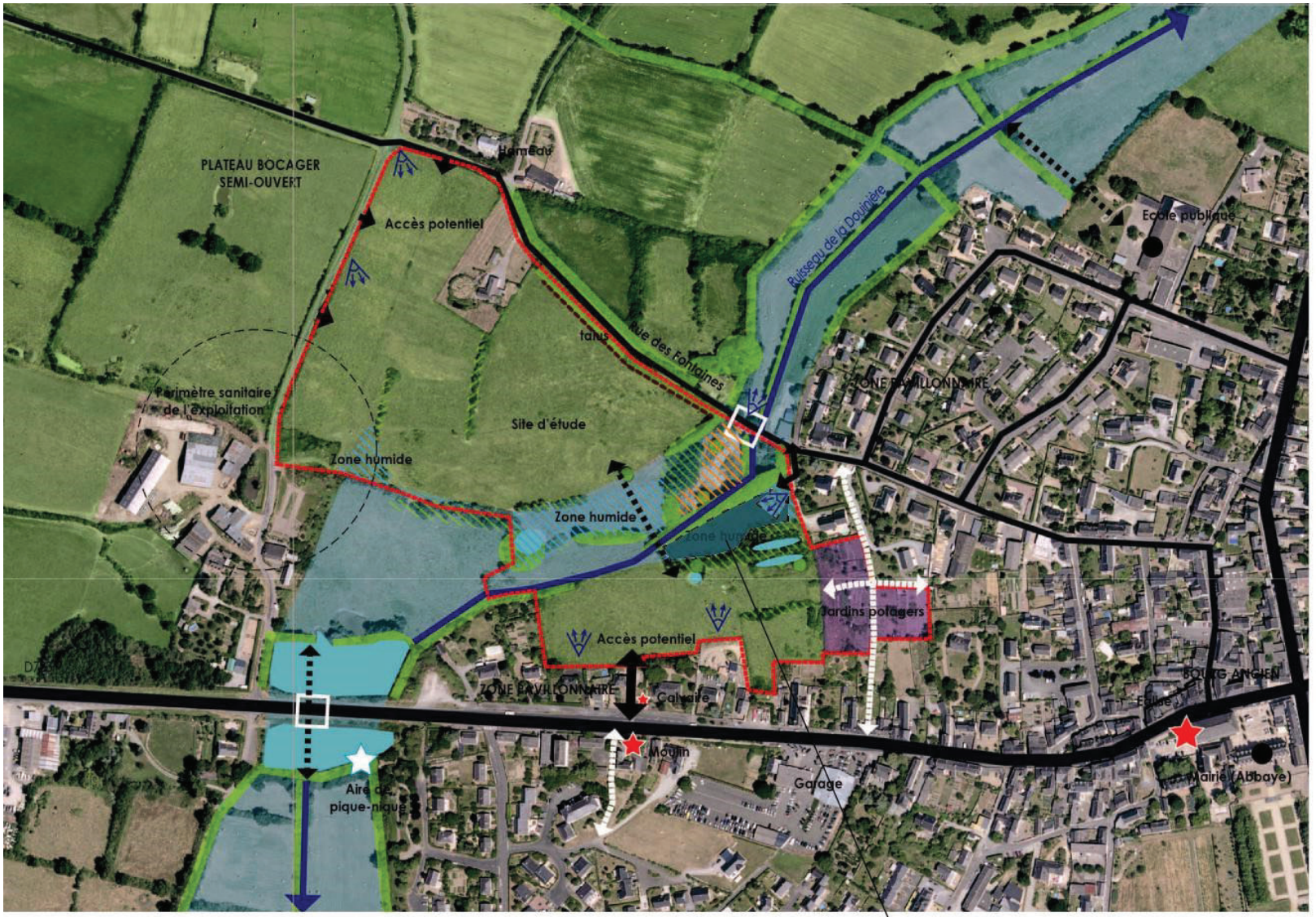
3- Analyse paysagère

La zone 2AUb de la Croix Clet, localisée au nord-ouest du bourg, est caractérisée par un paysage de bocage semi-ouvert situé sur le plateau et le coteau plus doux de la vallée et bénéficie d'une végétation peu dense laissant percevoir la silhouette du bourg, en particulier l'abbaye et l'église depuis les hauteurs.



9. Espace bocager ouvert

10. Lieu-dit «La Croix Clet» regroupant un hameau. Le terrain situé dans l'emprise du périmètre d'étude est intégré à la réflexion d'ensemble.



LEGENDE

Périmètre d'étude

Eléments structurants et particularités paysagères

- Vallée
- Etang
- Equipements principaux
- Vue intéressante sur la vallée

Infrastructures routières et accessibilité

- Route importante à l'échelon départemen
- Route secondaire à l'échelon communal
- Accès potentiels au site
- Enjeux de connexion avec la vallée

Patrimoine végétal et naturel

- Paysage de bocage semi-ouvert, laissant v bourg depuis le haut du plateau
- Patrimoine arboré de qualité à valoriser : tr paysagère structurante pour la vallée et le plateau
- Patrimoine végétal de qualité moindre
- Zone humide à préserver
- Zone de dépôts
- Effet de porte sur la vallée et entrée de ville valoriser
- Jardins potagers existants à valoriser

Tourisme et patrimoine

- Monument repère/Patrimoine
- Site à caractère touristique
- Parcours doux existants

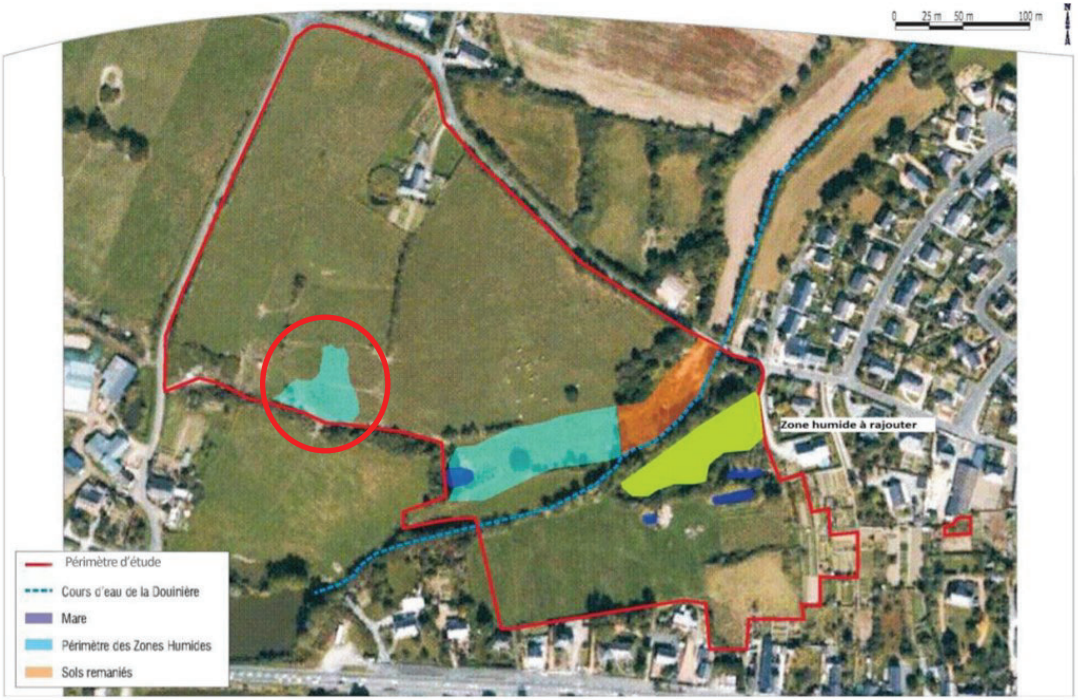
Zone humide identifiée

4- Plans d'eau et investigations complémentaires de zones humides

En 2011, THEMA Environnement avait réalisé, dans le cadre de l'élaboration du PLU, un recensement et plus particulièrement sur le secteur de la présente étude.

Des compléments d'investigation réalisés en février 2016 réalisés par HYDRATOP ont laissé apparaître une nouvelle zone humide (en vert ci-dessous).

La zone 2AUb est partiellement concernée par une zone humide au sud sur une superficie d'environ 1200m² prise en compte dans le cadre de l'aménagement et exclue de la portion constructible et cessible du quartier.



5– Diagnostic réseaux

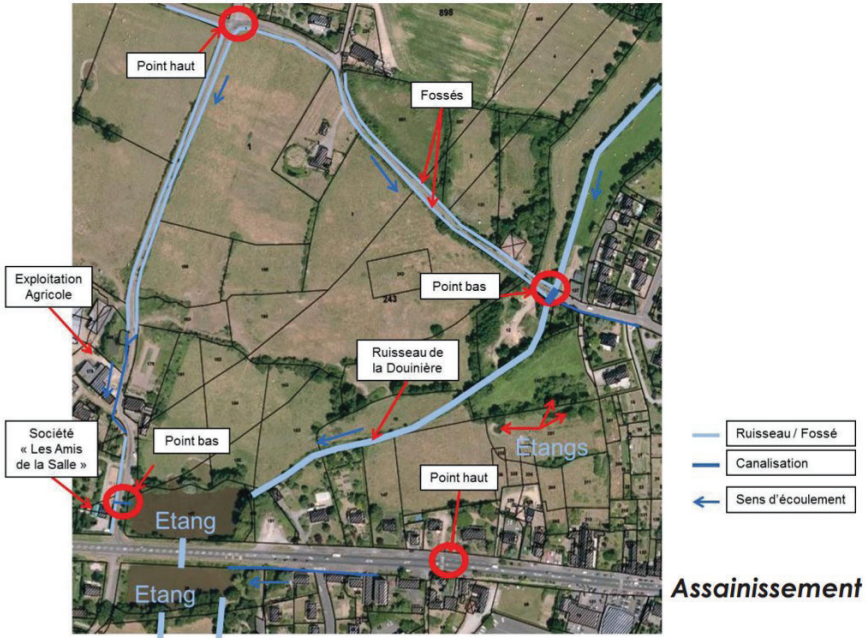
Comme l'illustre les extraits présentés en page suivante, l'ensemble des réseaux est localisée à proximité immédiate ou sont en cours de réalisation :

- *en matière d'eaux pluviales*, le quartier de la Croix Clet est traversée par le ruisseau de la Douinière. La rue des Fontaines est bordée par des fossés. Le ruisseau est busé sur un passage au niveau de la rue des Fontaine avec un diamètre 1200 mm.

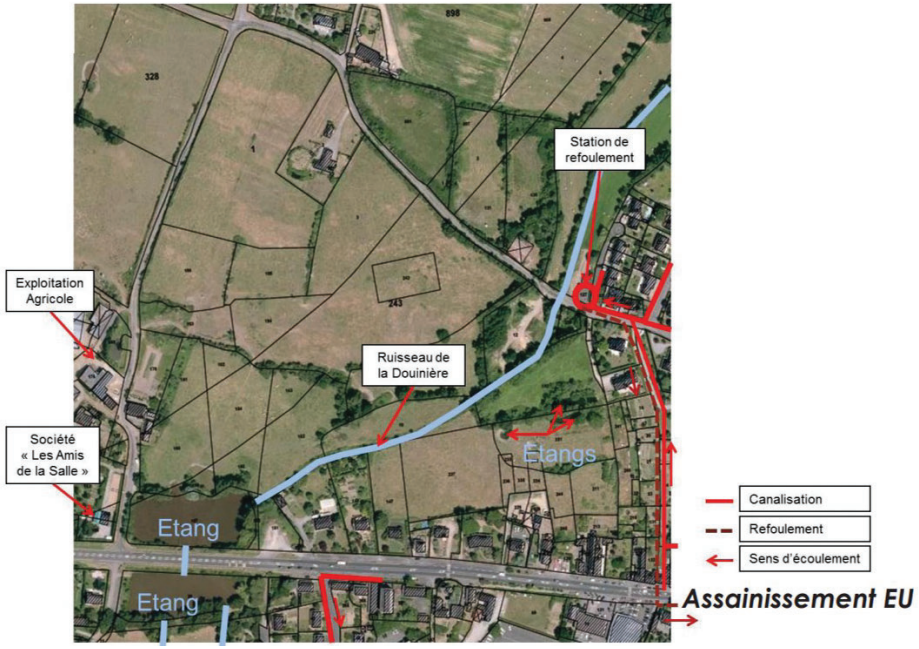
Le chemin rural de la Salle est bordé jusqu'à l'exploitation par des fossés. Toute la façade de l'exploitation agricole est busée. On retrouve un fossé jusqu'à l'étang en partie sud avec une traversée busée au niveau de l'entrée de la société «Les Amis de la Salle».

- *en matière d'assainissement des eaux usées*, le réseau d'eaux usées fait l'objet d'une extension dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUb pour desservir les constructions en cours de réalisation. Il permettra également à terme de desservir la zone 2AUb à ouvrir à l'urbanisation, gravitairement en profitant de la pente orientée vers le ruisseau de la Douinière.

