



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 16 septembre 2024 arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU

Le Maire

Arrêt de projet

Septembre 2024

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 réglementaires 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 réglementation 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.

Il. (...)»

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.

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

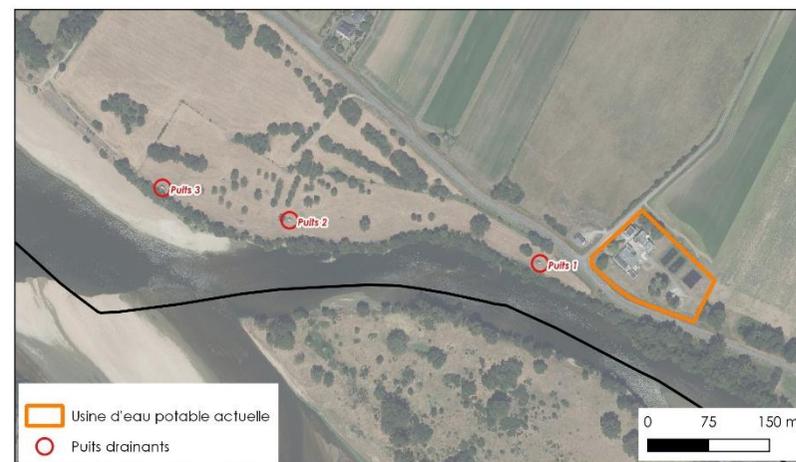
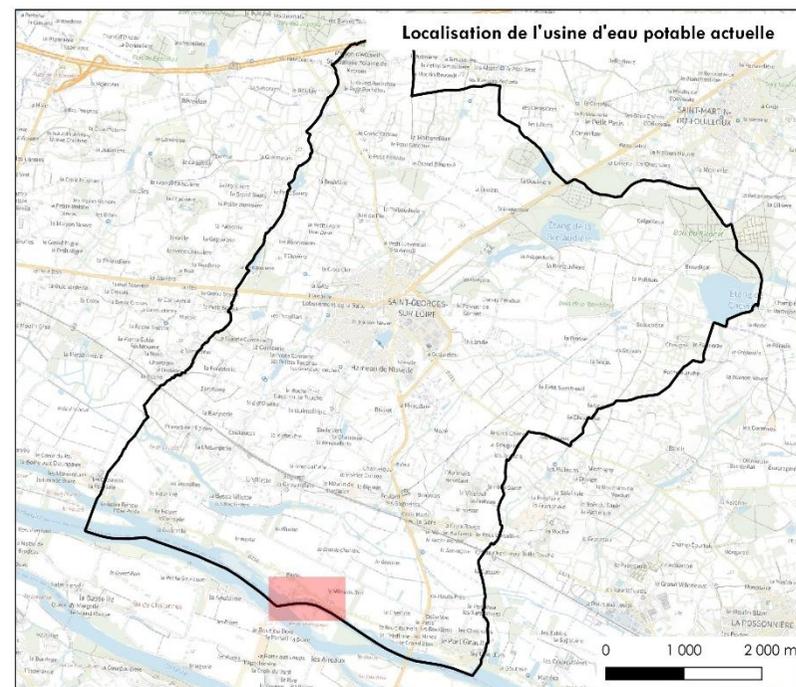
L'usine d'eau potable actuelle est localisée sur le territoire de St-Georges sur Loire près du lieu-dit « Boyau ». Le site d'implantation actuel couvre une superficie d'environ 1,1 ha.

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.

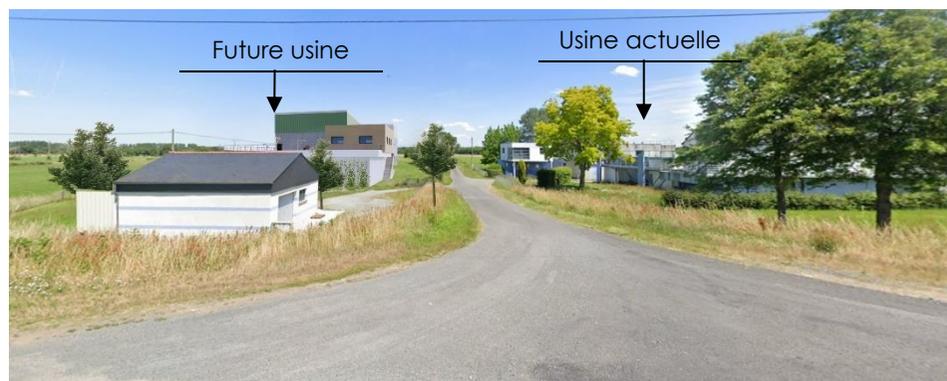
Le site comprend deux éléments principaux :

- 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



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-Chalonnnes-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.

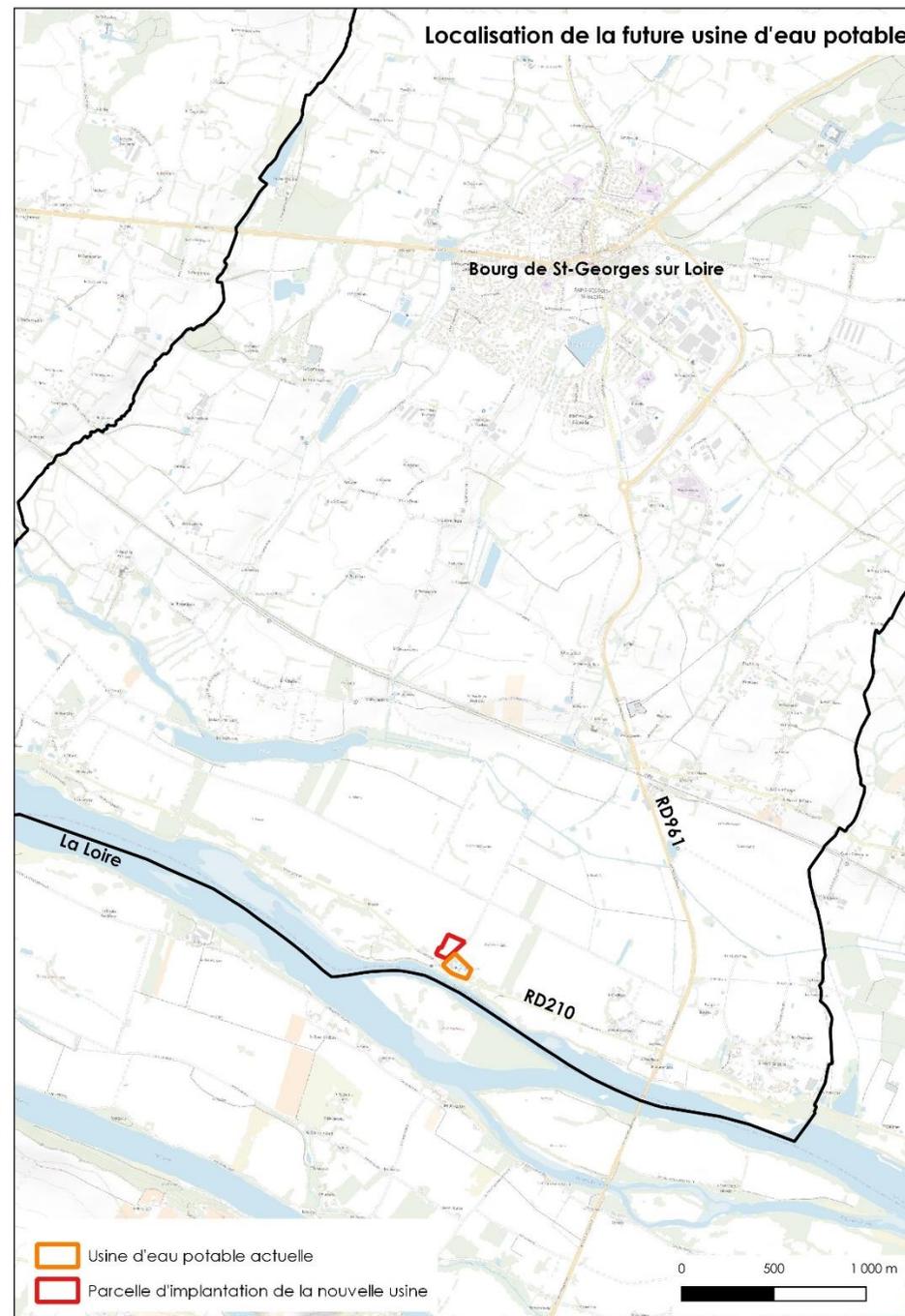
Le site d'implantation est délimité :

- 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.



