

du site, pour y créer du logement (à proximité immédiate des commerces, services et équipements) et y aménager une poche de stationnement complémentaire le parking existant à proximité étant saturé. Ce site de 1800 m² présente un important dénivelé avec la rue de Saint-Augustin, mais un accès plus aisé via la rue du Bœuf Couronné. Sa localisation au cœur de l'urbanisation ancienne, confère à ce site un intérêt pour recréer un front bâti, et retrouver une organisation du site proche de celle du tissu ancien, avec une certaine densité. Le choix de l'aménagement s'est donc porté sur la réalisation d'un petit collectif et/ou de l'intermédiaire avec une densité minimale de 70 logements à l'hectare (cf. les orientations d'aménagement et de programmation présentées pages suivantes, pour plus de détails).

En travaillant sur la restructuration urbaine du centre-bourg, d'autres sites ont été mis en évidence pour leur intérêt stratégique dans la triple optique d'augmenter l'offre en surfaces commerciales en centre-bourg, d'augmenter la population en centre-bourg et d'améliorer l'offre en stationnement.

Pour l'un d'entre-eux (l'immeuble accueillant l'ancienne charcuterie à l'angle de la rue Nationale et de la route de St-Augustin), la réflexion est très avancée puisque la commune a acheté le foncier et va le céder à Podhelia pour la construction de 14 logements locatifs sociaux (T2 et T3) en 2014.

Deux autres sites ont été identifiés (une partie de l'îlot de l'ancien hôtel du Commerce, l'hôtel et quelques parcelles autour ayant déjà été acquis par la commune ; l'îlot à l'angle sud-ouest du carrefour entre la rue Nationale et la route de St-Augustin où là aussi la commune a acheté un peu de foncier), et méritent par contre une réflexion plus approfondie que celle menée dans le PLU, de type étude de faisabilité, avant de définir un programme et une quelconque Orientation d'Aménagement et de Programmation. En effet, étant en présence de sites aujourd'hui bâtis, et au regard de la complexité du programme envisagé (commerces, logements, stationnement/espace public), il faut aller vers des études pré-opérationnelles pour apprécier la faisabilité économique de tels projets qui intellectuellement sont satisfaisants mais économiquement toujours très difficile à monter, qui plus est dans un environnement très patrimonial comme le centre-bourg de St-Georges.

Dans ce contexte, le PLU est utilisé pour préserver un potentiel de restructuration urbaine, sans s'avancer dans l'immédiat sur des principes d'aménagement.

En plus de ces différents sites, il faut aussi compter sur l'évolution au coup par coup au sein de l'enveloppe urbaine existante. Même si une part très importante du développement de St-Georges-sur-Loire s'est effectuée sous forme de lotissements à l'évolutivité très limitée, il n'en demeure pas moins qu'il y a au sein de l'agglomération des secteurs d'urbanisation plus diffuse qui présentent un potentiel de densification. Ce potentiel a été estimé à une quarantaine de logements. Il s'agit d'un potentiel théorique qui ne se mettra pas en œuvre intégralement dans les 10 prochaines années, mais au regard de la pression foncière que connaît la commune on peut estimer que 50% de ce potentiel peut effectivement se concrétiser.

Il faut aussi prendre en compte 2 projets à court terme au sein de l'enveloppe urbaine existante :

- la construction de 12 logements en maisons de ville par Les Castors Angevins au niveau de la Place Jumilly (PC déposé pour 7 locatifs sociaux et 5 accessions sociales) ;
- la réalisation d'un lotissement communal de 4 lots rue des Lauriers au niveau d'un espace libre.

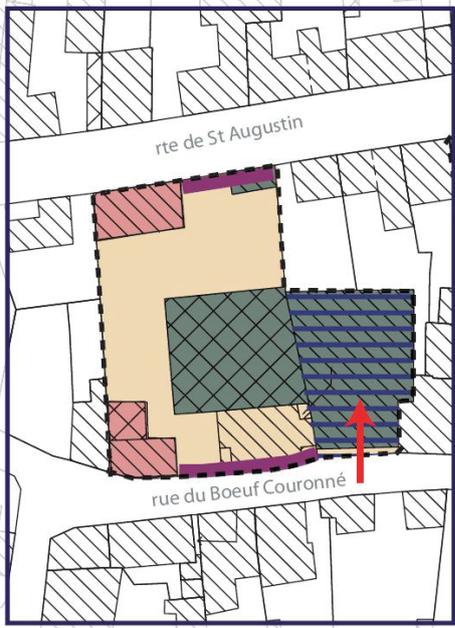
Au total, ce sont donc, théoriquement, 150 logements qui sont réalisables au sein de l'agglomération. Le potentiel réalisable s'établissant à 114 logements, si l'on tient compte du fait que les sites de la rue du Bœuf Couronné (8 logements) et de la rue des Fontaines / rue Lair (8 logements) sont aujourd'hui occupés par des activités et que le potentiel en densification diffuse ne se réalisera qu'à 50% (20 logements sur le potentiel théorique de 40 logements).