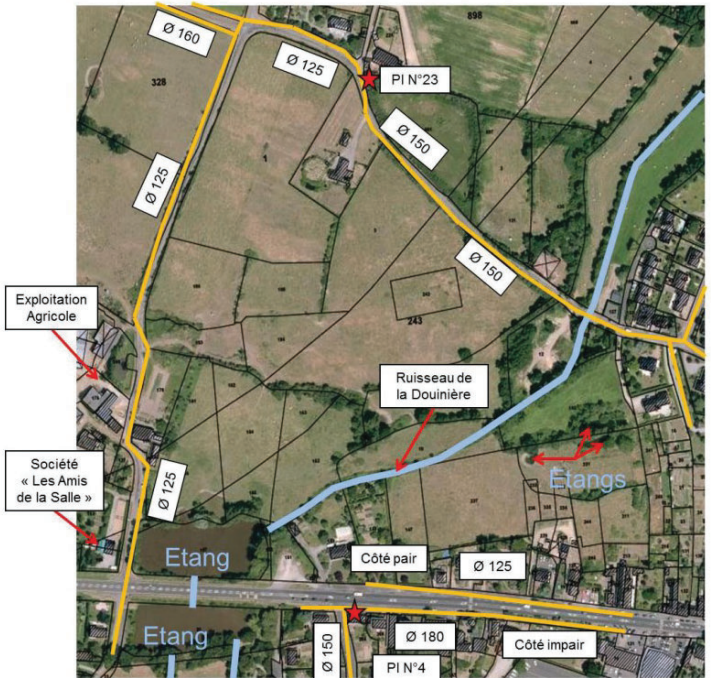
Pour rappel, le bourg de de St-Georges sur Loire bénéficie d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de traitement de 4000 équivalents-habitants. Fin 2018, le bilan montrait une charge maximale en entrée de 1731 EH soit 43% de la capacité nominale de la station.



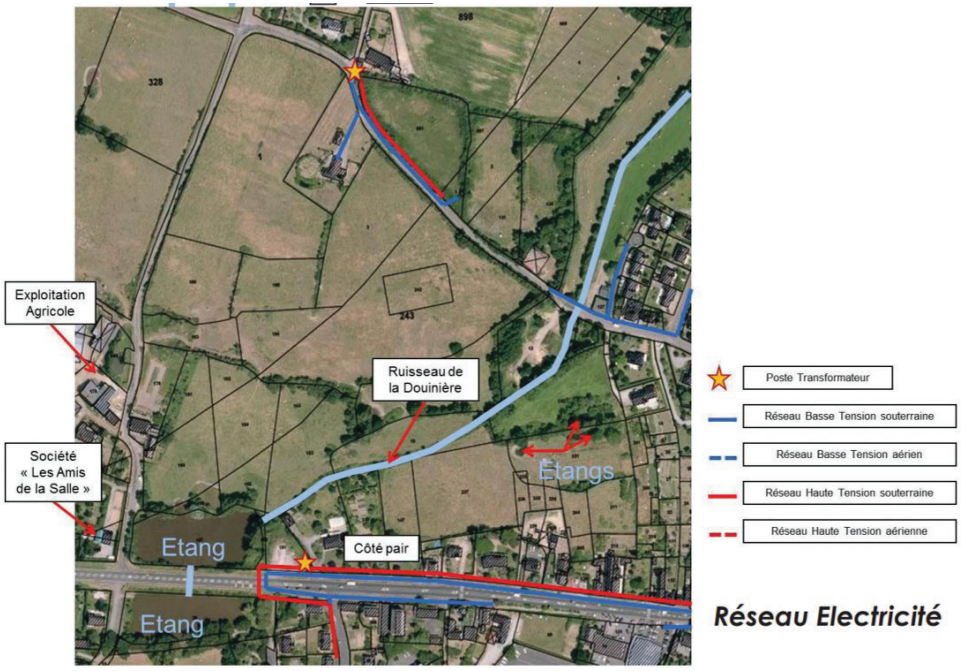
Assainissement EP



Assainissement EU



Réseau AEP



Réseau Electricité

- en matière d'eau potable, la zone 2AUb est longée au nord comme à l'ouest par des canalisations du réseau public d'adduction d'eau potable (diam125mm sur le chemin de la Salle à l'ouest, diam 150mm sur la rue de la Fontaine au nord)
- le réseau électrique est quant à lui présent au niveau de la rue de la Fontaine et en cours d'aménagement dans la 1ère tranche du quartier.

6- Risques naturels et technologiques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Maine-Loire adopté 2013 (actualisation en cours) identifie les risques suivants sur la commune de St-Georges sur Loire :

- *un risque « tempête »* qui est susceptible d'affecter l'ensemble du département,
- *un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles*. La nouvelle cartographie du risque entrée en vigueur au 1er janvier 2020 fait état d'un risque d'aléa moyen présent sur une très large partie du territoire communal. Si ce risque n'affecte pas la constructibilité des terrains, il est rappelé qu'à compter du 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique est désormais obligatoire avant toute construction. Ainsi, pour toute vente de terrain non bâti situé dans une zone d'aléa fort ou moyen et sur lequel la construction d'une maison individuelle comprenant un ou deux logements est autorisé nécessitera l'établissement préalable d'une étude géotechnique à la charge du vendeur (annexée à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique),
- *un risque sismique (aléa faible),*
- *un risque technologique lié aux transports de matières dangereuses* qui concerne notamment la RD723, qui, bien que ne longeant pas le site d'urbanisation est localisée à environ 200 mètres au sud de la zone 2AUb.
- *un risque d'effondrement minier* qui ne semble toutefois pas affecter le site de la Croix Clet,
- *un risque d'inondation,* la commune de St-Georges sur Loire étant concernée par le PPRi Vals St-Georges, Chalonnes, Montjean approuvé le 15 septembre 2003. La zone inondable affecte toutefois essentiellement la vallée de la Loire et est localisée à plus de 2 km au sud du site d'urbanisation.
- *un risque de feux de forêts de sensibilité faible.*

En complément, le site Géorisques identifie par ailleurs :

- *un risque « radon » fort*, la commune de St-Georges sur Loire étant classée en catégorie 3. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune mais ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).
- *des sites susceptibles de présenter un risque potentiel de pollution* (données BASOL, données BASIAS, secteur d'information du sol) mais tous localisés à l'écart du site de la Croix Clet.

Le secteur d'urbanisation future est donc globalement peu impacté par des risques naturels ou technologiques. Il est précisé que les risques « tempête », sismique, « radon » et « retrait-gonflement des argiles » ne sont pas susceptibles d'affecter la constructibilité d'un secteur et peuvent être pris en compte par le respect de certaines mesures constructives particulières en ce qui concerne le radon, le retrait-gonflement des argiles et le risque sismique.

7- Milieux naturels et biodiversité

La zone 2AUb est localisé à l'écart de tout ensemble naturel inventorié au titre des ZNIEFF ou des sites intégrés au réseau européen NATURA 2000 (les sites NATURA 2000 les plus proches sont la Zone de Protection Spéciale n°5212002 et la Zone Spéciale de Conservation n°5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes », situées à environ 3 km au sud du site).

Des ZNIEFF de type 1 et 2 sont identifiées à l'est du bourg de St-Georges sur Loire, à environ 800 mètres du site d'urbanisation (ZNIEFF de type 1 « Etangs de la Brelaudière et de Serrant »; ZNIEFF de type 2 « Bocage mixte Chêne pédonculé-chêne tauzin à l'ouest d'Angers »).

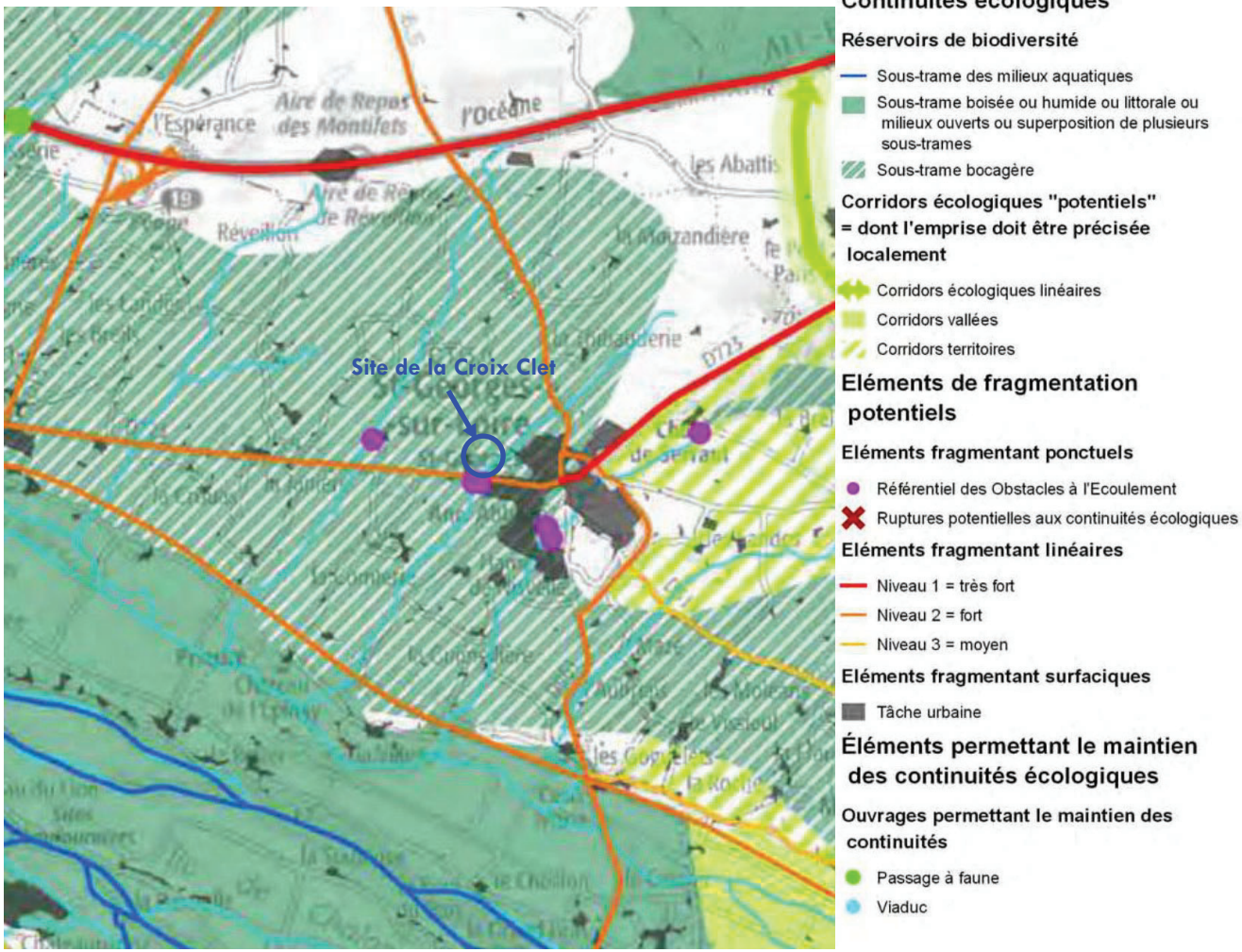
Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire adopté le 30 juin 2015 localise le site d'urbanisation de la Croix Clet au sein d'un réservoir de biodiversité s'appuyant sur la trame boisée, bocagère et humide présente sur le territoire.

Il identifie également le ruisseau de la Douinière (préservé et valorisé dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement) comme corridor écologique de type cours d'eau, un corridor également identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue communal comme *« permettant la liaison entre le val de Loire et les massifs boisés et étangs localisés immédiatement au nord du territoire communal. »*

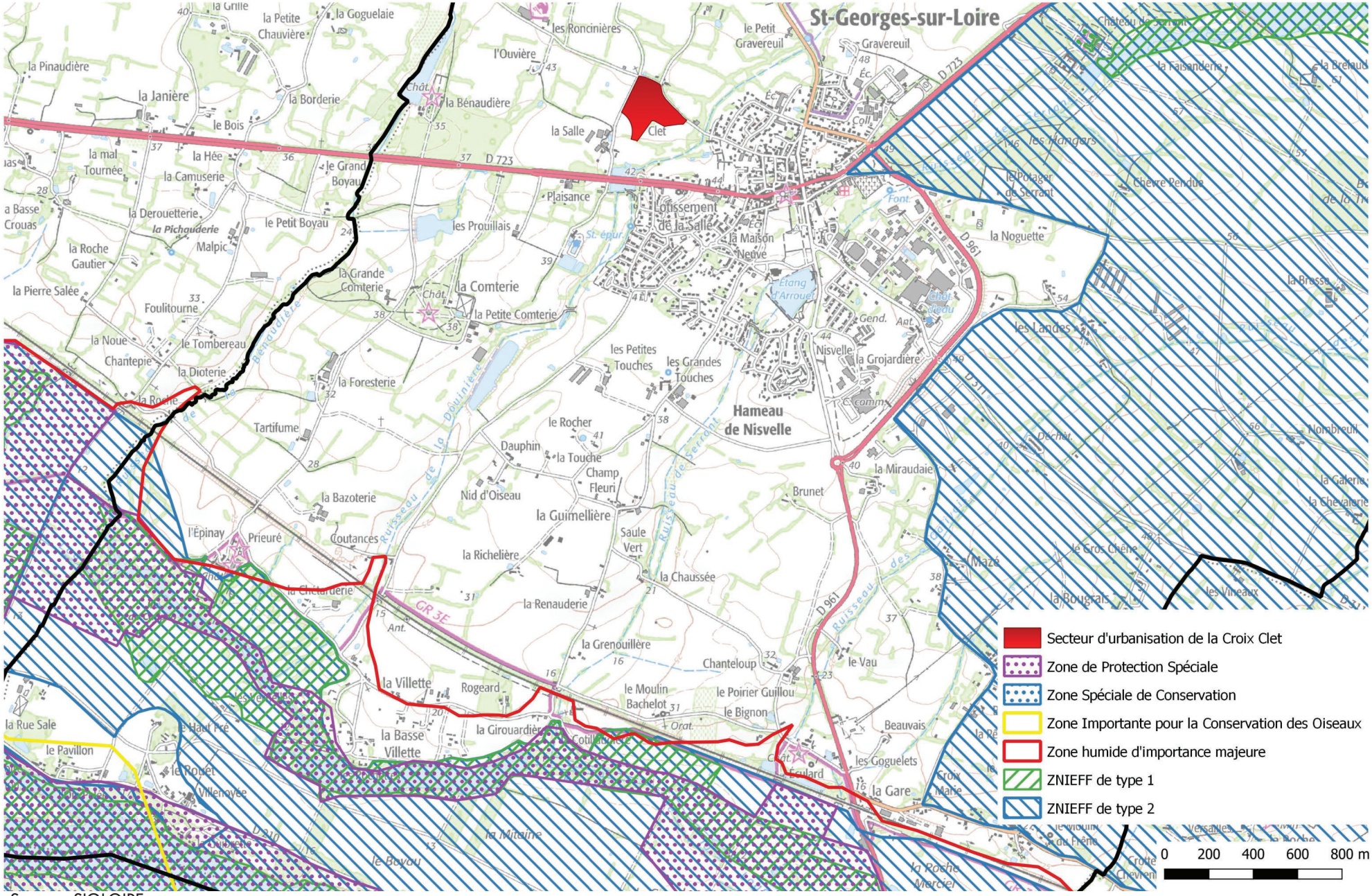
Il est par ailleurs rappelé que l'inventaire des zones humides réalisé sur le secteur a permis l'identification d'une zone humide d'environ 1200m² au sud de la zone à ouvrir à l'urbanisation (et prise en compte dans le cadre de l'aménagement programmé) - *cf. page 13*.