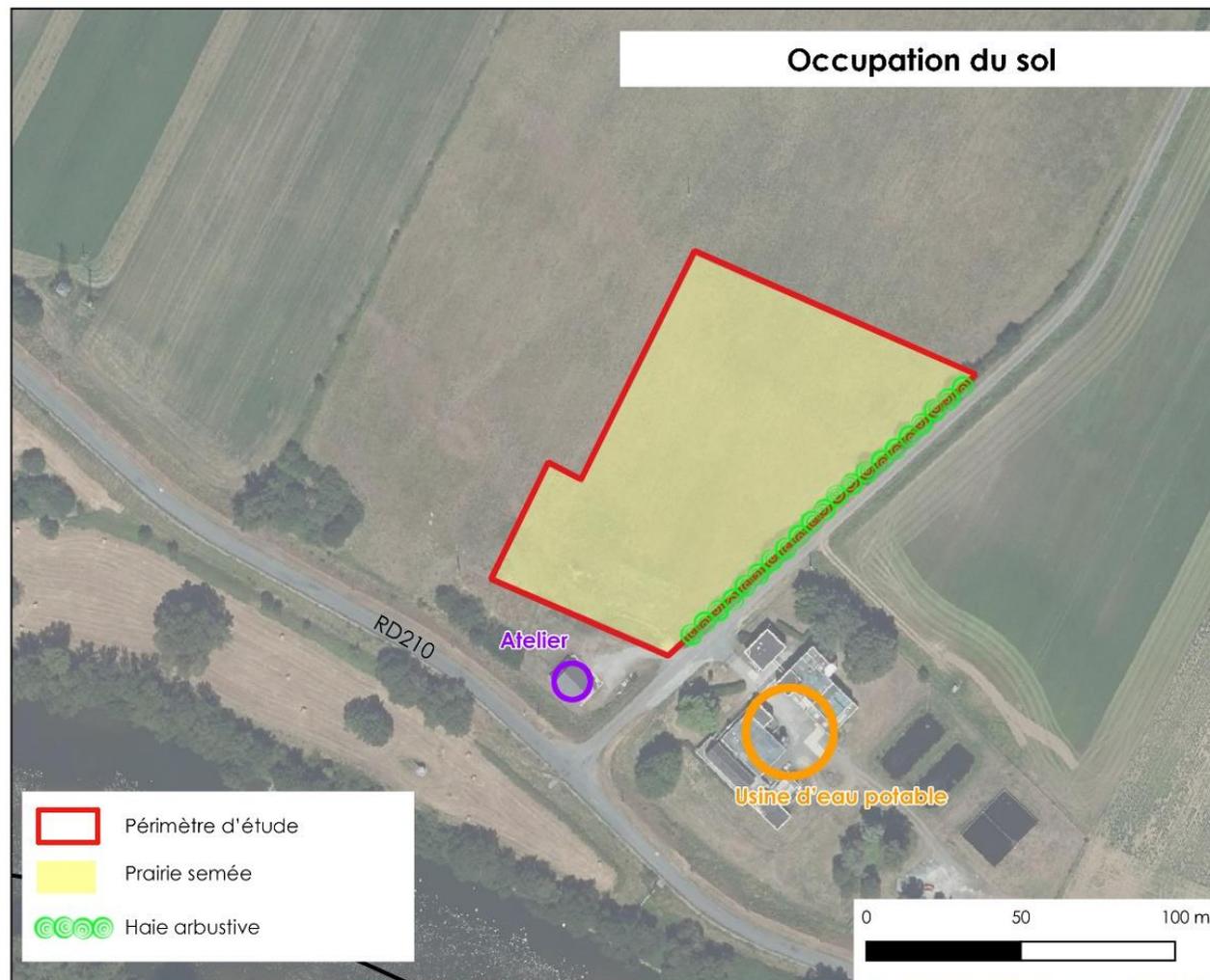
2- Caractéristiques du site

- 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.

- 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).