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue du Boeuf Couronné

version 5 juillet 2012



rte de St Augustin



rue du Boeuf Couronné

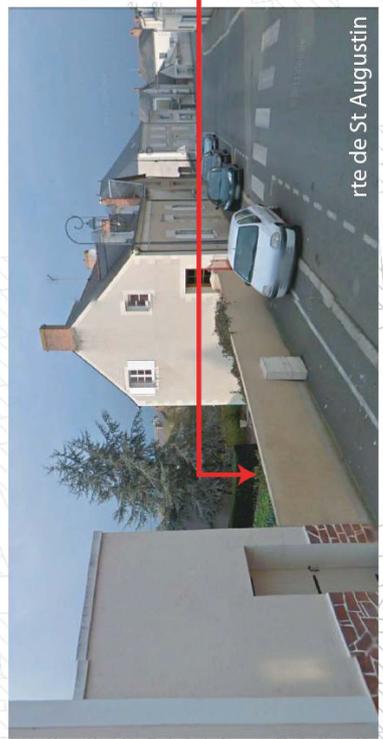
Site (1800 m² environ dont 420 m² pour du stationnement)

- bâtiments à conserver
- principe de front bâti à recomposer sur la rte de St Augustin et à affirmer sur la rue du Boeuf Couronné
- Bâtiments à démolir préalablement à l'aménagement
- Parking public à créer
- Accès au site



maison ancienne
rue du Boeuf Couronné

affirmer le front bâti



rte de St Augustin

gérer la différence de niveau par un accès par le rez-de-jardin (différence proche d'un niveau)

PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (secteur UA1) à vocation dominante d'habitat à réaliser d'un seul tenant pouvant intégrer des commerces / services

8 logements minimum (soit une densité minimale de 70 logts/ha) ; un nombre inférieur de logements est possible si la surface du stationnement public est étendu ou si un équipement collectif est créé

Typologies : petit collectif et/ou intermédiaire

Démolition préalable à l'aménagement de certains bâtiments obligatoires

Réalisation de stationnements pour répondre aux besoins dans le secteur par lesquels se fera le seul accès à l'intérieur du site depuis la rue du Boeuf Couronné

Sur la route de St Augustin

Recréer un front bâti avec une hauteur minimale à l'égout correspondant à celle de la construction voisine la plus haute

L'alignement gèrera la différence de niveau entre la voie et le terrain ; le rez-de-jardin sera accessible par le bas

Pas d'accès / sortie direct pour les véhicules

Sur la rue du Boeuf Couronné

Renforcer le front bâti après la démolition des bâtiments d'activités en venant de préférence s'aligner sur la petite maison ancienne au nord du site

La hauteur maximale à l'égout ne dépassera pas celle de la maison du XV^e siècle identifiée ci-contre

L'alignement gèrera la différence de niveau entre la voie et le terrain ; le rez-de-jardin sera accessible par le bas

Le stationnement est géré au sein de l'opération, condition incontournable au regard des ruelles du centre historique (en aérien ou enterré en profitant des différences de niveaux)

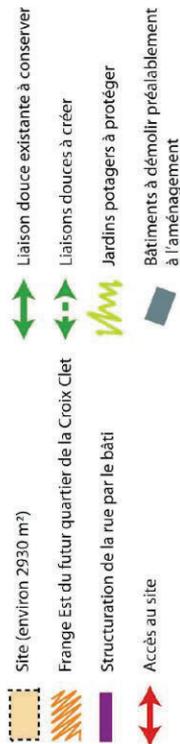
Orientation d'Aménagement et de Programmation du site rues des Fontaines / Lair

Décembre 2013



PROGRAMME

- Site ouvert à l'urbanisation (secteur UA2) à vocation dominante d'habitat à réaliser d'un seul tenant
- 8 logements minimum (soit une densité minimale de 25 logts/ha) ; un nombre inférieur de logements est possible dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé
- Typologies : individuel groupé, voire petit collectif ou intermédiaire
- Accès auto depuis la rue des Fontaines
- Liaisons douces à prévoir entre le site et la Croix Clet en frange des jardins potagers (axe piéton pouvant devenir le chemin le plus direct pour rejoindre l'école et les équipements du nord-est du bourg), et entre le site et la communale située au sud (axe privilégié pour rejoindre les commerces du centre-bourg)
- Préservation des jardins potagers, notamment ceux situés directement au sud du site (présence de puits, mares, ...)
- Forme urbaine : structuration de la rue des Fontaines par du bâti présentant une réelle qualité architecturale. Pas d'accès directs depuis la rue des Fontaines, ce qui signifie que le stationnement ne se gère pas en façade mais à l'arrière (possibilité d'une mutualisation des stationnements)
- Démolition préalable des bâtiments existants obligatoirement