Par ailleurs, comme relevé dans le cadre de l'analyse paysagère (cf. page 12), la végétation présente sur le site est peu importante et de qualité moindre par rapport à celle identifiée dans le cadre du vallon de la Douinière.

Extrait du SRCE des Pays de la Loire



Localisation du site d'urbanisation au regard des périmètres environnementaux les plus proches



Source : SIGLOIRE

Localisation du site d'urbanisation au regard des périmètres patrimoniaux les plus proches

Source : SIGLOIRE

8- Patrimoine

Comme l'illustre la cartographie en page précédente, le secteur 2AUb de la Croix Clet est localisé hors de tout périmètre patrimonial de protection au titre des monuments historique et hors de tout site inscrit ou classé. Il n'est pas non plus concerné par des entités archéologiques ou zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Pour rappel, la zone 1AUb2 en cours d'aménagement et de commercialisation est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques mis en place autour de l'église St-Georges et des bâtiments de l'ancienne abbaye.

9- Agriculture

Les parcelles concernées par la zone 2AUb sont constituées de prairies permanentes mises à disposition à titre précaire par la commune.

Elles ne sont pas concernées par des parcelles AOC viticoles.

C- Rappel des éléments d'aménagement et de programmation du quartier de la Croix Clet

La 1ère tranche du quartier de la Croix Clet est en cours d'aménagement (zone 1AUb2).

Elle s'organise de part et d'autre de la vallée du ruisseau de la Douinière et permet la création de 80 logements dont :

- 47 logements en individuel groupé ou en intermédiaire incluant du logement aidé en locatif et du logement aidés en PLS.
- 33 logements en lots libres.

Les tranches suivantes à réaliser sur la zone 2AUb permettront quant à elles la création de logements supplémentaires principalement orientés vers l'accession libre.

Il est précisé que la zone 2AUb accueille aujourd'hui une habitation dont la démolition est programmée dans le cadre de l'opération.

D- Eléments règlementaires à prendre en compte

La commune de St-Georges sur Loire est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Loire en Layon approuvé le 29 juin 2015 (révision en cours dans le cadre du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers).

Ce document de portée supérieure au Plan Local d'Urbanisme de la commune est un document global de planification et de prospective à horizon 2030. Il constitue ainsi une référence pour la mise en cohérence des différentes politiques publiques des collectivités.

Outre les objectifs en matière de croissance du parc de logements, le SCOT définit :

- **des prescriptions afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle**

Prescription

L'offre nouvelle de logements locatifs sociaux [2] comptera environ 15% de la production avec des clés de répartition par EPCI :

EPCI	Pôles d'équipements et de services principaux	Pôles d'équipements et de services intermédiaires	Communes hors Pôles
Loire Layon	au moins 20%	au moins 15%	au moins 15%
Coteaux du Layon	au moins 20%	au moins 15%	au moins 10%
Vihiersois Haut Layon	au moins 10%	au moins 5%	-

Source : DOO SCOT de Loire en layon

La commune de St-Georges sur Loire constituant un pôle d'équipements et de service principal de l'ancienne Communauté de communes Loire Layon se voit définit un objectif de production de création d'au moins 20% de logements locatifs sociaux calculé sur la production globale de logements à l'échelle de la commune (et non par opération).

- **des prescriptions destinées à développer des formes d'habitat plus denses**

Prescription

Le SCOT encourage les communes à prévoir des niveaux de densité plus élevés dans les secteurs géographiques situés à proximité d'un accès aux transports collectifs et/ou aux équipements collectifs (centre-bourg).

Les tailles moyennes des terrains constructibles dédiés au logement, par opération référencée dans le PLU, ne devront pas dépasser :
- 450 m² pour les PESP,
- 550 m² pour les autres communes.

Le SCoT n'autorise pas l'achat de plusieurs lots cessibles pour une seule construction, la règle est un lot cessible pour au moins une construction.

Pour les communes sans PLU opposable, les tailles moyennes des terrains constructibles dédiés au logement par opération d'aménagement, dans l'attente de l'élaboration du PLUI, ne devront pas dépasser 550 m².

En cas où ces prescriptions ne pourraient s'appliquer, par exemple dans des opérations groupées ou collectives nécessitant des terrains d'assiette plus importants, l'équivalence sera recherchée de la façon suivante :
- 18 logements à l'hectare minimum pour les PESP,
- 15 logements à l'hectare minimum pour les autres communes.

Source : DOO SCOT de Loire en layon

Pour la commune de St-Georges sur Loire, le SCOT définit une taille moyenne de parcelles à calculer à l'échelle de l'ensemble de l'opération de la Croix Clet ne devant pas dépasser 450m².

9- Synthèse du diagnostic et enjeux du site

Thématiques	Diagnostic	Enjeux
Localisation	Secteur situé en extension nord-ouest du bourg de St-Georges sur Loire en continuité d'une première tranche du quartier de la Croix Clet en cours d'aménagement et de commercialisation	Poursuivre l'aménagement du quartier de la Croix Clet en cohérence avec les aménagements réalisés dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement
Déplacements, desserte et accessibilité	Présence de deux voies communales longeant le quartier et possibilité d'accroche à la 1ère tranche via des accroches de voiries mais également des amorces de liaisons douces permettant de rejoindre le cœur de bourg	Assurer la fluidité des circulations à l'intérieur du quartier mais également vers l'extérieur tant pour les déplacements automobiles que pour les déplacements doux.
Paysage	Un secteur marqué par une végétation peu importante et de faible qualité à l'exception d'une haie bocagère en bordure de la rue des Fontaines Des vues intéressantes sur les éléments patrimoniaux du cœur de bourg	Garantir la préservation des éléments végétaux de qualité
Réseaux et équipements	Présence de l'ensemble des réseaux soit en pourtour de la zone soit aménagé dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement Gestion des eaux pluviales partiellement assurée par des bassins aménagés dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement	Assurer la desserte de l'ensemble du quartier par les réseaux et compléter les aménagements permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales
Risques	Des risques naturels (tempête, sismique, retrait-gonflement des argiles, radon) sans impact sur l'aménagement du secteur	-
Milieux naturels	Un secteur localisé à l'écart des grands ensembles environnementaux présents sur le territoire communal Une sensibilité identifiée plus spécifiquement au niveau du vallon de la Douinière et de zones humides inventoriées sur le secteur notamment en limite sud de la zone 2AUb	Prendre en compte la présence d'une zone humide dans l'aménagement de la zone
Patrimoine	Pas de sensibilité patrimoniale particulière	-
Agriculture	Des parcelles constituées de prairies permanentes Aucun enjeu AOC	Evaluer les impacts de la disparition des prairies permanentes pour l'exploitation concernée

3– ADAPTATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

Les adaptations apportées aux documents règlementaires doivent permettre de prendre en compte les différents enjeux exposés ci-avant quant à l'urbanisation de la zone 2AUb de la Croix Clet.

1- Modifications apportées aux plans de zonage

1AU — Zones à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation en respectant des principes d'aménagement garantissant une bonne cohérence d'ensemble

1AUb1 / 1AUb2 — Secteur à vocation principale d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation

1AUe1 — Secteur à vocation principale d'équipements couvert par une orientation d'aménagement et de programmation

1AUe2 — Secteur à vocation principale d'équipements

2AU — Zone à urbaniser non ouverte dans l'immédiat à l'urbanisation

2AUb — Secteur à vocation principale d'habitat

Secteur dans lequel un programme de logement doit comporter au minimum 40 % de logements aidés en application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme

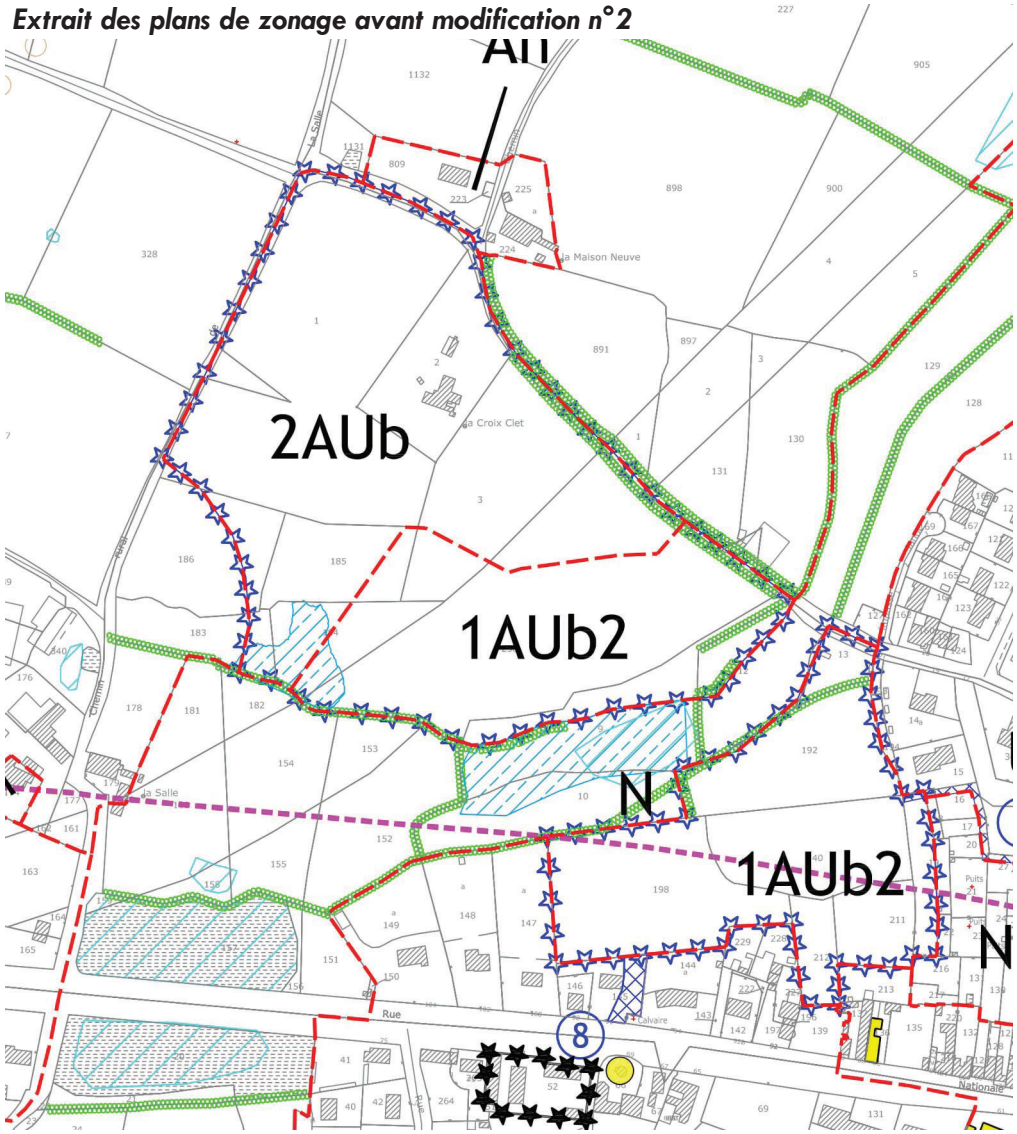
Zone humide probable issue de la prélocalisation de la DREAL.
La prélocalisation par photo-interprétation est un pré-repérage devant impérativement donner lieu à un travail de terrain pour tout projet en phase pré-opérationnelle, les zones humides devant être délimitées précisemment sur la base des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009 (critères floristiques et pédologiques) au titre de la loi sur l'eau.

Zone humide identifiée suite à des prospections de terrain réalisées sur la base des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009 (critères floristiques et pédologiques).
Pour le secteur 1AUb1, les investigations de terrain n'ont pu se faire sur la totalité (cf. Rapport de Présentation), tout projet doit donc faire l'objet en phase pré-opérationnelle d'un inventaire complémentaire au titre de la loi sur l'eau.

Élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 (ancien article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme (déclaration préalable obligatoire pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié) :

- Haie à protéger
- Arbre isolé à protéger
- Parcs et boisements à protéger

Extrait des plans de zonage avant modification n°2



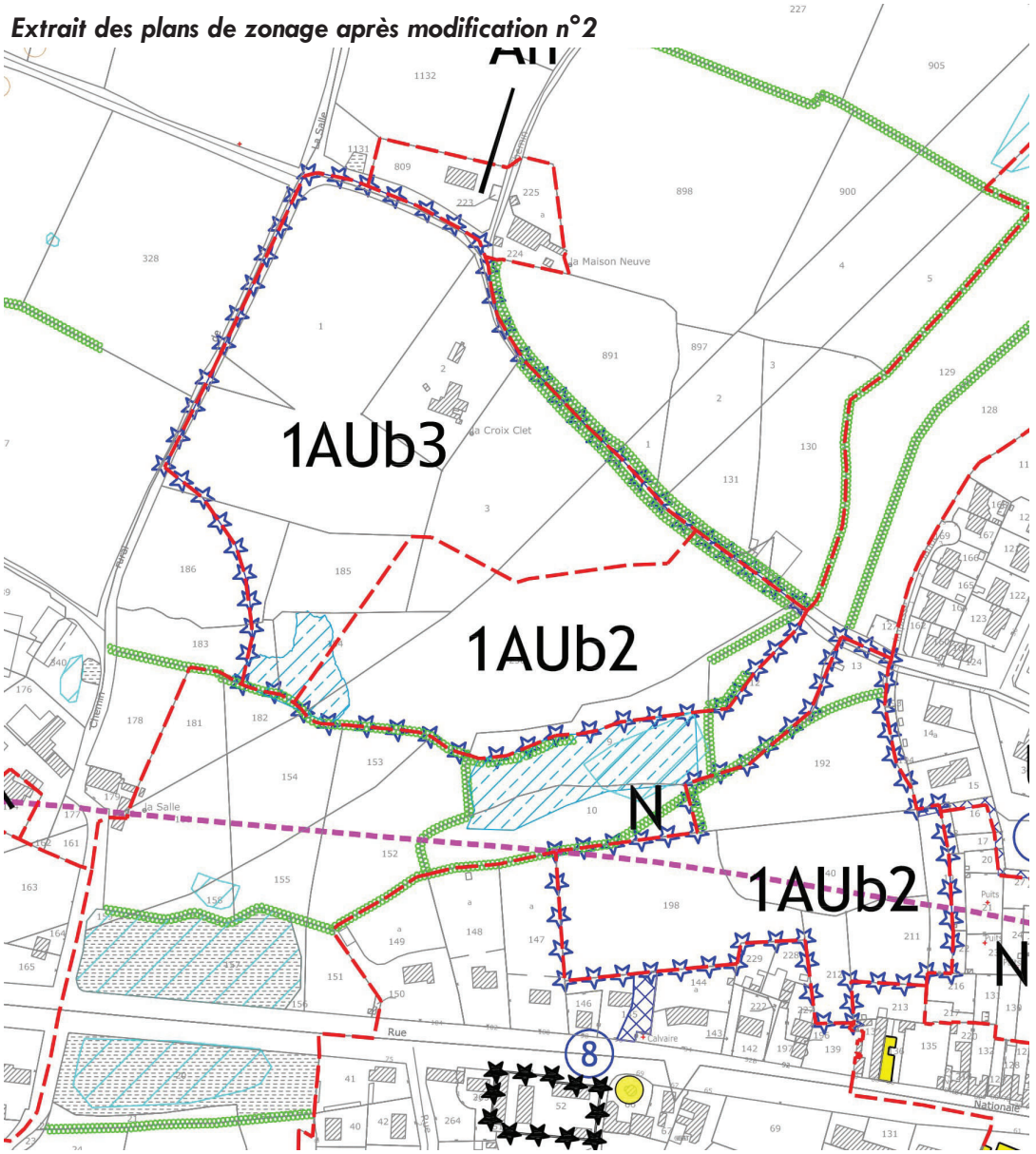
<u>Adaptations apportées aux plans de zonage</u>

La zone 2AUb de la Croix Clet est reclassée en zone 1AUb3 afin de permettre son ouverture à l'urbanisation et de définir les règles spécifiques à l'aménagement de ce secteur (en cohérence avec l'aménagement de la 1ère tranche classée en zone 1AUb2).

Les autres éléments figurant sur les documents graphiques du PLU restent inchangées :

- protection de la haie bocagère de qualité en bordure de la rue des Fontaines au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme),
- identification de la zone humide en limite sud de la nouvelle zone 1AUb3,
- maintien du périmètre du secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation avec obligation de création d'au moins 40% de logements aidés et 25% de logements locatifs aidés.

Extrait des plans de zonage après modification n°2



2- Modifications apportées au règlement

Le règlement de la zone 1AU est complété pour faire apparaitre la nouvelle zone 1AUb3 créée dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb. Il est précisé ici que les références à la zone 2AUb de la Croix Clet dans le règlement de la zone 2AU sont par ailleurs supprimées.
Les éléments ajoutés au règlement de la zone 1AU apparaissent en rouge dans le tableau ci-après avec leur justifications, les éléments supprimés apparaissent en ~~bleu barré~~.

PLU après modification n°2	Justifications des règles définies
Caractère de la zone 1AU ***Zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*** **Identification :** ***La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme,*** afin de répondre aux besoins de développement de la ville de Saint-Georges-sur-Loire. Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation : **- *secteur 1AUb1*** : site à vocation dominante d'habitat correspondant à l'Ilot Tuboeuf ; **- *secteur 1AUb2*** : site à vocation dominante d'habitat correspondant à la 1ère phase d'urbanisation du site de La Croix Clet ; **- *secteur 1AUb3*** : site à vocation dominante d'habitat correspondant à la 2ème phase d'urbanisation du site de La Croix Clet ; - ***secteur 1AUe1*** : site à vocation d'accueil d'équipements collectifs correspondant à l'arrière de l'actuel hôpital local / maison de retraite ; - ***secteur 1AUe2*** : site à vocation d'accueil d'équipements collectifs correspondant à La Miraudaie. (…)	Le règlement identifie le nouveau secteur à urbaniser 1AUb3 défini sur les nouvelles tranches d'aménagement du quartier de la Croix Clet.
Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.	Aucune modification apportée au règlement

PLU après modification n°2	Justifications des changements apportés
<u>Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> (…) **Ne sont en outre admises sous réserve dans le secteur 1AUb :** ♦ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, ♦ d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus, ♦ de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), et notamment d'intégrer la démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme, **en outre, pour le site de l'îlot Tuboeuf (1AUb1) :** ♦ d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, ♦ de mettre en œuvre un programme minimum de 25 logements intégrant au minimum 40% de logements aidés en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme ; **en outre, pour le site de La Croix Clet (1AUb2 et 1AUb3) :** ♦ d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte structurante (voie principale, voies secondaires) ~~et pouvant se poursuivre de manière cohérente sur la zone 2AUb contiguë,~~ ♦ de mettre en œuvre un programme de logements compatibles avec les principes de programmation définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation mise en place sur le secteur. (…)	L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et soumises à certaines conditions spécifiques. Pour le site de la Croix Clet, s'agissant d'un quartier d'habitat dont l'aménagement doit être apprécié dans sa globalité, le choix est fait de définir une règle désormais commune aux secteurs 1AUb2 (en cours d'aménagement) et 1AUb3 (à aménager). Sur l'ensemble de ces deux zones, il est fait le choix de renvoyer aux principes de programmation définis dans l'OAP correspondante et applicable suivant un principe de compatibilité plutôt que de faire référence à des objectifs de construction chiffrés dans le règlement qui imposerait une conformité de leur respect. Enfin la référence à la zone 2AUb n'ayant plus lieu d'être du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, celle-ci est supprimée.

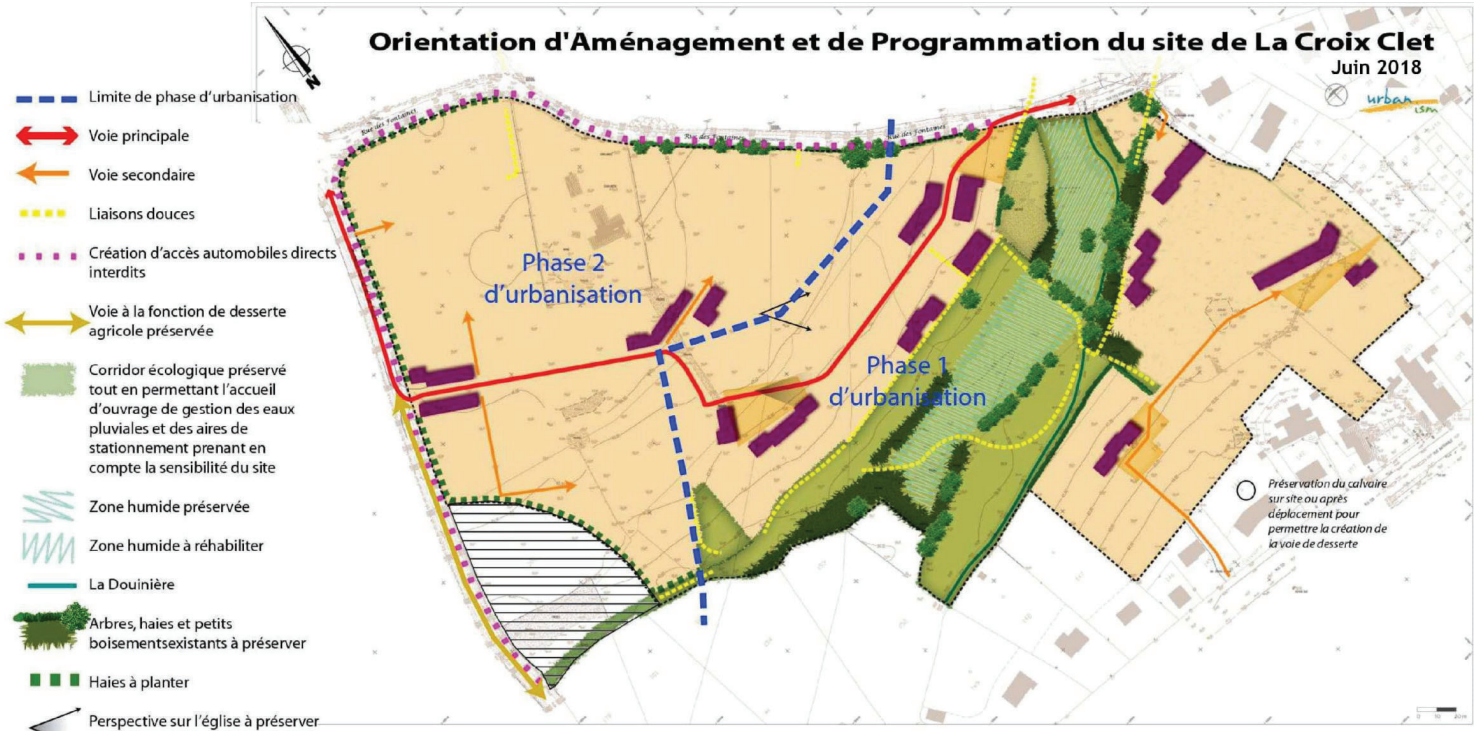
PLU après modification n°2	Justifications des changements apportés
Article 1AU3 - Accès et voirie (…) Expression de la règle : L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. *En outre, dans les secteurs 1AUb2 et 1AUb3,* la création d'accès automobile direct sur la rue des Fontaines et le chemin rural de la Salle est interdite ; les constructions seront desservies par un réseau de voies internes à créer conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : ♦ au sein du secteur 1AUb2, qui déboucheront rue Nationale et rue des Fontaines, ♦ au sein du secteur 1AUb3, qui déboucheront rue des Fontaines et sur le chemin rural de la Salle *En outre, dans le secteur 1AUe2,* la création d'accès automobile direct sur la déviation de la RD961 est interdite ; les constructions seront desservies par un réseau de voies internes se raccrochant à l'urbanisation existante de La Murie (UY). Une voie d'accès au site à sens unique peut cependant être aménagée depuis la déviation de la RD961, juste après le rond-point. (…)	L'article 3 définit les règles d'accès et de desserte applicables dans les futurs quartiers. Le règlement est complété pour faire mention des possibilités de connexion routière sur les voies périphériques à la zone 1AUb3 conformément aux principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation *(cf. ci-après)*.
Article 1AU4 - Desserte par les réseaux Article inchangé	Aucune modification apportée au règlement
Article 1AU5 - Superficie minimale des terrains Non règlementé	Aucune modification apportée au règlement Il est rappelé que, conformément à l'article 158 de la loi ALUR du 27 mars 2014, toute disposition règlementaire visant à règlementer la superficie minimale des terrains est inapplicable.