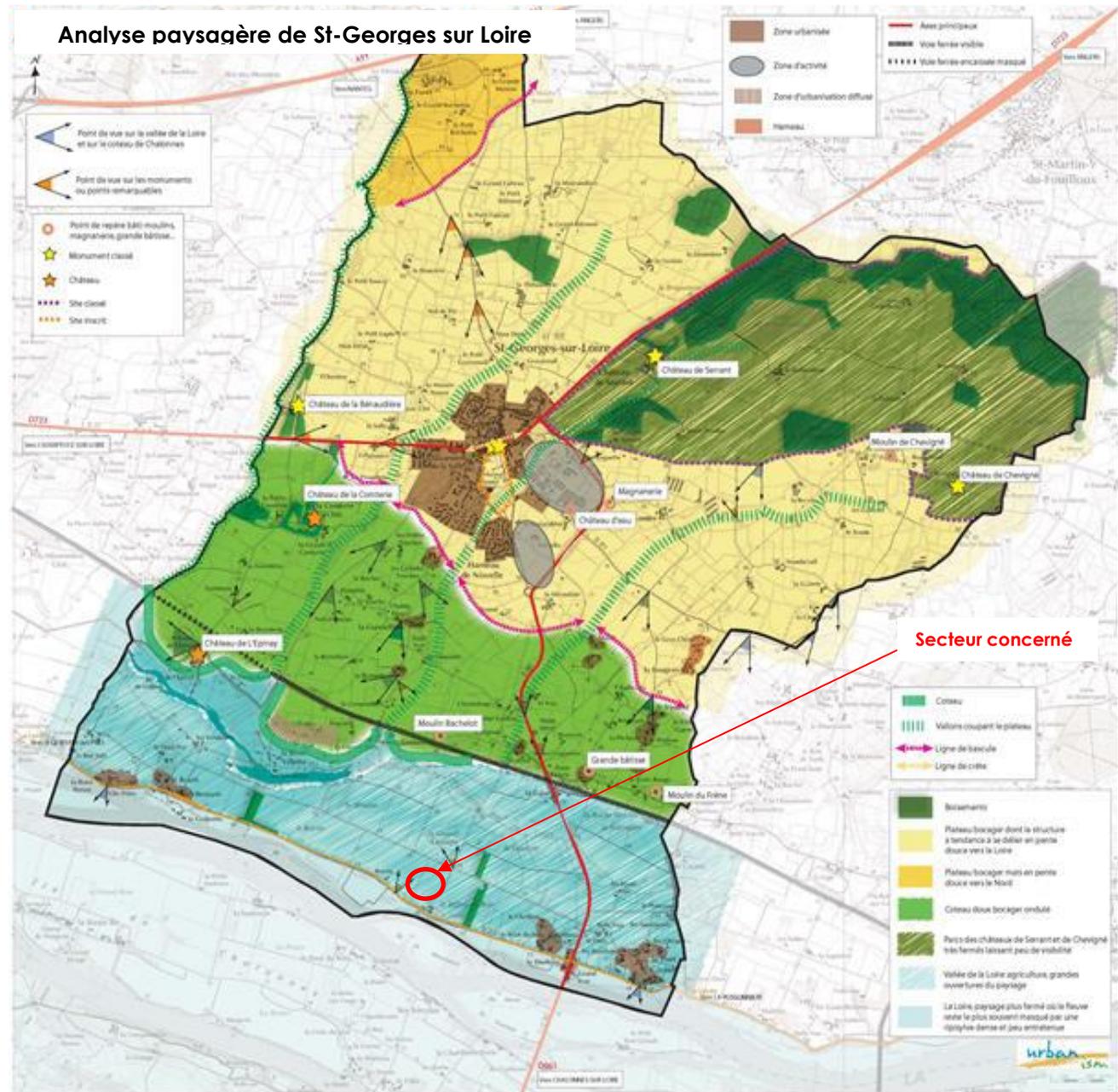
- Paysages

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.

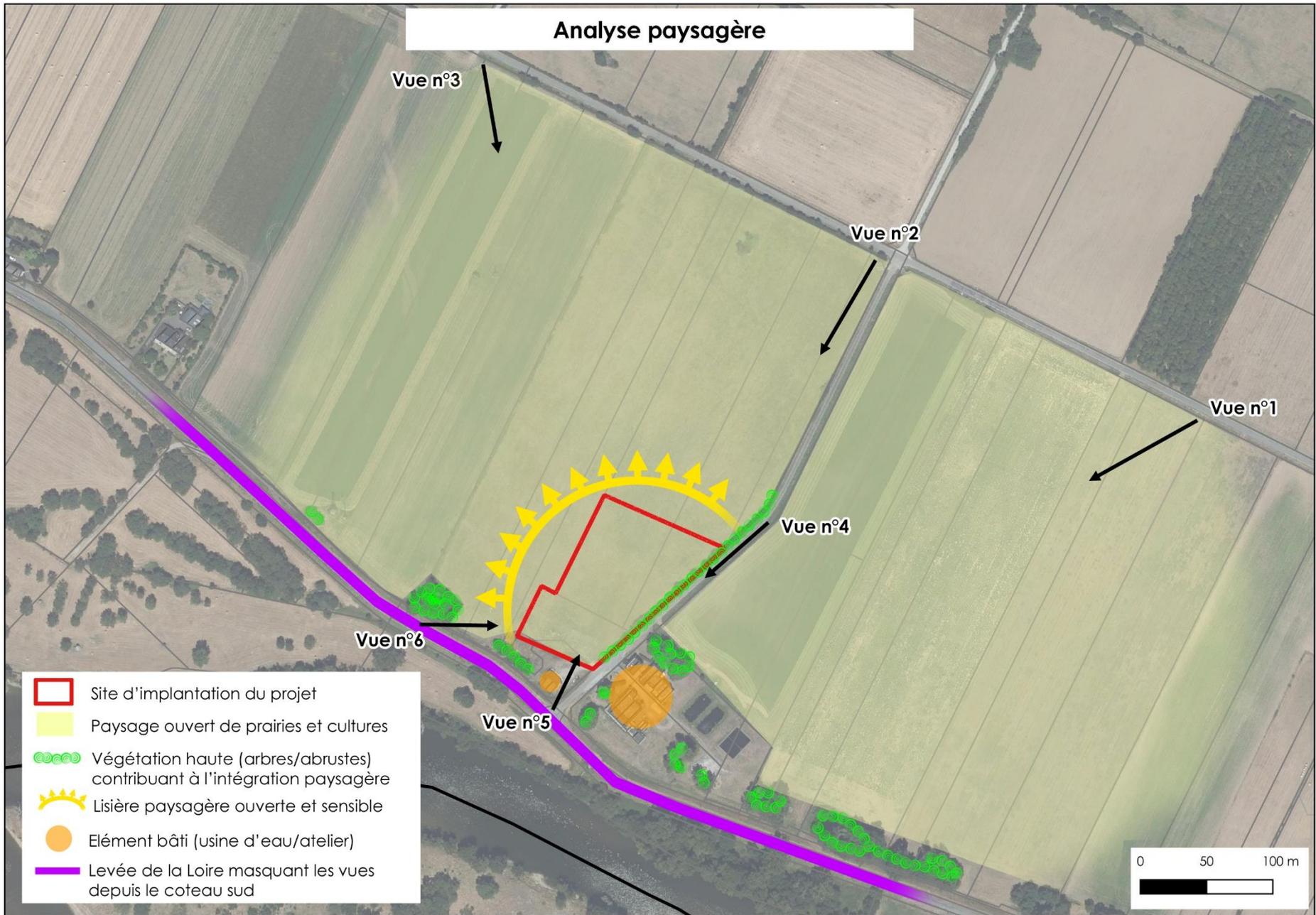
L'usine actuelle est elle-même visible dans le paysage de la vallée même si la présence d'un patrimoine arboré aux abords de l'usine permet d'amoinrir cette visibilité.

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





- Patrimoine
- 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-Chalonnnes-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-Chalonnnes-Montjean est actuellement en cours de révision.

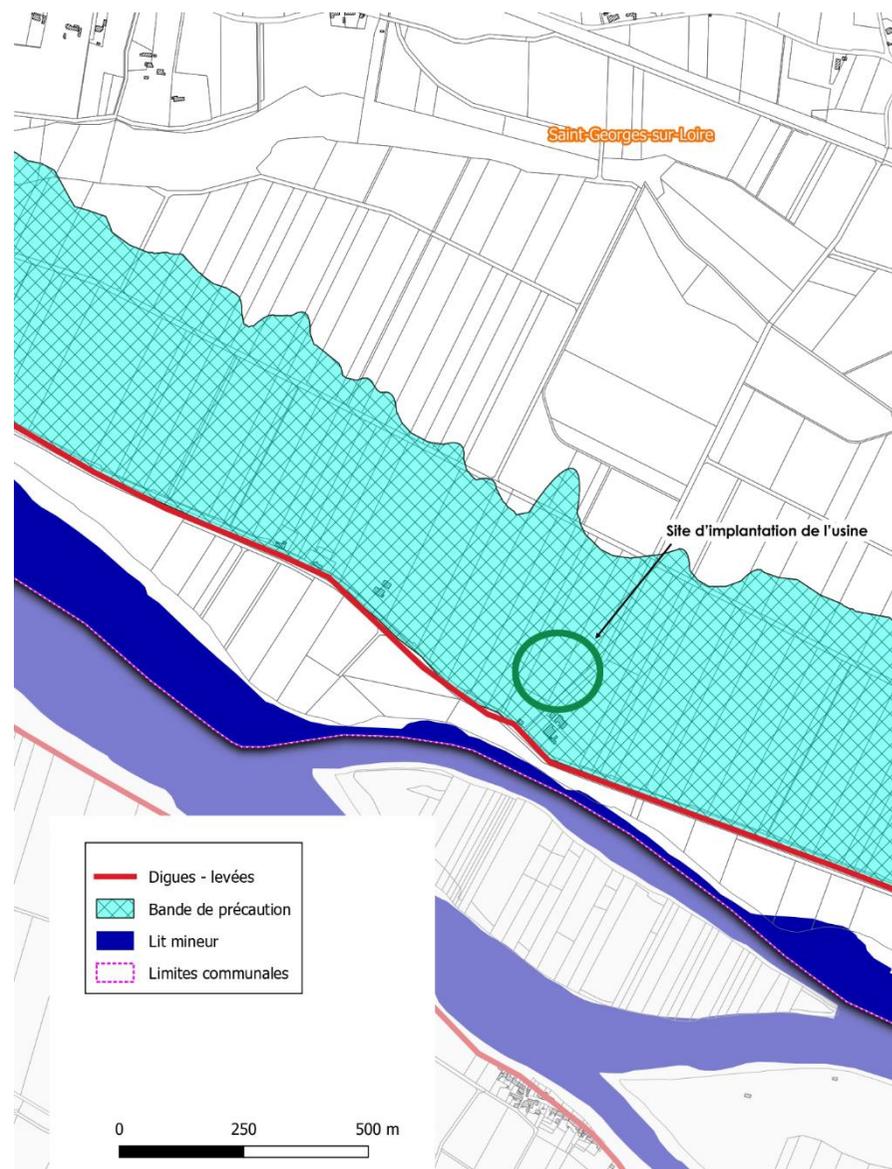
Pour les secteurs localisés sur les arrières des digues, un arrêté préfectoral du 11 avril 2023 prévoit l'application anticipée de nouvelles dispositions réglementaires au sein de la bande de précaution définie sur les arrières de la digue, dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI des « Vals de Chalonnnes-sur-Loire à Orée d'Anjou ».