**Orientation d'Aménagement et de Programmation
du site de l'ancien garage rue des Lauriers**
décembre 2013



-  Site (environ 3200 m²)
-  Accès au site
-  Bâtiments à démolir préalablement à l'aménagement

PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation (secteur UB1) à vocation dominante d'habitat à réaliser d'un seul tenant (démolition préalable du bâtiment obligatoire)
Un diagnostic de pollution des sols devra être réalisé avant toute urbanisation compte tenu de l'existence d'un ancien garage sur le site

7 logements minimum (soit une densité minimale de 22 logts/ha) ;
un nombre inférieur de logements est possible dans le cas où un équipement collectif ou du stationnement public est aménagé

Typologies : individuel groupé ou intermédiaire, voire terrains à bâtir

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



3.1.3 La Croix Clet : une extension urbaine nécessaire, une greffe urbaine à réussir

Le potentiel de réalisation de logements par densification et renouvellement urbain ne suffisant pas répondre aux besoins en logements exprimés (114 logements sur les 240 logements nécessaires), une extension urbaine a dû être envisagée.

Dans l'optique de rééquilibrer le développement urbain de la commune vers le nord, la municipalité a ancré ses réflexions dans ce secteur de l'agglomération. Au regard de sa facilité d'accès actuelle, de sa proximité avec la future déviation, de sa relative proximité avec le centre-bourg et les équipements communaux, et de la mobilisation possible du foncier, **le site de la Croix Clet, déjà urbanisable dans le POS, a retenu l'attention de la municipalité.** Ce site présente également l'avantage d'être **desservi à proximité par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et la défense incendie.**

Compte tenu de l'importance de ce site dans le développement futur de la commune et des enjeux environnementaux en présence (cf. ci-après et Evaluation Environnementale), **une étude de faisabilité a été réalisée parallèlement à l'élaboration du PLU.** Les éléments inscrits dans le PLU, notamment au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation, résultent de la traduction de cette étude.

Ce site s'inscrit dans un contexte environnemental et paysager riche, car traversé par le vallon de la Douinière et offrant des perspectives intéressantes sur l'église.

Le site de la Croix Clet est ainsi marqué par le ruisseau de la Douinière et plusieurs mares, sur lesquels s'appuie un réseau de haies bocagères, complété par des arbres isolés. **Cette trame verte et bleue se concentre principalement au creux du vallon.** En dehors du vallon, la végétation est peu marquante, à l'exception des haies le long de la rue des Fontaines et du chemin rural de La Salle.

Une étude spécifique a été menée pour identifier les zones humides présentes au sein du secteur de La Croix Clet. Sur la base d'une analyse floristique et pédologique, une surface totale de 2025 m² de zones humides, dominées par la Renoncule Sarde, a été identifiée.

Cette sensibilité paysagère du creux du vallon a conduit la municipalité à ne pas y reconnaître de caractère constructible. Cet espace s'inscrit dans un espace naturel arboré, plus vaste, ceinturant l'agglomération en partie nord-ouest. La municipalité a donc décidé d'inscrire son aménagement et sa préservation dans une réflexion plus globale sur une coulée verte dans ce secteur, en appui sur des cheminements doux à aménager, en direction des équipements scolaires au nord.

Au total, ce sont donc 6,8 ha* qui sont aménageables pour réaliser de nouveaux logements, soit, à raison d'une densité de 20 logements à l'hectare, **un potentiel de 140 logements supplémentaires.**

** 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 4.1 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.*

Au-delà des enjeux environnementaux et paysagers présentés ci-avant, la réalisation de ce nouveau quartier doit prendre en considération les enjeux liés :

- **A la proximité d'une exploitation agricole d'élevage au lieu-dit La Salle** (enjeux en matière de respect des distances d'éloignement vis-à-vis d'une telle activité et de circulation des engins agricoles) ;
- **A la réalisation future du contournement nord de l'agglomération**, avec lequel il est prévu à ce jour un raccordement de la rue des Fontaines ;
- **A l'importance d'une telle opération dans le développement urbain de la commune**, nécessitant un phasage et aussi une mixité des typologies d'habitat.