PLU après modification n°2	Justifications des changements apportés
Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **Expression de la règle :** ***Dans les secteurs 1AUb1, 1AUb2, 1AUb3 et 1AUe1,*** les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer. ***Dans le secteur 1AUe2,*** les constructions et installations doivent être implantées : avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD961 ; à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement. (…)	Dans un souci de cohérence avec l'aménagement de la 1ère tranche du secteur de la Croix Clet (secteur 1AUb2), il est décidé de faire application des mêmes règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de la nouvelle zone 1AUb3.
Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Expression de la règle :** ***Dans le secteur 1AUb1,*** les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. ***Dans les secteurs 1AUb2 et 1AUb3,*** les constructions doivent être implantées : ♦ soit sur limite(s) séparative(s) ; ♦ soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s). ***Dans le secteur 1AUe,*** les constructions doivent être implantées : ♦ soit sur limite(s) séparative(s) ; ♦ soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s). (…)	Dans un souci de cohérence avec l'aménagement de la 1ère tranche du secteur de la Croix Clet (secteur 1AUb2), il est décidé de faire application des mêmes règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives au sein de la nouvelle zone 1AUb3.
Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé	Aucune modification apportée au règlement
Article 1AU9 - Emprise au sol Non règlementé	Aucune modification apportée au règlement

PLU après modification n°2	Justifications des changements apportés
Article 1AU10 - Hauteur des constructions **Définition :** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement, **Expression de la règle :** ***Dans les secteurs 1AUb1, 1AUb2, 1AUb3 et 1AUe1,*** la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 6,50 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue. ***Dans le secteur 1AUe2,*** la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 18 mètres à l'égout ou à l'acrotère.	Dans un souci de cohérence avec l'aménagement de la 1ère tranche du secteur de la Croix Clet (secteur 1AUb2), il est décidé de faire application des mêmes règles de hauteur maximale des constructions au sein de la nouvelle zone 1AUb3.
Article 1AU11 - Aspect extérieur Article inchangé	Aucune modification apportée au règlement
Article 1AU12 - Stationnement Article inchangé	Aucune modification apportée au règlement
Article 1AU13 - Espaces libres et plantations Article inchangé	Aucune modification apportée au règlement
Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) Non règlementé	Aucune modification apportée au règlement Il est rappelé que, conformément à l'article 158 de la loi ALUR du 27 mars 2014, toute disposition règlementaire visant à définir un coefficient d'occupation des sols est inapplicable.
Article 1AU15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales Non règlementé	Aucune modification apportée au règlement
Article 1AU16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de l'aménagement, de fourreaux en attente.	Aucune modification apportée au règlement

3- Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2013 avait mis en place une orientation d'aménagement et de programmation applicable sur l'ensemble du quartier de la Croix Clet (zone 1AU et 2AU). Cette orientation d'aménagement et de programmation avait fait l'objet d'adaptations dans le cadre d'une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme approuvée en décembre 2018.



PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (1AUb2) pour la phase 1 d'urbanisation, avec une réalisation possible au fur et à mesure de l'aménagement des voies de desserte principale et secondaires
Site fermé dans l'immédiat à l'urbanisation (2AUb) pour la phase 2 d'urbanisation

Quartier d'habitat n'interdisant pas une certaine mixité avec des fonctions compatibles (équipements, services ...)

Environ 135 logements sur l'ensemble (soit une densité minimale de 20 lgts/ha)

40% minimum de logements aidés au total (locatif et accession)
25% minimum de logements locatifs aidés

Typologie : intermédiaire, individuel groupé, individuel pur(dont 25% de logements individuels groupés ou intermédiaires)

L'orientation d'aménagement et de programmation fait l'objet de nouvelles adaptations destinées à prendre en compte les enjeux identifiés précédemment (en complément des dispositions règlementaires) et à prendre en compte les évolutions souhaitées par les élus dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble du secteur :

- **En matière de programmation**

L'objectif global de production d'environ 135 logements sur l'ensemble des zones 1AUb2 et 1AUb3 est conservé en l'exprimant comme un minimum à réaliser.
Par ailleurs, afin de s'assurer de la compatibilité de l'opération avec le SCOT de Loire en Layon, il est décidé de faire directement référence à la prescription imposant que la taille moyenne des terrains constructibles au sein de l'opération n'excède pas 450m² plutôt qu'à une densité globale de 20 logements/ha.
Les autres principes de programmation en matière de mixité sociale et de typologie de logements sont conservés sans modification.
Les autres objectifs en matière de mixité sociale ou de typologie d'habitat ne sont pas modifiés.

En matière de mixité sociale, il est rappelé que la 1ère tranche (zone 1AUb2) a permis la réalisation de 47 logements aidés (location et accession) dont 21 logements locatifs sociaux soit respectivement 59% et 26% du programme global de logements réalisé sur cette 1ère tranche (80 logements).
Dans les tranches suivantes, 12 nouveaux logements locatifs aidés pourraient être réalisés portant à 59 le nombre de logements aidés sur l'ensemble de l'opération soit, dans une hypothèse de création de 135 logements, 44% du programme global et 24,5% de logements locatifs aidés.
Ce chiffre pourra toutefois être ajusté en fonction des conclusions des études en cours concernant l'aménagement des 2ème et 3ème tranches pour respecter les objectifs définis dans l'OAP notamment si le programme de logements venait à être augmenté.

- **En matière de principes d'aménagement**

Plusieurs adaptations sont apportées à l'orientation d'aménagement et de programmation :

- dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Croix Clet, le choix a été fait d'implanter les typologies de logements les plus denses (logements individuels groupés, logements intermédiaires) au sein de la 1ère phase d'urbanisation (zone 1AUb2), ceci afin que la forte densité de logements soit compensée par l'aménagement de larges espaces verts publics et notamment par le vallon préservée de la Douinière mais également pour tenir compte de la plus faible sensibilité paysagère de ce secteur situé sur des lignes de relief plus basses et entouré par une urbanisation existante qui tend à limiter les vues sur ce secteur notamment depuis la RD723. Les tranches ultérieures d'urbanisation localisées au sein de la zone 1AUb3 ouverte à l'urbanisation et située sur les points les plus hauts du quartier doivent principalement accueillir de l'habitat libre, moins dense.
  Pour cette raison, il est souhaité que l'orientation d'aménagement et de programmation ne fasse plus référence à la création de « programme à l'architecture maîtrisé (logement groupé ou intermédiaire) » au sein de la phase 2 d'urbanisation afin de permettre la mise en œuvre d'un habitat individuel libre.

En matière de typologie de logements, il est rappelé que la 1ère tranche compte en majorité des logements collectifs, intermédiaires et groupées avec une architecture maîtrisée. Les 2ème et 3ème tranche ont vocation à accueillir un programme de logement mettant plus largement en avant l'habitat individuel libre. Pour laisser un maximum de souplesse dans les réflexions en cours sur l'aménagement de ces tranches, il a été proposé dans le cadre de la modification, de supprimer les secteurs d'implantation de programme à l'architecture maîtrisée (logement groupé ou intermédiaire) au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.
Cette suppression n'a toutefois pas pour objectif de réduire la qualité architecturale et urbaine de l'opération et n'exclut pas pour autant la réalisation de programmes de logements à l'architecture maîtrisée. Elle vise uniquement à ne pas localiser à ce stade leur implantation.

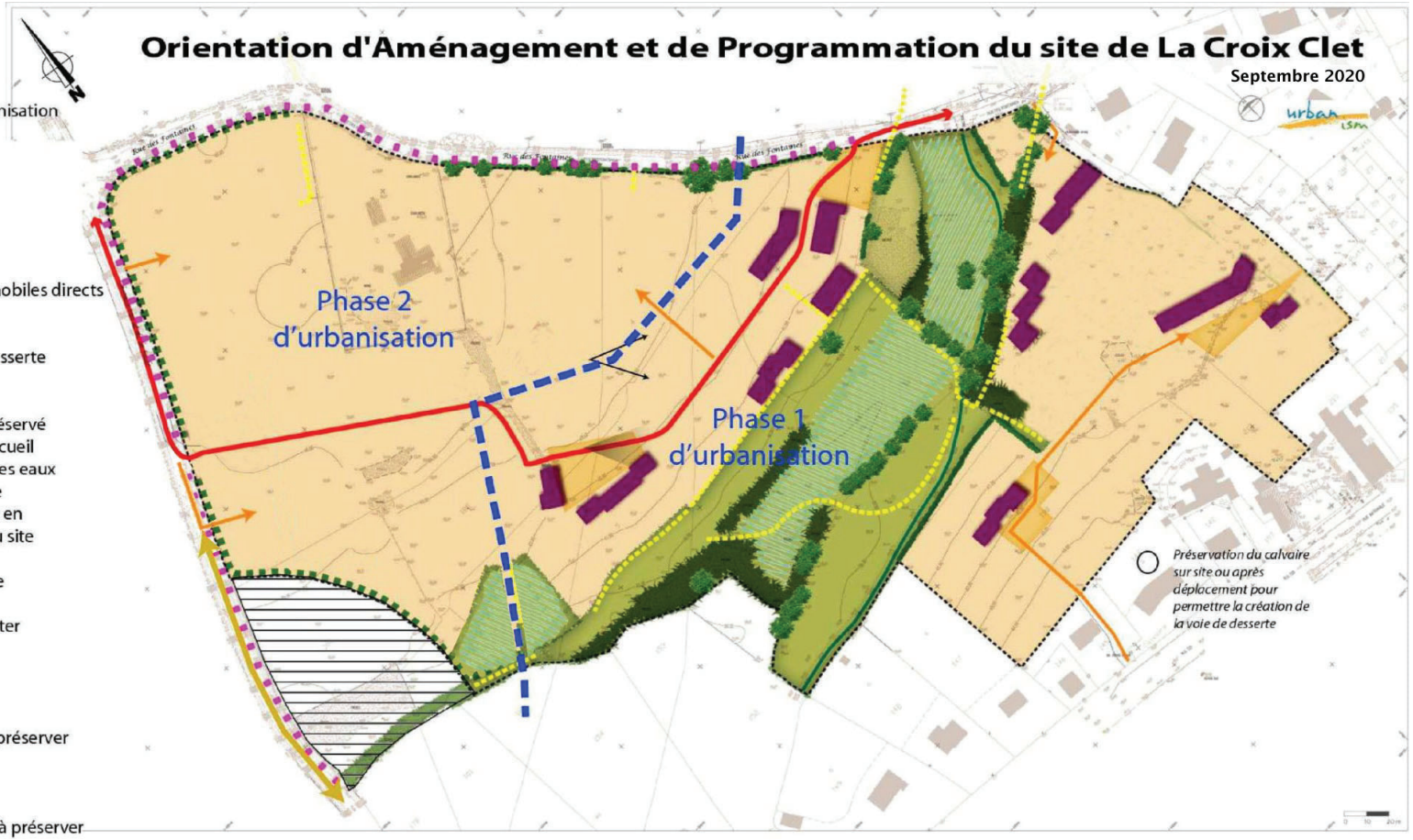
- afin d'assurer sa prise en compte et sa préservation, la zone humide au sud de la zone est identifiée sur le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- sans modifier certains principes forts dans les principes de desserte et d'accessibilité (voie structurante, interdiction de sorties directes des parcelles sur la rue des Fontaines et le chemin de la Salle), les principes d'organisation du réseau de voies secondaires sont modifiés pour prendre en compte les évolutions du projet prévoyant une organisation des voies permettant de favoriser une implantation des parcelles et des constructions le plus favorable possible à l'ensoleillement.

L'orientation d'aménagement et de programmation modifiée est présentée en page suivante.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de La Croix Clet

Septembre 2020



- Limite de phase d'urbanisation
- Voie principale
- Voie secondaire
- Liaisons douces
- Création d'accès automobiles directs interdits
- Voie à la fonction de desserte agricole préservée
- Corridor écologique préservé tout en permettant l'accueil d'ouvrage de gestion des eaux pluviales et des aires de stationnement prenant en compte la sensibilité du site
- Zone humide préservée
- Zone humide à réhabiliter
- La Douinière
- Arbres, haies et petits boisementsexistants à préserver
- Haies à planter
- Perspective sur l'église à préserver
- Placette cadrée par du bâti à l'architecture maîtrisée
- Programme à l'architecture maîtrisée (logement groupé ou intermédiaire)
- Espace maintenu en zone agricole pour respecter un éloignement suffisant par rapport à l'exploitation d'élevage de la Salle

PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (1AUb2) pour la phase 1 d'urbanisation, avec une réalisation possible au fur et à mesure de l'aménagement des voies de desserte principale et secondaires
Site ouvert à l'urbanisation (1AUb3) pour la phase 2 d'urbanisation suite à l'aménagement et à la commercilaisation de la phase 1 d'urbanisation

Quartier d'habitat n'interdisant pas une certaine mixité avec des fonctions compatibles (équipements, services …)

135 logements minimum sur l'ensemble (la surface moyenne des terrains constructibles par logement ne doit pas excéder 450m²)

40% minimum de logements aidés au total (locatif et accession)
25% minimum de logements locatifs aidés

Typologie : intermédiaire, individuel groupé, individuel pur(dont 25% de logements individuels groupés ou intermédiaires)

4– INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du P.L.U. dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

1- Rappel de l'objet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La modification vise à ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future à long terme (2AUb) à hauteur d'environ 4,2 ha, en vue de poursuivre le développement de la commune suite à l'aménagement et à la commercialisation de la 1ère tranche du quartier de la Croix Clet. Pour cela, les documents règlementaires du P.L.U. sont adaptés pour transformer cette zone 2AUb en zone 1AUb3 et prendre en compte les enjeux identifiés sur le site.

2– Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

- **Incidences sur la qualité de l'air et le climat**

  Suivant les données du rapport de présentation, les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont a priori pour source la circulation automobile, le secteur résidentiel (notamment suivant le mode de chauffage utilisé) et l'agriculture. L'état initial de l'environnement estimait toutefois que la qualité de l'air est satisfaisante sur le territoire communal compte tenu de la situation de la commune, qui n'est pas située sous l'influence de l'agglomération angevine, de la topographie qui favorise la dispersion des gaz d'échappement et de la bonne représentation de la végétation arborée. Seule une pollution ponctuelle plus importante liée à la traversée automobile du bourg (5000 à 10000 véhicules par jour) dans des conditions météorologiques défavorables peut être identifiée.

  L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de la Croix Clet va contribuer à renforcer le nombre de véhicules en circulation sur le territoire et à conforter les rejets liés au secteur résidentiel pouvant influer sur la qualité de l'air et le climat.

  Pour le secteur automobile, les rejets atmosphériques seront confortés du fait des déplacements des nouveaux habitants du quartier notamment dans la traversée du centre-bourg. Cette croissance restera toutefois modérée au regard du trafic observé aujourd'hui et il est précisé que le projet de contournement nord de l'agglomération de St-Georges en projet pourra permettre de modérer la circulation dans le bourg et de limiter la pollution atmosphérique ponctuelle.