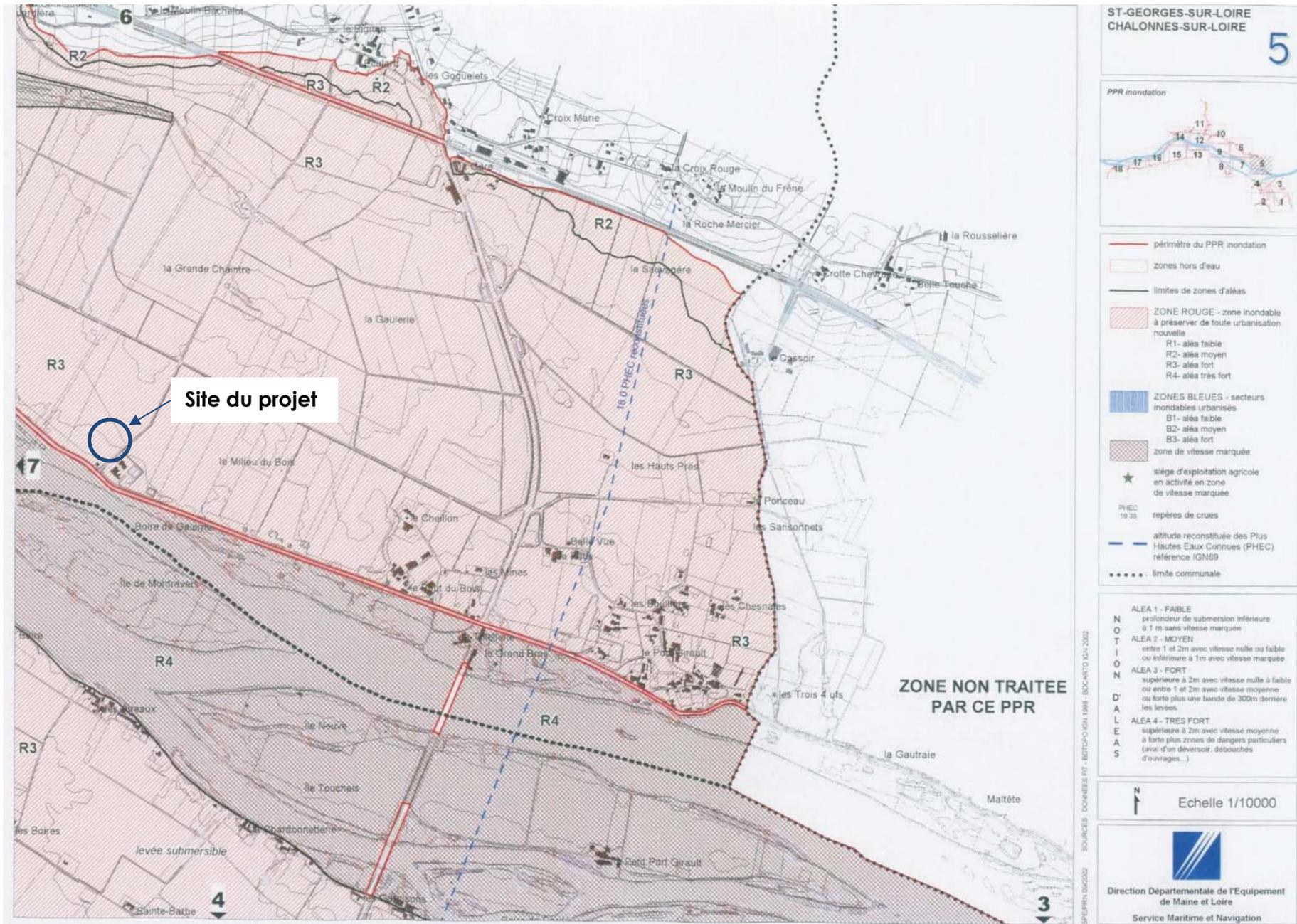
La future usine d'eau potable est localisée au sein de la bande de précaution comme l'illustre la cartographie ci-contre.

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)