Afin de répondre aux enjeux d'aménagement exprimés, les axes d'aménagement suivants ont été définis. Ils sont transcrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU et extrait reproduit page suivante) :

- La réalisation d'une opération par phases, avec en phase 1 la partie est, de part et d'autre du vallon de La Douinière (en continuité de l'urbanisation existante), pour laquelle la commune dispose de la maîtrise foncière, et en phase 2 la partie la plus à l'ouest, afin de préserver le plus longtemps possible un vaste espace tampon par rapport aux abords de l'exploitation agricole et chercher à ce que le bouclage de voirie avec la partie nord du chemin de La Salle soit relativement concomitante avec la mise en service du contournement nord.
Par ailleurs, suite aux avis des Personnes Publiques Associées et Consultées, et de la CDCEA sur le projet de PLU arrêté, les terrains, initialement inclus dans la zone 2AUB et correspondant à une zone non aedificandi pour respecter la marge de recul de 100 m par rapport à l'exploitation agricole de La Salle, ont été reclassés en zone agricole (A).
- Dans une optique de diversification du parc de logements de la commune, il est exigé un minimum de 40 % de logements aidés (locatifs et accession), et de 25 % de logements locatifs aidés. Les formes urbaines doivent également être variées, pour répondre à l'ensemble des besoins et éviter la réalisation d'un quartier monotype et uniforme : des logements intermédiaires, individuels groupés ou purs sont attendus
- Le creux du vallon, ainsi que les zones humides recensées, sont identifiés en tant que « corridor écologique » dont la préservation doit être assurée, notamment au niveau de la végétation existante. Néanmoins, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des aires de stationnement prenant en compte la sensibilité du site pourront être aménagés. Les zones humides identifiées seront ainsi préservées, voire réhabilitées.
- Si les accès individuels directs sont interdits sur les voies entourant le secteur de la Croix Clet, la desserte principale s'effectuera par une nouvelle voie à créer, qui assurera un bouclage entre le chemin rural à l'ouest et la rue des Fontaines au nord. Des voies secondaires pourront être réalisées le cas échéant à l'intérieur du site et en accroche sur les voiries périphériques existantes.
- Le caractère de desserte agricole du chemin rural de la Salle devra être conservé pour assurer la pérennité de l'exploitation agricole de la Salle. Ainsi, à terme, une fois la déviation mise en service, dans la mesure où il y aura un raccordement de la rue des Fontaines à la déviation, il sera possible de réserver la partie sud du chemin rural de La Salle aux seuls engins agricoles, d'où le schéma viaire envisagé.
- Une place, traversée par la voie principale, anime le cœur du quartier et rappelle ainsi les places du bourg ancien. Elle permettra également des perspectives sur l'église, assurant ainsi un lien entre les habitants du quartier et le centre-bourg. D'autres placettes, encadrées par du bâti et traversée par des voies secondaires, seront également aménagées sur la partie est de l'opération, rappelant ainsi les places du bourg ancien.
- Afin de relier ce nouveau quartier au reste de l'agglomération, des liaisons douces seront aménagées, en appui sur le vallon traversant le quartier, en direction des équipements au nord, de la rue Nationale et de la poche de jardins potagers protégés à l'est. Ce réseau de chemins viendra compléter et se connecter à celui irriguant le reste de l'ilot urbain compris entre la rue des Fontaines, la rue Nationale et la rue Arthur de Cumont.
- Des programmes de logements à l'architecture maîtrisée (logements groupés ou intermédiaires) viendront cadrer l'espace par leur accroche bâtie au long des placettes, et aux entrées principales du quartier.