  Le projet de contournement est actuellement en phase de démarrage et qu'une concertation ouverte avec la population a été amorcée. Comme évoqué lors de la réunion publique du 18 mai 2021, le contournement s'inscrit au cœur de nombreux enjeux à prendre en compte dans le cadre du projet :

  - La question des mobilités,
  - L'apaisement du centre-bourg,
  - La redynamisation commerciale
  - Les enjeux agricoles (impact sur les zones agricoles)
  - Les enjeux environnementaux (biodiversité)

  Il est possible d'y ajouter la problématique de gestion des nuisances sonores, qui pourra justifier la création de dispositifs permettant de protéger les habitations implantées dans un périmètre proche de la voie.

  En outre, l'orientation d'aménagement et de programmation en prévoyant des principes de liaisons douces tendent à favoriser les déplacements doux en connexion avec le cœur de bourg et à limiter les déplacements automobiles. Cela aura une influence positive sur la limitation de l'altération de la

qualité de l'air et sur le climat.
Pour le secteur résidentiel, la principale source a pour origine le mode de chauffage. Les nouveaux modes de chauffage des habitations permettent toutefois de modérer l'influence du secteur résidentiel sur la pollution atmosphérique et le climat. Par ailleurs, la modification des principes de voirie dans l'orientation d'ménagement et de programmation doit permettre de faciliter une implantation nord-sud des constructions et de favoriser ainsi l'ensoleillement des constructions (limitation des besoins de chauffage, mise en place de dispositifs de production d'énergies solaires, etc.)

- **Incidences sur la topographie**
  Le secteur de la Croix Clet présente un relief sensiblement marqué avec des pentes descendantes vers le vallon du ruisseau de la Douinière. Le secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation est toutefois localisé sur le point haut avec des pentes moins importantes que dans la 1ère tranche du lotissement, aux abords immédiats du vallon.
  Ceci permet de considérer que les terrassements à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone ou de la construction des habitations resteront modérés et n'influeront pas de manière significative sur la topographie communale en général et de la zone en particulier.

- **Incidences sur l'hydrologie**
  En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatifs et qualitatifs :
    - l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).
      Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier.
    - la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

  L'aménagement de la zone 1AUb3 induira obligatoirement une augmentation des surfaces imperméabilisées de la commune et une augmentation des débits d'eaux pluviales en période de fortes précipitations. Pour limiter ces débits, les choix d'aménagement sont déterminants :
  - L'aménagement de la 1ère tranche a conduit à la réalisation de bassins de régulation des eaux pluviales en amont du ruisseau de la Douinière permettant de limiter la vitesse de rejet des eaux pluviales dans le cours d'eau. Le volume de ces bassins a été calculé pour permettre la gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement des tranches suivantes du lotissement de la Croix Clet, prévues sur la zone 1AUb3.
    En complément, il est précisé que les bassins de rétention n°1 et n°2 ont été aménagés dans le cadre de la 1ère tranche en anticipant les besoins pour les tranches ultérieures. Toutefois, les études en cours sur l'aménagement des 2ème et 3ème tranche nécessiteront la réalisation d'un nouveau dossier loi sur l'eau, qui permettra de réajuster les besoins et les orientations en fonction du programme défini.
    Concernant le 3ème bassin, il est plus spécifiquement destiné à l'aménagement de la 4ème tranche, actuellement classée en zone A, si celle-ci venait à être réalisée à très long terme.

  - Le règlement de la zone 1AU prévoit des dispositions particulières concernant la gestion des eaux pluviales qui tendent notamment à privilégier la rétention des eaux sur site avant tout rejet au réseau public afin de modérer ces débits.
    Extrait de l'article 1AU4 du règlement du PLU

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,

- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

** que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,*

** que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.*

Par ailleurs, la création de nouveaux logements va induire une augmentation des rejets d'eaux usées. Celles-ci seront dirigées vers la station d'épuration localisée au sud-ouest du bourg via le réseau d'assainissement collectif créé dans le cadre de l'aménagement de la 1ère tranche du lotissement de la Croix Clet.

La station d'épuration mise en service en 2009 est une station d'épuration de type boues activités possède une capacité nominale de 4000 équivalents-habitants, une charge nominale en débit de 800m3 par jour par temps sec et 1000m3 par jour par temps de pluie ainsi qu'une charge nominale organique en DBO5 de 240 kg/jour.

En 2019, les données disponibles montrent que la charge maximale en entrée était de 1731 équivalents-habitants soit 43% de la capacité de traitement de la station d'épuration. L'aménagement de l'ensemble du secteur de la Croix Clet va porter sur la création d'au moins 135 logements. A raison de 2,5 habitants en moyenne par logement, la charge supplémentaire induite serait compatible avec la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration. L'évaluation environnementale du PLU concluait d'ailleurs à la compatibilité du projet d'habitat/activités (incluant l'aménagement de la zone 2AUb) dans son ensemble avec la capacité de traitement de la station.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

  L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements au niveau du secteur ouvert à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable. Le poids de population nouvelle générée semble toutefois maîtrisable à l'échelle de la source d'alimentation en eau potable desservant le bourg de St-Georges sur Loire. Pour rappel, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée depuis l'usine du Boyau au moyen de 3 puits à drains rayonnants et d'une capacité de production au total de 8000m3 par jour.

  Par ailleurs, le choix d'une urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés actuels de la commune permettra d'optimiser le réseau d'adduction existant, de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

  Les incidences négatives du PLU sont liées à la disparition de surfaces non urbanisées/non imperméabilisées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

  L'analyse des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs significatifs sur les milieux naturels :

- le projet est éloigné des périmètres environnementaux d'importance particulière (zone Natura 2000 à 3km, ZNIEFF à 800 mètres mais séparé du nouveau quartier par les espaces urbanisés du bourg)
- Le PLU prend en compte les éléments naturels remarquables identifiés sur le site (protection des zones humides, protection de la haie de qualité identifiée au nord le long de la rue des Fontaines, qui peut présenter un enjeu en lien avec la Trame Verte et Bleue telle qu'identifiée notamment dans le cadre du SRCE des Pays de la Loire)
- Le projet s'inscrit dans la continuité d'espaces urbanisés préexistants.

Situation du projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le périmètre des projets n'est concerné par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR).

Il n'est pas non plus concerné par un site du réseau Natura 2000. Les sites NATURA 2000 les plus proches sont la Zone de Protection Spéciale n° 5212002 et la Zone Spéciale de Conservation n°5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes », situées à environ 3 km au sud du site *(cf. carte à la page 17)*.

Des ZNIEFF de type 1 et 2 sont identifiées à l'est du bourg de St-Georges sur Loire, à environ 800 mètres du site d'urbanisation (ZNIEFF de type 1 « Etangs de la Brelaudière et de Serrant »; ZNIEFF de type 2 « Bocage mixte Chêne pédonculé-chêne tauzin à l'ouest d'Angers »).

Etant donné l'éloignement des ZPS et des ZSC « Vallée de la Loire » (3 km), aucune incidence directe de destruction ou de dégradation n'est attendue sur les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre des sites Natura 2000.

Seul un impact indirect à travers le rejet des eaux pluviales est à prendre en compte. Celles-ci feront l'objet d'une prise en compte dans le cadre des aménagements opérationnels de la zone. Comme évoqué précédemment, le règlement de la zone 1AU introduit une disposition visant à privilégier la gestion des eaux pluviales sur le site de l'opération (y compris sur les parcelles) avant tout rejet au réseau public et l'aménagement de bassins de régulation des eaux pluviales a été anticipé dans le cadre de la 1ère tranche du lotissement.

Les autres impacts indirects sont liés à la destruction d'habitats susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire en dehors des sites Natura 2000. Les principaux enjeux sont localisés sur le vallon du ruisseau de la Douinière, protégé dans le cadre du PLU et conforté avec la restauration-recréation d'une zone humide. Le site d'implantation de la zone 1AUb3 est quant à lui occupé par une prairie permanente avec la présence d'une zone humide de dimension limitée au sud. Si ce secteur peut constituer un habitat favorable aux oiseaux des prairies de la ZPS qui fréquentent préférentiellement les prairies humides, il convient de noter qu'il est localisé à proximité immédiate de secteurs d'activités humaines (habitations, exploitation agricole), ce qui constitue un facteur de dérangement pour ces espèces discrètes.

Aucun risque de dégradation indirecte des habitats du site Natura 2000 n'est identifié (protection du réseau hydrographique, ampleur des travaux non susceptible de porter atteinte).

La réalisation du projet n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) de la Vallée de la Loire.

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

Les impacts sur le paysage du fait de l'aménagement de la zone 1AUb sont principalement liés à la localisation de la zone d'urbanisation sur les secteurs les plus hauts de l'ensemble du quartier avec des vues sur le cœur de bourg marqué par l'église et une végétation existante peu dense à l'exception de la haie d'intérêt localisé en bordure de la rue des Fontaines au nord.

L'urbanisation va induire une modification du paysage aux abords immédiats de l'opération.
Ces enjeux paysagers ont été pris en compte dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur le secteur au travers :

- d'un principe de préservation de la perspective sur l'église, depuis le nouveau quartier permettant de connecter visuellement le nouveau quartier au cœur de vie de la commune,
- d'un principe de plantations de haies en limite ouest et nord du secteur pour assurer l'intégration paysagère de l'opération dans le paysage proche et assurer une transition entre espaces urbanisés et espace agricole,
- d'une protection de la haie d'intérêt localisée au nord sur les plans de zonage du PLU.

Ces éléments vont permettre de modérer l'impact de l'urbanisation dans le paysage communal et pourront être confortés en phase opérationnelle.
L'urbanisation du secteur n'est en revanche pas susceptible de remettre en cause le cadre patrimonial communal, celui-ci étant situé à l'écart de tout site archéologique et hors de tout périmètre de protection patrimonial (périmètres de protection de monuments historiques SPR, site classé ou inscrit, etc.)

- **Incidences sur l'activité agricole**

Le secteur concerné par l'urbanisation fait actuellement l'objet d'une mise à disposition à titre précaire de la part de la commune de St-Georges sur Loire, propriétaire du foncier.
L'urbanisation de la zone induira de fait la fin de cette mise à disposition et réduira les surfaces valorisées par l'exploitation à hauteur d'environ 4,2 ha, l'exploitation concernée étant localisée à proximité immédiate du site d'implantation du nouveau quartier. L'exploitant agricole est toutefois informé de cette urbanisation à venir et de la perte des surfaces mises à disposition à titre précaire. Cette information préalable lui a permis d'anticiper l'impact sur son activité.
Il est précisé qu'à ce stade, le PLU préserve la zone-tampon inconstructible inscrite en zone A sur les plans de zonage. Ce secteur pourrait correspondre à la 4ème tranche d'aménagement du quartier de la Croix Clet, lorsque et si l'exploitation agricole cessait son activité.
Par ailleurs, l'aménagement de la 2ème tranche est réalisé sur la portion urbanisable la plus éloignée de l'exploitation.
Enfin, la commune se prononce favorablement à la réalisation d'une communication vis-à-vis des futurs acquéreurs afin de les sensibiliser à la proximité de l'exploitation agricole.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement reprend les principes de densité définis par le SCOT pour le pôle de St-Georges sur Loire, permettant à la commune d'assurer une densité suffisante de constructions dans le futur quartier, d'optimiser le foncier constructible et de limiter ses besoins de développement en extension. La commune limite ainsi son impact sur des surfaces susceptibles de présenter un potentiel pour l'agriculture.

- **Incidences sur les risques**

Le secteur est concerné par le risque sismique, le risque de retrait-gonflement des argiles, le risque « tempête » et le risque « radon », des risques qui ne sont pas susceptibles de remettre en cause la constructibilité du terrain mais qui peuvent conduire, pour certains, à la mise en place de mesures constructives spécifiques.
L'urbanisation du secteur n'est en revanche pas susceptible d'accroitre sensiblement les risques identifiés sur le territoire communal, notamment le risque d'inondation dès lors que des mesures permettant de limiter les débits de rejet des eaux pluviales sont mises en place.

- **Incidences sur les équipements communaux**

En permettant l'accueil d'une nouvelle population, l'urbanisation du secteur a un impact positif sur le renouvellement démographique et incidemment, sur

les équipements publics communaux notamment les équipements scolaires et périscolaires.

- **Incidences sur les déplacements**
  L'aménagement des nouveaux quartiers induisant une augmentation de la population va également conduire à une augmentation du trafic routier sur le réseau de voies communales et départementales. La desserte de l'opération sera assurée via la 1ère tranche aménagée au sein de laquelle des accroches de voirie ont été préservées pour permettre la poursuite de l'urbanisation et via le réseau routier périphérique.
  Il est à noter que l'orientation d'aménagement exclut la desserte de l'opération depuis le chemin de la Salle au sud, qui devra conserver son caractère de voie de desserte agricole. Il s'agit notamment par ce biais de générer une circulation automobile importante sur un chemin qui rejoint la RD723 mais n'est pas calibrée pour une circulation importante. Le carrefour sur la RD 723 n'est lui-même pas sécurisé. En complément de ce principe, il conviendra que la commune mette en place des mesures permettant de s'assurer de l'interdiction d'utilisation de cette voie hors engin agricole (police du maire).

- **Incidences sur les nuisances**
  La création du nouveau quartier d'habitat est susceptible de générer de nouvelles nuisances pour les habitations existantes sans que ces nuisances puissent toutefois être considérées comme incompatibles avec l'habitat.
  Elles seront principalement liées à l'augmentation du trafic routier sur le réseau existant et aux activités humaines pratiquées sur les espaces privatifs (jeux, entretien du jardin, etc.)

5– TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones du PLU	Surfaces avant modification n°2 (en ha)	Surfaces après modification n°2 (en ha)	Evolution (en ha)
UA (dont UA1 et UA2)	18,6	18,6	-
UB (dont UB1)	70	70	-
UC	2,2	2,2	-
UCo	6,7	6,7	-
UE (dont UEa)	19,8	19,8	-
UY (dont UYh)	37,7	37,7	-
TOTAL ZONES URBAINES	**155**	**155**	**-**
1AU (dont 1AUb1, 1AUb2, 1AUb3, 1AUe1 et 1AUe2)	12,8	17	+4,2
2AU (dont 2AUb et 2AUy)	10,1	5,9	-4,2
TOTAL ZONES A URBANISER	**22,9**	**22,9**	**-**
A	1538,6	1538,6	-
Ah, An, Anh, Ap, At	665,7	665,7	-
TOTAL ZONE AGRICOLE	**2204,3**	**2204,3**	**-**
N	407,5	407,5	-
Nh, Nj, Nl, Np, Nph, Nt, Nx, Nz	641,6	641,6	-
TOTAL ZONE NATURELLES	**1049,1**	**1049,1**	**-**

Source : Rapport de présentation du PLU

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE

Pièce n°1b-2

Rapport de présentation

Actualisation

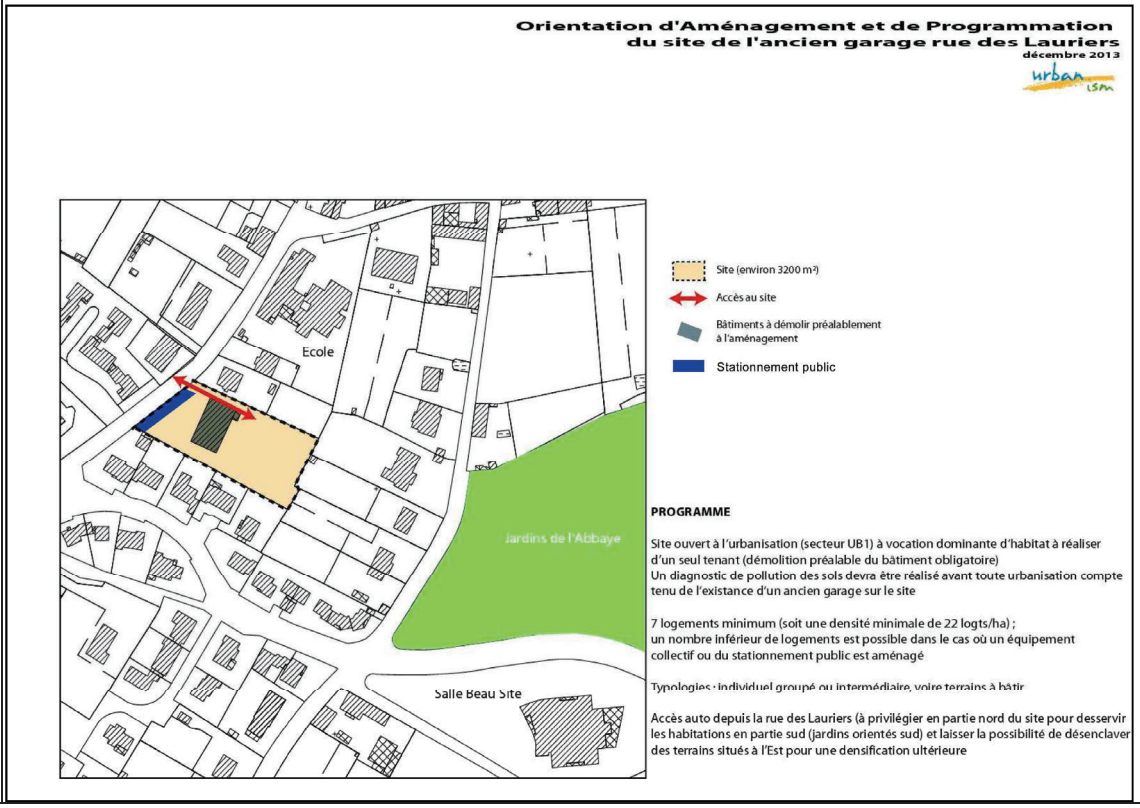
Révision allégée n°1
Modification n°1

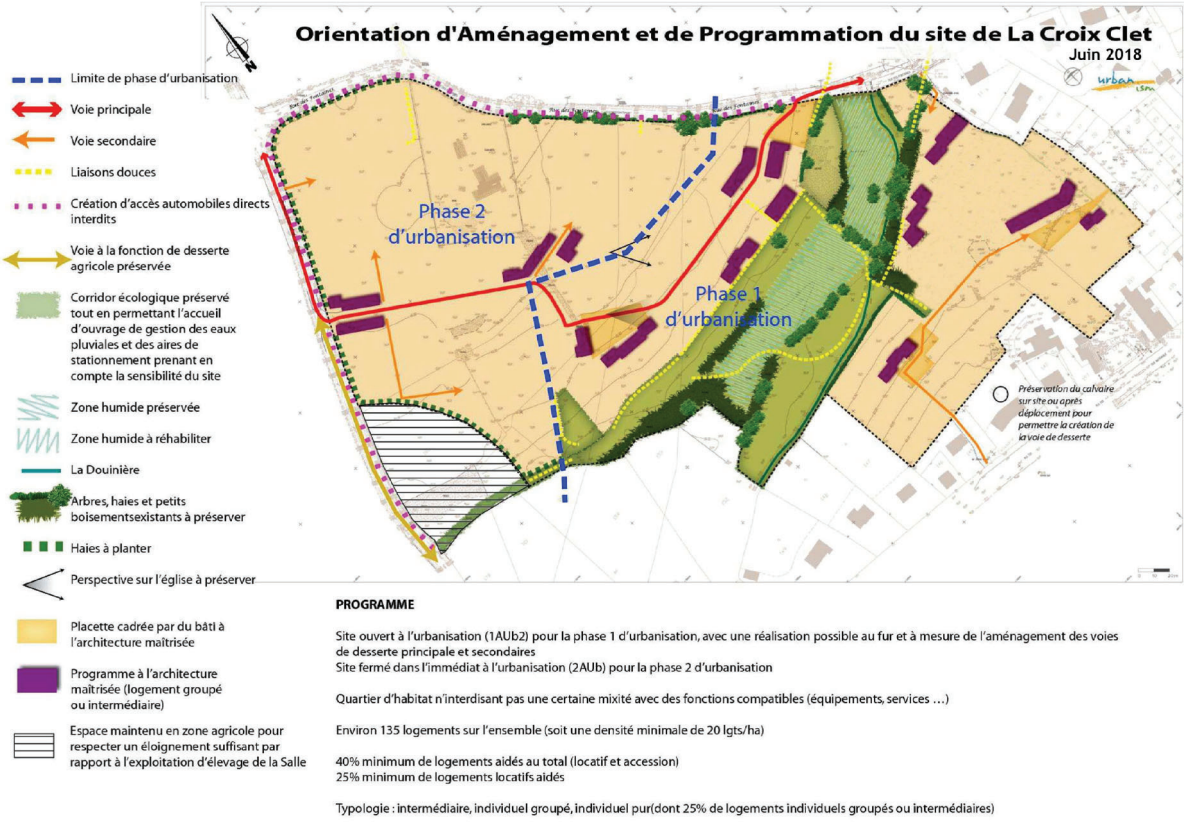
DECEMBRE 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2018

Le présent document expose les modifications apportées au rapport de présentation (tome 2) en cohérence avec les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme suite à l'approbation des procédures de révision allégée n°1 et de modification n°1 adoptée par le conseil municipal le 17 décembre 2018.

Page	Modifications/compléments apportées au rapport de présentation (tome 2)
23	Mise à jour du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la rue des Lauriers modifié dans le cadre de la procédure de modification n°1.



31	Mise à jour du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Croix Clet modifié dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1. 
42	<u>Rapport de présentation initial</u> (…) Le cas échéant, l'article 13 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ou Espaces Boisés Classés) et dans le cadre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, quelles sont les conditions de cette protection. (…) <u>Rapport de présentation actualisé</u> (pour tenir compte de la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1er janvier 2016) (…) Le cas échéant, l'article 13 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.151-23 (ancien article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ou Espaces Boisés Classés) et dans le cadre de l'article L. 151-23 (ancien article L.123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, quelles sont les conditions de cette protection. (…)
54	Suppression de la mention *« Les zones humides correspondant à des mares identifiées dans le secteur 1AUb2 la Croix Clet sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. »* La protection des mares a été supprimée dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du P.L.U.

58	Rapport de présentation initial (…) Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole. L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise au sein des secteurs et sous-secteurs Ah et Anh, mais elle est très encadrée afin de rester limitée. (…) Rapport de présentation actualisé (pour prendre en compte la possibilité d'extension et de création d'annexes aux habitations existantes même non agricoles désormais admise en zone A suite à la modification n°1 du PLU) (…) Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole. L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est toutefois permise au sein de la zone A ainsi qu'au sein des secteurs et sous-secteurs Ah et Anh, mais elle est très encadrée afin de rester limitée. (…)
67	Rapport de présentation initial (…) **Trois emplacements réservés visent à répondre à l'objectif d'amélioration de la capacité de stationnement dans le centre-bourg**, afin de faciliter l'accessibilité aux commerces et anticiper l'augmentation du nombre de logements dans l'hyper-centre (et donc du nombre de voitures liées aux riverains) du fait de la mise en place de la politique de restructuration urbaine et de densification de l'hyper-centre : - Emplacement réservé n°2 : Création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg rue du Général Faugeron ; - Emplacement réservé n°3 : Extension du parking existant entre les rues du Boeuf Couronné et du Général Faugeron ; - Emplacement réservé n°4 : Création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg au niveau de l'opération de renouvellement urbain de la rue du Boeuf Couronné. (…) Rapport de présentation actualisé (pour prendre en compte la création de l'emplacement réservé n°18 dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU) (…) **Trois emplacements réservés visent à répondre à l'objectif d'amélioration de la capacité de stationnement dans le centre-bourg**, afin de faciliter l'accessibilité aux commerces et anticiper l'augmentation du nombre de logements dans l'hyper-centre (et donc du nombre de voitures liées aux riverains) du fait de la mise en place de la politique de restructuration urbaine et de densification de l'hyper-centre : - Emplacement réservé n°2 : Création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg rue du Général Faugeron ; - Emplacement réservé n°3 : Extension du parking existant entre les rues du Boeuf Couronné et du Général Faugeron ; - Emplacement réservé n°4 : Création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg au niveau de l'opération de renouvellement urbain de la rue du Boeuf Couronné. - Emplacement réservé n°18 : création d'une aire de stationnement au niveau du secteur de la rue des Lauriers (…)

70	Rapport de présentation initial (…) **Les formations végétales** **L'intérêt écologique des massifs boisés de Saint-Georges-sur-Loire, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incite à les protéger au moyen de l'outil règlementaire des Espaces Boisés Classés (EBC).** Cette protection entraîne, en effet, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les bois du plateau agricole sont ainsi concernés. En ce qui concerne les massifs boisés des parcs des châteaux de Serrant et de Chevigné, dans la mesure où ils sont situés en Site Classé, et faisant suite aux remarques du Préfet et de l'Autorité Environnementale sur le projet de PLU arrêté, ils ont finalement été protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme afin de laisser un peu de souplesse notamment dans le cadre d'une éventuelle requalification paysagère de cet espace qui pourrait par exemple aboutir à dégager des vues sur le Château de Serrant, à recréer des perspectives historiques … **Concernant les haies identifiées comme présentant un intérêt paysager certain à préserver, le parti est pris de les protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.** Le Code de l'urbanisme précise ainsi que les PLU peuvent *« identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique* (…) Les modalités de protection des éléments de paysages protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et des EBC sont rappelées à la fin de l'article 13 de chaque zone concernée. (…) Rapport de présentation actualisé (pour tenir compte de la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1er janvier 2016) (…) **Les formations végétales** **L'intérêt écologique des massifs boisés de Saint-Georges-sur-Loire, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incite à les protéger au moyen de l'outil règlementaire des Espaces Boisés Classés (EBC).** Cette protection entraîne, en effet, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les bois du plateau agricole sont ainsi concernés. En ce qui concerne les massifs boisés des parcs des châteaux de Serrant et de Chevigné, dans la mesure où ils sont situés en Site Classé, et faisant suite aux remarques du Préfet et de l'Autorité Environnementale sur le projet de PLU arrêté, ils ont finalement été protégé au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme afin de laisser un peu de souplesse notamment dans le cadre d'une éventuelle requalification paysagère de cet espace qui pourrait par exemple aboutir à dégager des vues sur le Château de Serrant, à recréer des perspectives historiques … **Concernant les haies identifiées comme présentant un intérêt paysager certain à préserver, le parti est pris de les au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1-5-7°) du Code de l'urbanisme.** Le Code de l'urbanisme précise ainsi que les PLU peuvent *« identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique* (…) Les modalités de protection des éléments de paysages protégés au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1-5-7°) du Code de l'urbanisme et des EBC sont rappelées à la fin de l'article 13 de chaque zone concernée. (…)
71	Dans le paragraphe relatif au secteur de la Croix Clet, suppression des mentions *« et d'identifier des mares à préserver »* et *« (elles sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)* » afin de prendre en compte la suppression de la protection de ces mares opérées dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPLEMENT A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE SAINT GEORGES-SUR-LOIRE

Version	Date
1439_EE_PLU_Saint Georges/Loire_V3	07/12/2018

ECE Environnement
9bis rue Saint-Evroult
49106 ANGERS

Tél. : 02 41 36 07 36
Fax : 02 41 36 01 46
www.ece-environnement.com
info@ece-environnement.com