- Pollution et nuisances

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

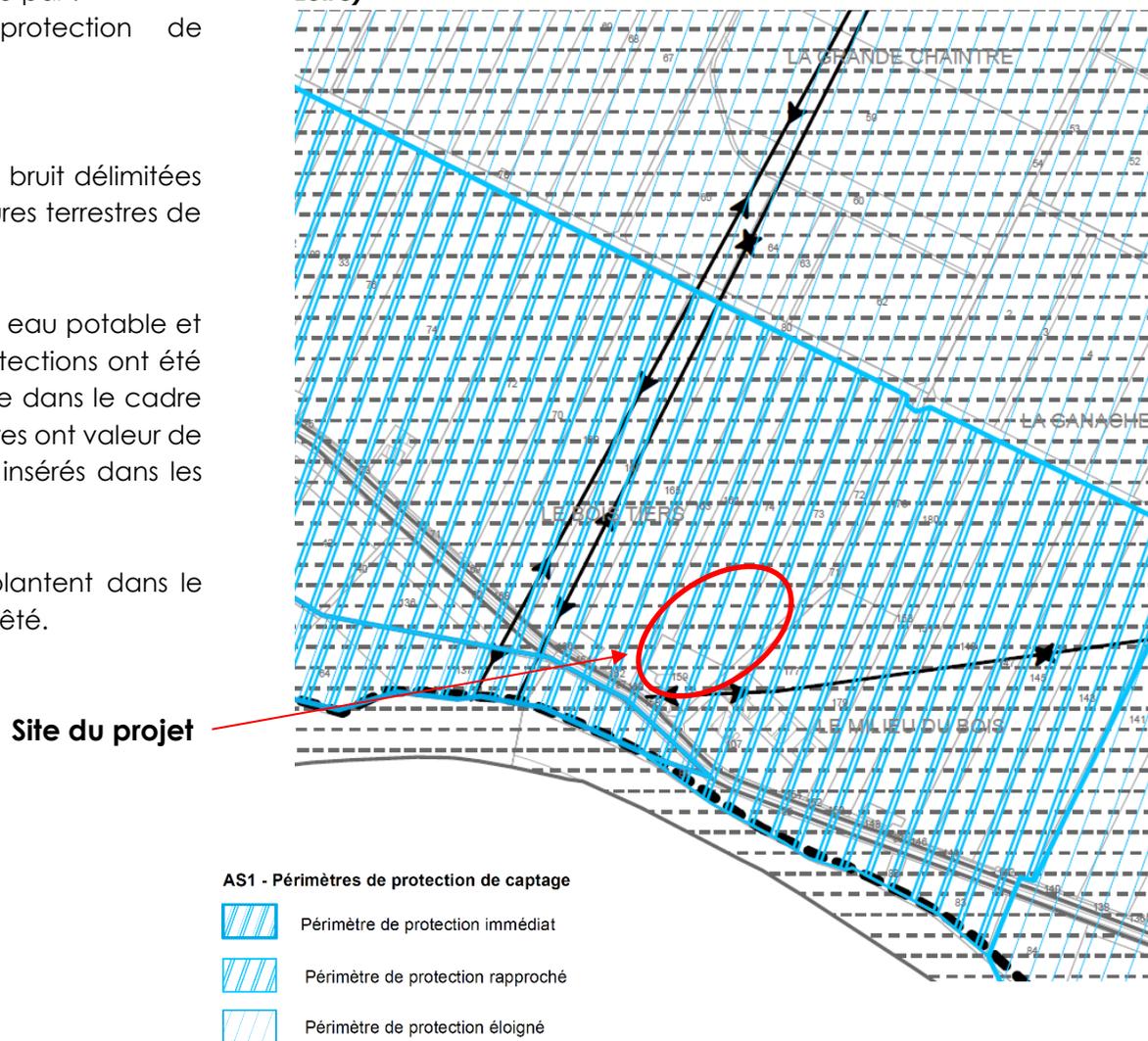
- aucune installation classée pour la protection de l'environnement,
- aucun site pollué ou potentiellement pollué,
- aucun secteur d'information sur les sols.

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

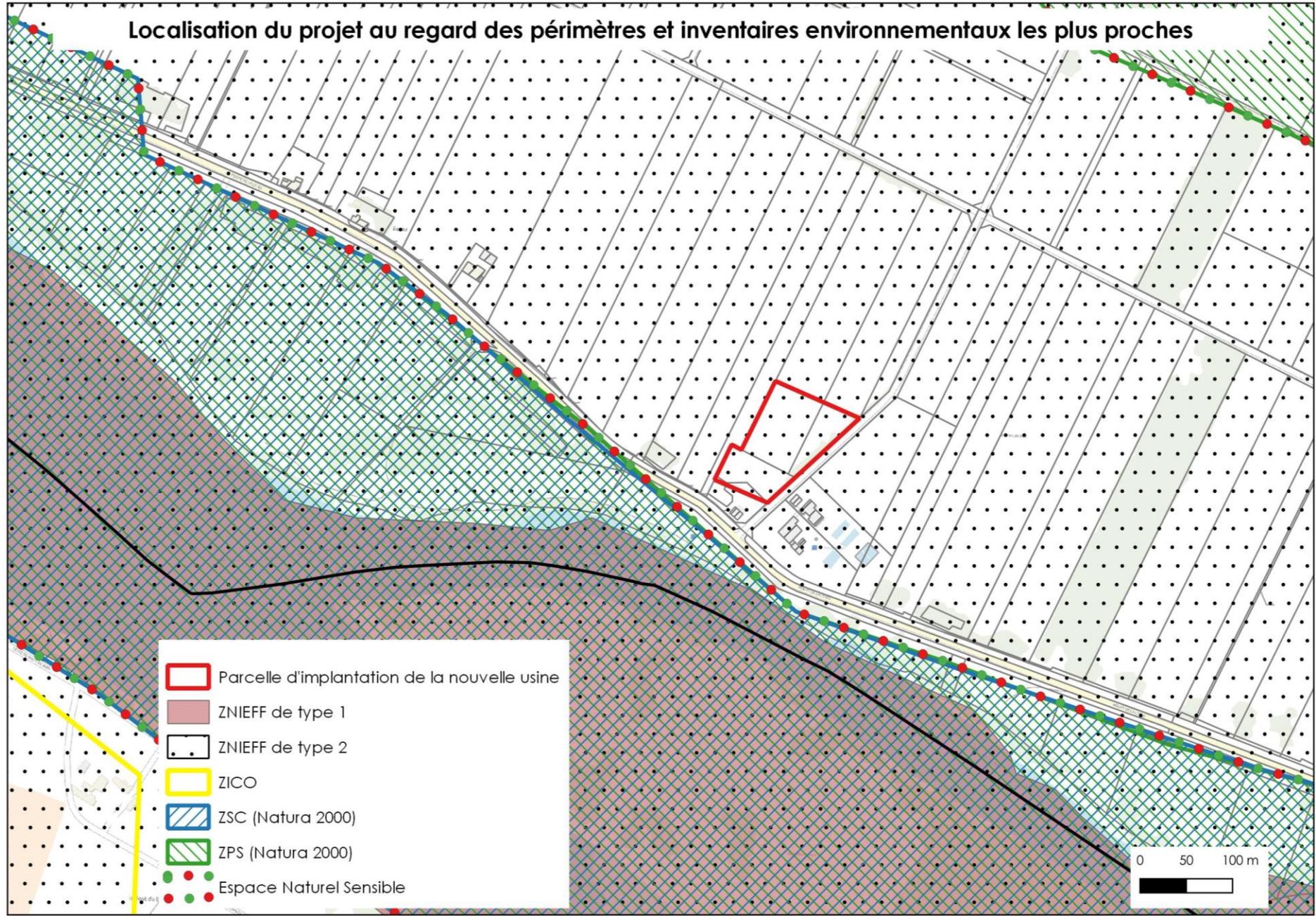
Le projet prévoit de s'implanter au sein de la vallée de la Loire, ensemble naturel et paysager à forte valeur environnementale et de biodiversité.

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

<p>ZNIEFF de type 1 520004454 « Prairies résiduelles de St-Germain des Prés et St-Georges et boire Giraud »</p>	<p>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.</p>	<p>780 mètres au nord</p>
<p>ZNIEFF de type 1 520015596 « Lit mineur, berges et îles de Loire entre les Ponts-de-Cé et Mauves sur Loire »</p>	<p>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 grèves 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 ichthyofaune (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.</p>	<p>95 mètres au sud</p>
<p>ZNIEFF de type 2 520013069 « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne »</p>	<p>Vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves 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.</p>	<p>Dans la ZNIEFF</p>

Localisation du projet au regard des périmètres et inventaires environnementaux les plus proches



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	<i>Ranunculus acris</i>
Plantin lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>
Rumex	<i>Rumex sp.</i>
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>
Ray-grass	<i>Lolium sp.</i>
Pissenlit	<i>Taraxacum sp.</i>
Trèfle	<i>Trifolium sp.</i>
Centaurée sp	<i>Centaurea sp.</i>
Geranium sp	<i>Geranium sp.</i>
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>

➤ *Au sein de la haie mixte*

Nom commun	Nom scientifique
Aubépine	<i>Crataegus sp.</i>
Fusain	<i>Euonymus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>

➤ *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	<i>Rubus fruticosus</i>
Géranium sp	<i>Geranium sp.</i>
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine L.</i>
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>
Arum sp	<i>Arum sp.</i>

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.