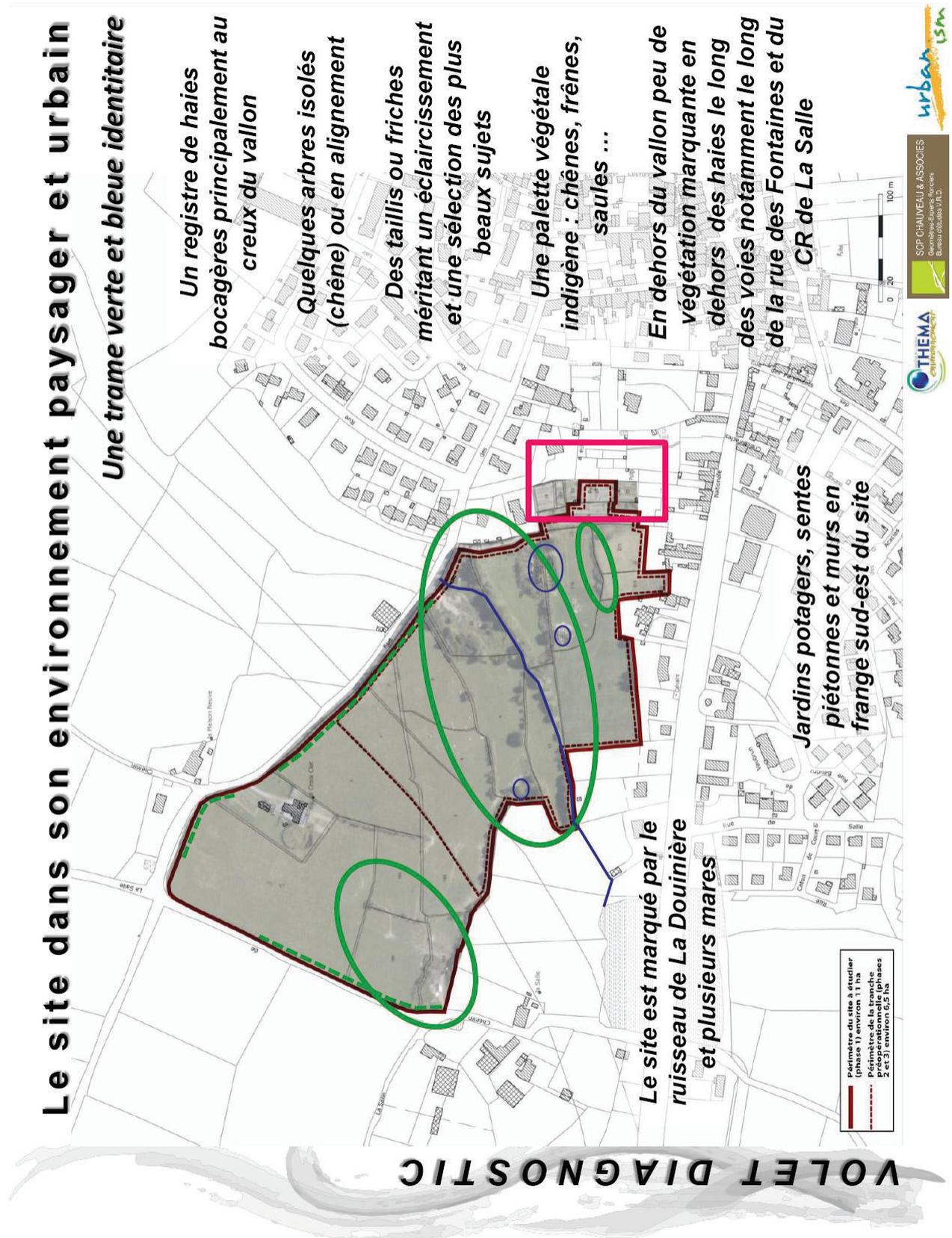


Figure 1 : extrait de l'étude de faisabilité du site de