

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	<p>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.</p> <p>Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de l'ancien garage rue des Lauriers</p> <p>300 m² (300 m²) Accessibilité Aménagement Aménagement public</p> <p>PROGRAMME</p> <p>Site ouvert à l'urbanisme collectif (voies urbaines) à vocation d'habitat à réaliser d'un seul tenant (démolition préalable du bâtiment obligatoire). Un diagnostic de pollution doit être réalisé avant toute urbanisation, compte tenu de l'existence d'un ancien garage sur le site.</p> <p>7 logements minimum (soit une densité minimale de 22 logements) ; un nombre inférieur de logements est possible dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé.</p> <p>Typologies : individuel groupé ou intermédiaire, voire terrasses à bord.</p> <p>Accès auto depuis la rue des Lauriers (à privilégier en partie nord du site pour desservir les habitations en partie sud (jardins orientés sud) et laisser la possibilité de désenclaver des terrains situés à l'Est pour une densification ultérieure.</p>

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.

31



42

Rapport de présentation initial
 (...)

 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.

 (...)

Rapport de présentation actualisé (pour tenir compte de la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} 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 1AU2 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	<p><u>Rapport de présentation initial</u> (...) 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. (...)</p> <p><u>Rapport de présentation actualisé</u> (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. (...)</p>
67	<p><u>Rapport de présentation initial</u> (...) 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. (...) <u>Rapport de présentation actualisé</u> (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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 (...) (...)</p>

	<p><u>Rapport de présentation initial</u> (...)</p> <p><u>Les formations végétales</u></p> <p>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.</p> <p>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 ...</p> <p>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 « <i>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</i> »</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
70	<p><u>Rapport de présentation actualisé</u> (pour tenir compte de la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016)</p> <p>(...)</p> <p><u>Les formations végétales</u></p> <p>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.</p> <p>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 ...</p> <p>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 « <i>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</i> »</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>
71	<p>Dans le paragraphe relatif au secteur de la Croix Clet, suppression des mentions « <i>et d'identifier des mares à préserver</i> » et « <i>(elles sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)</i> » 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</p>