• Zones humides

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

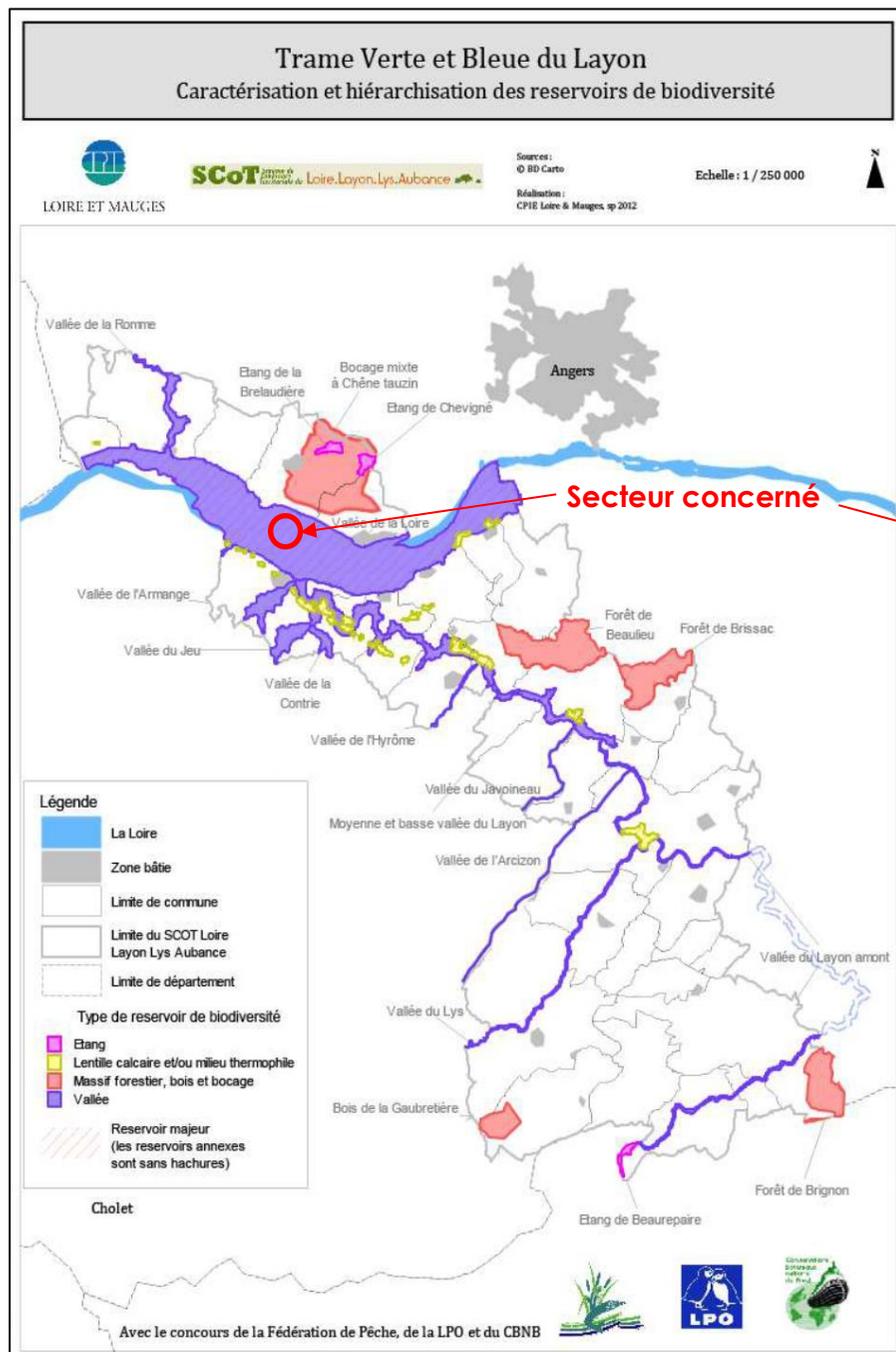
Cette étude, jointe en annexe de la présente notice, a permis :

- 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.

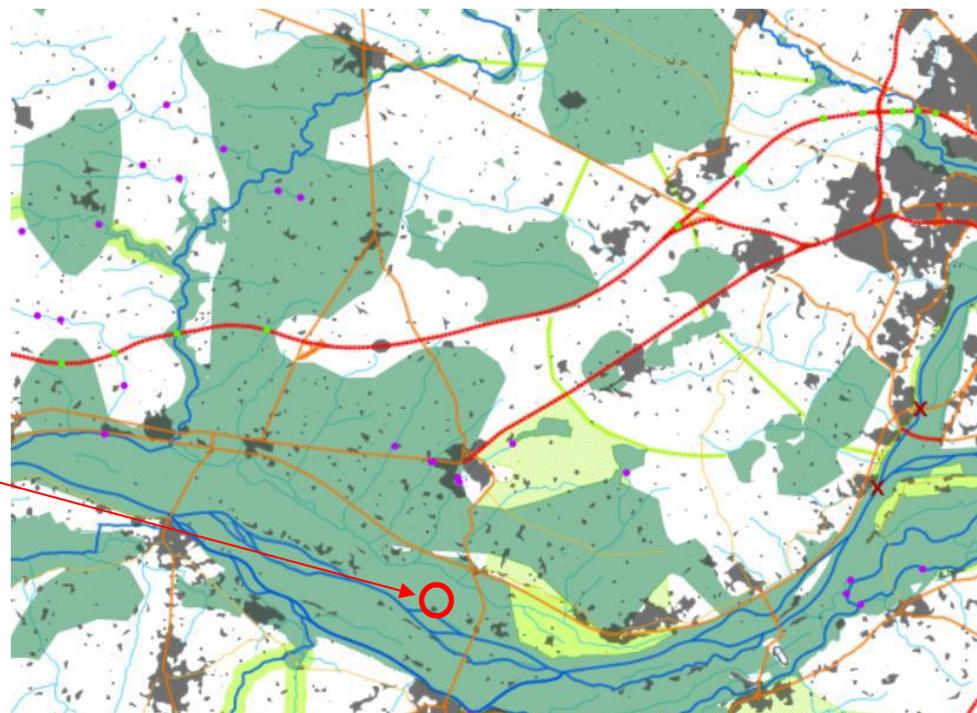
En conséquence, aucune zone humide n'a été identifiée au sein de l'emprise concernée par le projet.

• Trame Verte et Bleue

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)



- ✓ Éléments permettant le maintien des continuités écologiques
- Ouvrages permettant le maintien des continuités
 - Passage à faune
 - Viaduc
- ✓ Éléments de fragmentation
- Éléments fragmentant ponctuels
 - Référentiel des Obstacles à l'Écoulement (2015)
 - Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Éléments fragmentant linéaires
 - Éléments fragmentant linéaires de niveau 1
 - Éléments fragmentant linéaires de niveau 2
 - Éléments fragmentant linéaires de niveau 3
- Éléments fragmentant surfaciques
 - Tâche urbaine
 - Projet d'aéroport
- ✓ Continuités écologiques
- Réservoirs de biodiversité
 - Sous-trame des milieux aquatiques
 - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou bocagère ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-frames
- Corridors écologiques potentiels (dont l'emprise doit être précisée localement)
 - Cours d'eau corridors
 - Corridors écologiques linéaires
 - Corridors vallées
 - Corridors territoires

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'épaisseur 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 réglementaire 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 réglementaires 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 faitage 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.