La Croix Clét

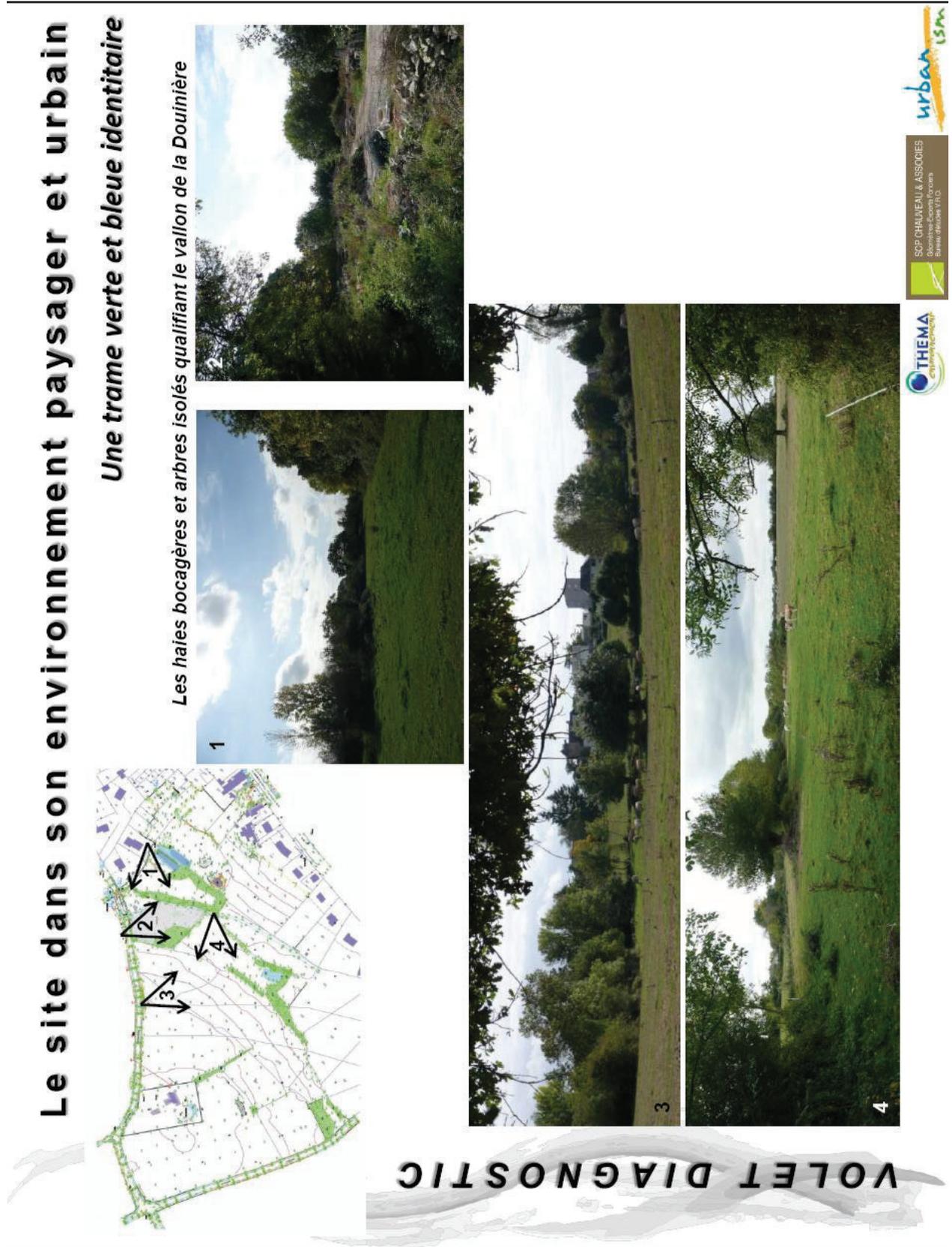
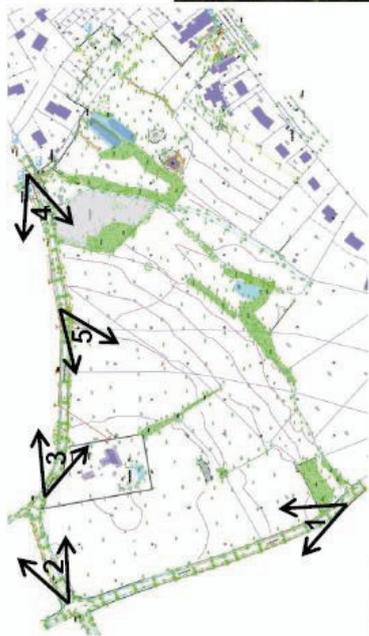