INGENIERIE ECOLOGIQUE, CONSEIL EN ENVIRONNEMENT & MANAGEMENT VERT
Siret : 403 116 858 00024 – APE : 7112B

Sommaire

1 PREAMBULE 4

2 LOCALISATION ET PRESENTATION DU PROJET 5

3 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 8

3.1 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE 8

3.1.1 Description de l'état actuel 8

3.1.2 Incidences et mesures 15

3.2 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) 16

3.2.1 Diagnostic 16

3.2.2 Incidences et mesures 19

3.3 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000 19

3.3.1 Localisation du projet par rapport au réseau Natura 2000 19

3.3.2 Incidences et mesures 20

4 ZONES HUMIDES 20

4.1 DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL 20

4.2 INCIDENCES ET MESURES 22

5 AUTRES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 25

6 CONCLUSION 26

7 ANNEXES 27

7.1 ANNEXE 1 : RECEPISSE DE DECLARATION DE L'ETUDE D'INCIDENCE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU DU PROJET DE LOTISSEMENT « LA CROIX CLET » 27

7.2 ANNEXE 2 : HABITATS ET DES ESPECES DES SITES NATURA 2000 PRESENTS SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE 29

7.3 ANNEXE 3 : FORMULAIRE D'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 (SOURCE : ETUDE D'INCIDENCE LOI SUR L'EAU, HYDRATOP 2017) 33

Figures

Figure 1 : Localisation du projet (source : Hydratop) 5
Figure 2 : Localisation parcellaire du projet de la Croix Clet (source : Hydratop) 5
Figure 3 : Plan d'aménagement (source : Etude d'incidence Loi sur l'eau, Hydratop 2017) ... 6
Figure 4 : Localisation du projet par rapport aux zonages du patrimoine naturel (hors Natura 2000) 9
Figure 5 : Localisation du projet par rapport aux sites du réseau Natura 2000 9
Figure 6 : Pâture mésophile (ECE Environnement) 10
Figure 7 : Zone humide selon le critère botanique (source : Thema, 2011) 11
Figure 8 : Haie arborée (ECE Environnement) 12
Figure 9 : Mares sans végétation aquatique 13
Figure 10 : Carte des habitats 14
Figure 11 : Vue aérienne des mares supprimées 16
Figure 12 : Extrait du SRCE des Pays-de-la-Loire (source : DREAL Pays de la Loire) 17
Figure 13 : Trame Verte et Bleu du Layon réalisée pour le SCoT du Pays Loire, Layon, Lys, Aubance 18
Figure 14 : Zones humides délimitées dans le cadre du PLU (Thema, 2011) 21
Figure 15 : Zone humide complémentaire délimitée en 2017 par Hydratop 22
Figure 16 : Projet de compensation de la zone humide 24

Tableaux

Tableau 1 : Habitats naturels de la zone d'étude 10
Tableau 2 : Relevé de quelques espèces de pâture mésophile (2 mai 2018) 11
Tableau 3 : Relevé de quelques espèces de Haie arborée (2 mai 2018) 12
Tableau 4 : Incidences potentielles sur les autres composantes de l'environnement 25

1 PREAMBULE

Ce dossier constitue le complément à l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Georges-sur-Loire dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'appuie sur le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU existants ainsi que sur l'étude d'incidence au titre de la Loi sur l'eau réalisée par le bureau d'étude Hydratop en 2011 ayant fait l'objet du récépissé de déclaration en date du 13 mars 2018 (voir annexe 1).

2 LOCALISATION ET PRESENTATION DU PROJET

Le projet est localisé à ouest du bourg de Saint Georges-Loire

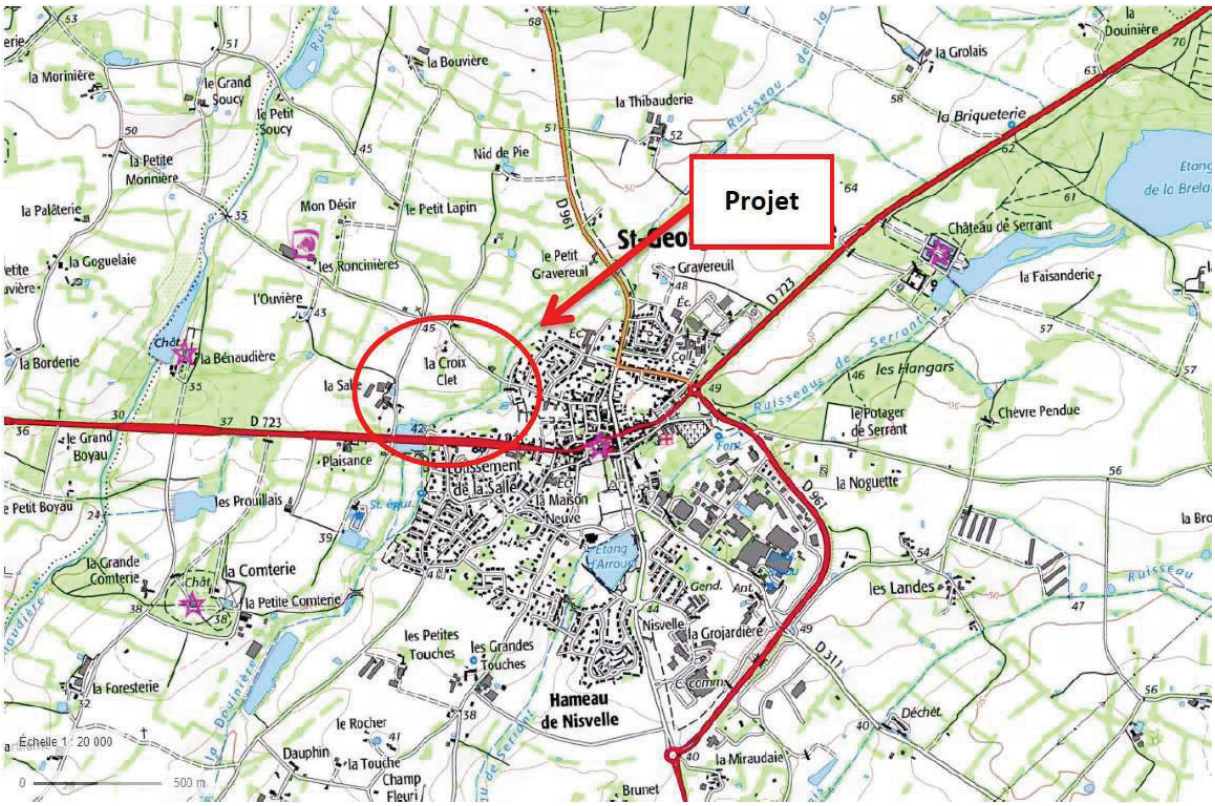


Figure 1 : Localisation du projet (source : Hydratop)

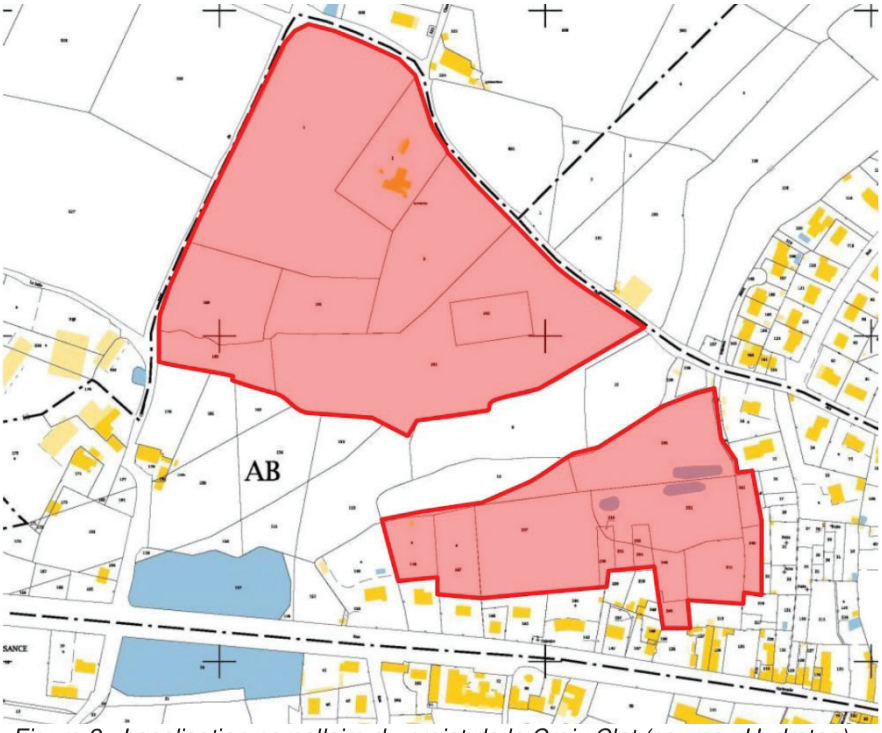


Figure 2 : Localisation parcellaire du projet de la Croix Clet (source : Hydratop)

La commune de Saint Georges sur Loire envisage l'aménagement d'un lotissement sur une surface de 7,8 ha. L'aménagement sera réalisé en quatre tranches opérationnelles, qui font l'objet d'un permis de construire. Le projet sera desservi depuis la route d'Ancenis, et la rue des Fontaines et par l'ensemble des réseaux durs et souples habituels (eaux usées, eaux pluviales, AEP, EDF, Télécom).

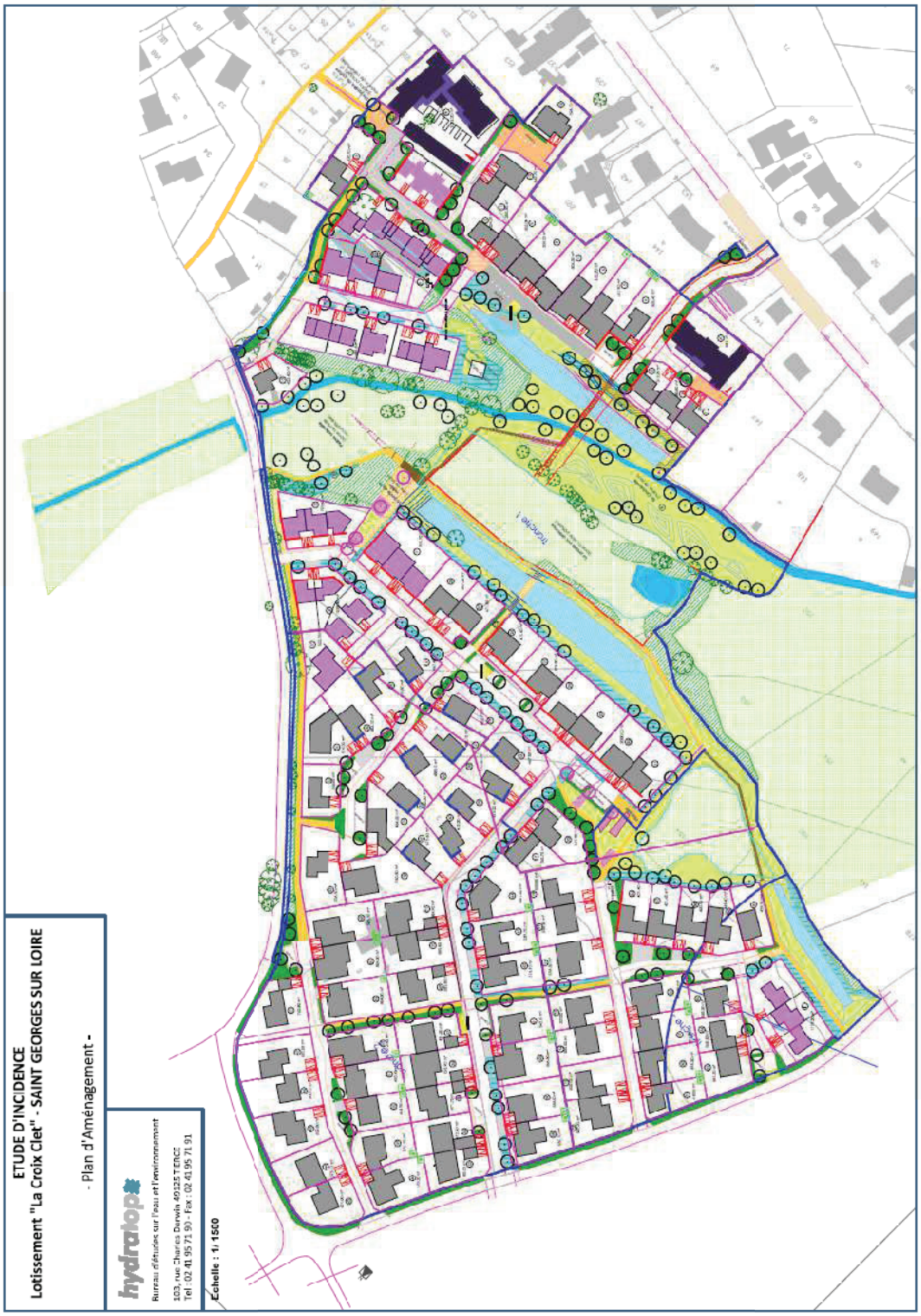


Figure 3 : Plan d'aménagement (source : Etude d'incidence Loi sur l'eau, Hydratop 2017)

Pour mener à bien cette opération, il est nécessaire de procéder à une adaptation des documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme, comme mentionnée dans la note de présentation de la révision allégée n°1.

Cette révision allégée est destinée à :

- permettre la suppression de la protection mises en place sur 3 trous d'eau identifiés sur le secteur à aménager,
- supprimer la protection mise en place sur un linéaire de haie bordant les trous d'eau mentionnés ci-dessus et traversant le futur quartier,
- supprimer un petit secteur de jardin potager identifié par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- supprimer les principes de préservation de certaines vues sur l'église depuis le sud du quartier.