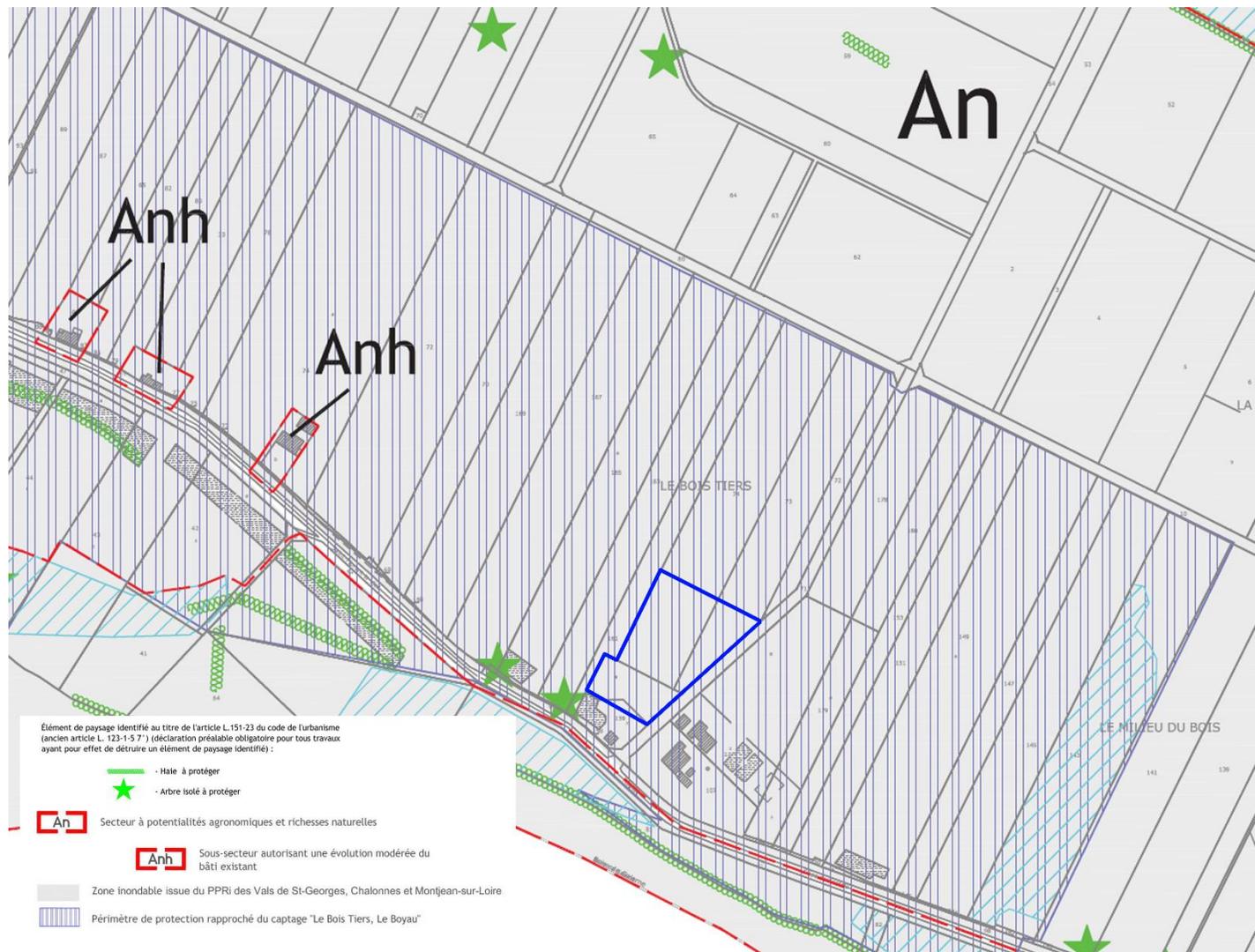
En complément, il est précisé qu'aucune prescription réglementaire particulière n'est identifiée, sur les plans de zonage, au droit de la parcelle du projet (*cf. ci-après*).

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-Chalonnnes-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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> o Une parcelle sans relief marqué 	-
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur non concerné par des périmètres de protection du patrimoine culturel ou archéologique 	-
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> o Un secteur principalement concerné par un risque d'inondation du fait de sa localisation dans le périmètre du PPRI Vals de St-Georges-Chalonnnes-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 réglementaires 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé dans ou à proximité immédiate de plusieurs périmètres ou zonages naturels (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.) ○ Un intérêt floristique limité de la prairie semée induisant une végétation spontanée limitée ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un inventaire ayant permis d'écarter la présence de zones humides sur le site d'implantation du projet 	-
Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur localisé dans un réservoir de biodiversité majeur couvrant la vallée de la Loire (boisements, bocage, milieux humides et aquatiques) ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un secteur desservi par des voies et réseaux suffisants ○ Un projet destiné à assurer l'alimentation en eau potable de 27700 habitants 	-
Urbanisme et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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. ○ Un secteur concerné par des servitudes d'utilité publique : PPRI Vals de St-Georges-Chalonnnes-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

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

 - Haie à protéger



- Arbre isolé à protéger



Secteur à potentialités agronomiques et richesses naturelles



Secteur réservé à l'implantation d'une usine d'eau potable (STECAL)

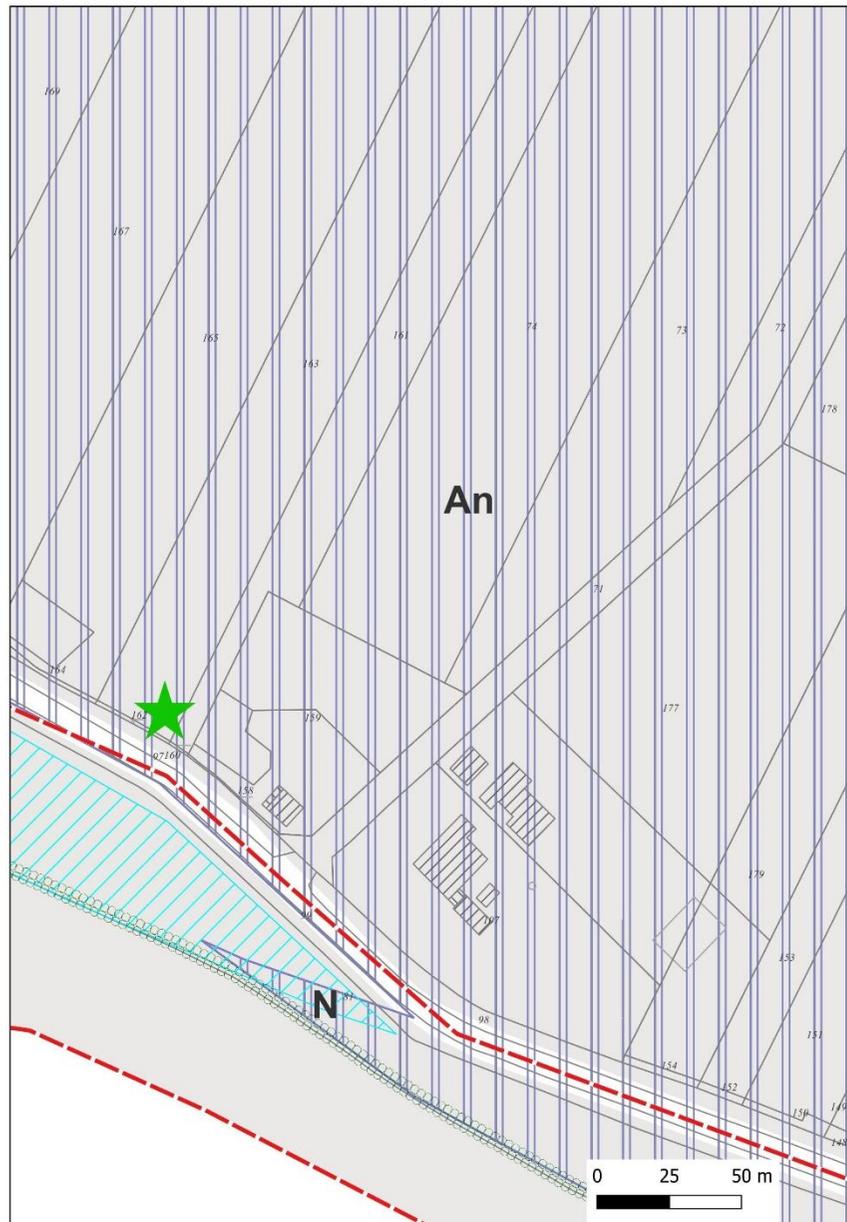


Zone inondable issue du PPRi des Vals de St-Georges, Chalonnnes et Montjean-sur-Loire

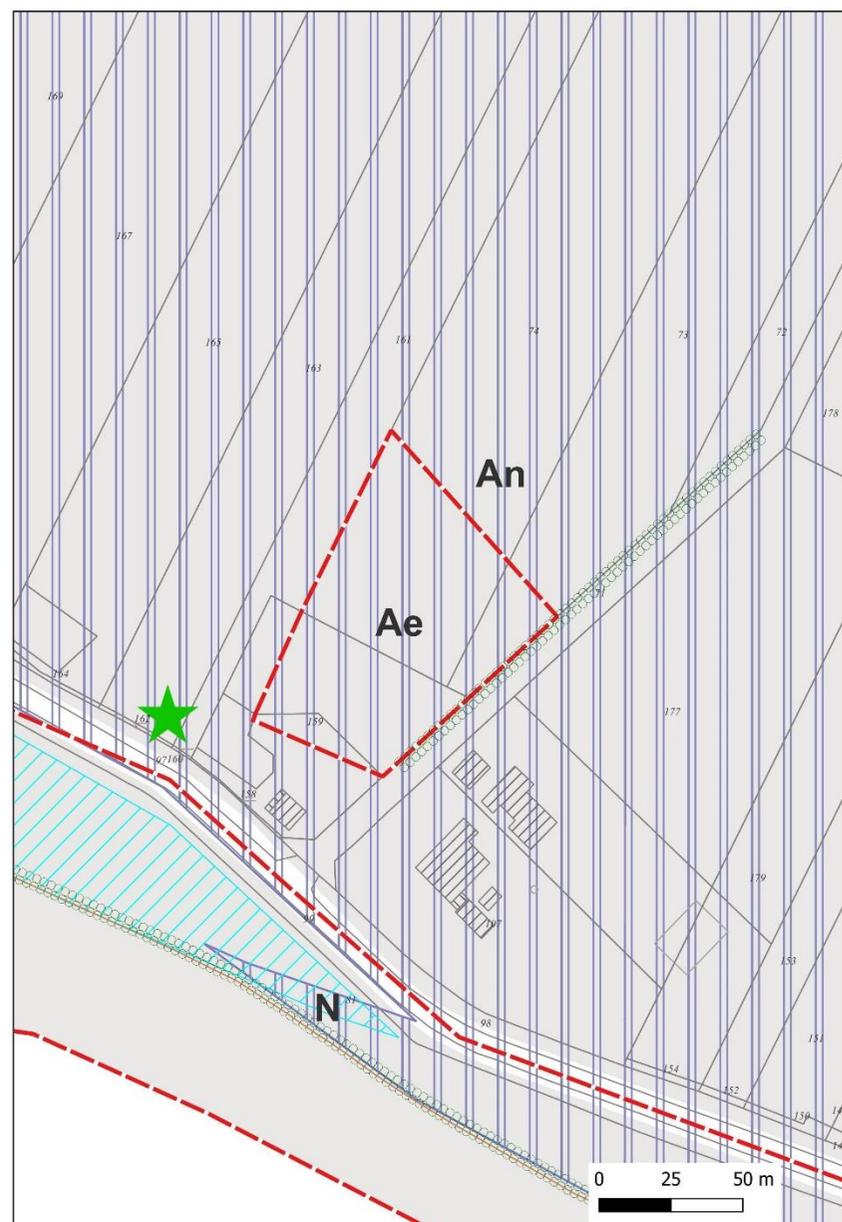


Périmètre de protection rapproché du captage "Le Bois Tiers, Le Boyau"

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 réglementaires	Exposé des motifs des nouvelles dispositions
Caractère de la zone A	<p>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.</p> <p>Identification : La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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</p>	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.

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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). (...).</p>	
A1 – Occupations et utilisations du sol interdites	<p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>I. Rappels : 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.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.</p> <p>II. Expression de la règle : Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 	<p>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 liés 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</p>

	<p>- d'être compatibles avec le caractère de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Chalonnnes 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, <p>ne sont admises dans le secteur An que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>- 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.</p> <p>(...)</p> <p>ne sont admises dans le STECAL Ae que les occupations et utilisations du sol suivantes:</p> <p>- 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</p>	<p>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.</p>
A3 – Accès et voirie	<p>1 - Accès :</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Article inchangé

	<p>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.</p> <p>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.</p>	
A4 – Desserte par les réseaux	<p>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.</p> <p>2 - Assainissement : <u>Eaux usées :</u> 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.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> 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.</p>	<p>Article inchangé</p> <p>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.</p>

	<p><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.</p>	
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	<p>(...)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (visibilité...) et à l'environnement naturel.</p>	<p>Articles inchangés</p> <p>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.</p>

<p>A7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (visibilité...) et à l'environnement naturel.</p>	
<p>A8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	

	fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).	
A9 – Emprise au sol	<p>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.</p> <p>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 Chalennes, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
Article A10 – Hauteur des constructions	<p>Définition : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement 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.</p> <p>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 faitage 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.</p> <p>Dans le STECAL Ae La hauteur maximale des constructions autorisées dans le STECAL ne peut excéder 15 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.</p>	<p>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.</p> <p>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 développement en hauteur plutôt qu'en surface au sol.</p>

<p>Article 11 – Aspect extérieur</p>	<p>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'ordonnement 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.</p> <p>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 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.</p>	<p>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.</p>
--------------------------------------	---	---

	<p>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.</p> <p>Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois conservant leur teinte naturelle.</p> <p>2.2 Ouvertures et menuiseries</p> <p>Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.</p> <p>Les travaux portants sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries :</p> <ul style="list-style-type: none"> * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément 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 teintées 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. <p>3. Toitures</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
--	--	--

	<p>Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.</p> <p>4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.</p> <p><i>Châssis de toiture :</i> Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p><i>Les panneaux solaires ou photovoltaïques :</i> 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.</p> <p>5. Clôtures.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.</p> <p>La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.</p> <p>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.</p> <p>L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.</p> <p>Les murs doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> * soit en pierre locale, * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, <p>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.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1.80 mètre.</p>	
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

<p>Article 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Article inchangé</p> <p>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.</p>
<p>Article A14 – Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>
<p>Article A15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Article inchangé</p>

performances énergétiques et environnementales		
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.