Figure 2 : extrait de l'étude de faisabilité du site de La Croix Clet

Le site dans son environnement paysager et urbain

Une trame verte et bleue identitaire



Les haies bocagères le long des voies cernant le site



VOLET DIAGNOSTIC

Figure 3: extrait de l'étude de faisabilité du site de La Croix Clet





Figure 4: extrait de l'étude de faisabilité du site de La Croix Clet

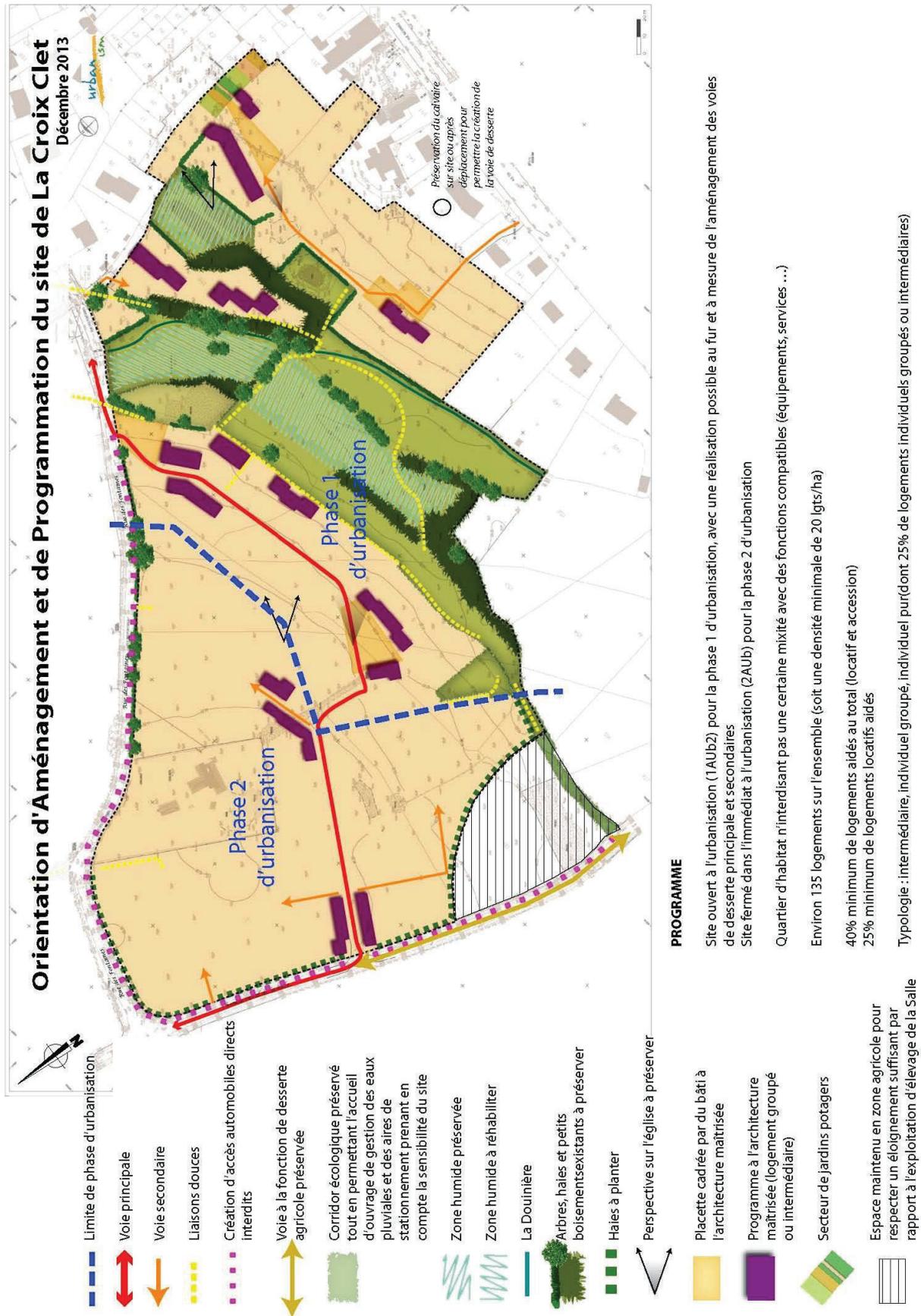


Figure 5: orientation d'aménagement et de programmation de la Croix Clet

3.2 LA SATISFACTION DES BESOINS DANS LE DOMAINE ÉCONOMIQUE

3.2.1 La reconnaissance des zones d'activités existantes et le choix du site d'extension

Par l'intermédiaire de l'élaboration de son PLU, la municipalité a souhaité conforter, dynamiser et structurer son réseau d'activités et donc son bassin d'emploi, afin d'éviter un phénomène de résidentialisation trop marqué, et de conforter son rôle de polarité du SCoT.

Outre les secteurs d'activités existants, dont il convient d'optimiser l'utilisation de l'espace encore disponible (ZA d'Arrouët de la Lande), il convient de noter que le PLU ne fait qu'entériner le choix fait précédemment par la CC Loire Layon de développer la ZA de La Mûrie :

- en reconnaissant le potentiel aujourd'hui aménagé qui est en cours de commercialisation ;
- en réservant aux équipements le secteur de La Miraudaie (cf. ci-après) ;
- en prévoyant à plus long terme une extension possible vers le sud de la ZA de La Mûrie, dans la mesure où la commune de St-Georges connaît un réel essor sur le plan économique ; cette extension vers le sud est cependant limitée pour tenir compte des enjeux liés à la protection et à la mise en valeur d'une zone humide ; l'extension vers le nord initialement prévue au POS étant remise en cause car dépassant largement les besoins.

Au niveau de ces zones d'activités il y a un enjeu fort d'éviter un mitage par l'habitat auquel le règlement du PLU répond.

Par ailleurs, conformément aux orientations du SCoT, il est aussi nécessaire d'éviter le mélange de certaines activités qui génèrent des flux incompatibles. Ainsi les activités commerciales doivent-elles être exclues des zones d'activités classiques (sauf en complément d'une activité artisanale) pour intégrer la Zone d'Aménagement COMmercial (ZACOM) identifiée au SCoT au niveau de la ZAC des Fougères.

3.2.2 Un centre-bourg commercial à préserver et un pôle commercial périphérique à conforter

Concernant l'équipement commercial, la municipalité affiche un double objectif : celui de conforter le tissu de commerces et services de proximité en centre-bourg, tout en affirmant la place du pôle commercial des Fougères comme espace de développement commercial, dans le cadre d'une offre complémentaire à celle du centre-bourg. La commune représente en effet la 3^{ème} locomotive commerciale du SCoT LLLA.

Pour cela, la volonté municipale est d'**accueillir les nouveaux arrivants au plus près du centre-bourg, afin d'offrir des conditions favorables à la fréquentation des commerces du centre.** Au regard de l'offre foncière disponible dans le centre, une telle politique ne peut que passer par des opérations de densification et de renouvellement urbain qui ont été présentées précédemment. À proximité du centre-bourg, l'extension urbaine de la Croix Clet contribue également à ramener la population à proximité du centre-bourg, d'autant plus que la municipalité a pour ambition de développer le réseau de liaisons douces entre le centre et ce nouveau quartier (voir chapitre 3.4).

Afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg, **la municipalité entend tirer profit du projet de contournement pour requalifier les espaces publics centraux**, facteurs de convivialité dans le centre, pour faciliter les circulations des piétons et des cycles, tout en améliorant les possibilités de stationnement, par la réalisation de nouvelles poches de stationnement en profondeur de la rue nationale.

Afin d'évaluer les possibilités de dynamisation du linéaire commercial, une étude a été menée par la Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI). **La municipalité a décidé de suivre les recommandations de la CCI en mettant à profit le PLU pour utiliser les outils à disposition en matière de préservation de la diversité commerciale du centre-bourg et de restructuration urbaine.**

Au niveau de la ZAC des Fougères, en cohérence avec le SCoT qui l'identifie en ZACOM, le PLU reconnaît cette polarité commerciale et va chercher à travers le règlement de la zone UC à optimiser le foncier disponible, dans la mesure où son emprise est cadrée et qu'il y a des surfaces non

constructibles importantes pour tenir compte des enjeux paysagers majeurs présents au niveau de cette entrée de ville.

3.2.3 Des atouts touristiques à valoriser

La commune de Saint-Georges-sur-Loire dispose d'atouts touristiques qu'elle entend préserver et mettre en valeur. Il s'agit notamment de la vallée de la Loire avec la présence de sentiers de randonnées (Loire à Vélo...) et son intérêt paysager et écologique majeur, des châteaux de Serrant et de Chevigné avec leur parc, *etc.*, auxquels s'ajoutent un certain nombre d'éléments patrimoniaux non protégés mais de grands intérêts. **Ces éléments du patrimoine bâti et naturel font l'objet de protection spécifiques, tant au niveau du zonage que du règlement écrit du PLU.**

La préservation de ces éléments de patrimoine n'étant rien sans la possibilité de les découvrir, la municipalité entend donc préserver et développer son réseau de sentiers de randonnées et de découverte, tant dans la partie sud de la commune (en lien avec la Loire à Vélo), qu'au nord du territoire, où la densité de chemin de promenade est encore faible. Plus spécifiquement, **la commune entend créer une liaison entre le bourg, le château de Serrant et la Loire à Vélo,** afin de favoriser les reports de clientèles et de touristes entre ces différents sites. Une telle liaison favoriserait la fréquentation des commerces locaux et permettrait l'essor d'une offre touristique plus globale sur la commune (éléments patrimonial et culturel, tourisme vert et sportif via la Loire à Vélo...).

En raison de son intérêt paysager et écologique, **le site classé « Château de Serrant et de Chevigné et leurs parcs » doit être protégés** par un classement en zone naturelle dans le PLU, **tout en permettant sa valorisation touristique. Une valorisation qui est espérée plus importante en profitant de la réalisation du contournement nord pour sécuriser l'actuel accès au Château,** avec l'aménagement d'un carrefour au niveau du raccordement de la déviation sur la route d'Angers.

Afin de favoriser l'essor de l'activité touristique et de contribuer à la préservation d'un patrimoine bâti local, **la commune entend également favoriser la création de gîtes et de chambre d'hôtes dans le cadre de changement de destinations des bâtiments existants.** Cette évolution du bâti ne devant pas entrer en conflit avec le maintien d'une activité agricole, la municipalité a décidé que ces changements de destination devront conjuguer la préservation d'un bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et l'absence d'enjeux agricoles à proximité.

Outre les sites touristiques reconnus sur la commune, plusieurs châteaux existant pourraient faire l'effet d'une valorisation touristique. Afin de préserver un patrimoine architectural et de favoriser l'essor du tourisme sur la commune, la municipalité a jugé nécessaire d'**identifier les châteaux de l'Eculard, de l'Epinay, de la Comterie et de La Benaudière et leur parc, au sein d'un secteur spécifique** permettant les changements de destination à usage d'hébergement touristique, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, médico-sociales, de bâtiments existant, sans réserve de :

- ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
- et de contribuer à la mise en valeur à la préservation d'un patrimoine bâti de caractère.

3.3 LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

Afin de conforter l'offre en équipements de la commune et ainsi répondre aux besoins actuels et futurs de sa population, la commune de Saint-Georges-sur-Loire a décidé d'affirmer une politique de polarisation par fonction de ses pôles d'équipements.

En raison de leur enjeu supra-communal, le transfert de la maison de retraite et de l'hôpital a fait l'objet d'une réflexion au niveau de l'intercommunalité. Ces réflexions ont mis en évidence l'intérêt de constituer un pôle de santé sur Chalonnes regroupant l'hôpital de cette commune et la structure de Saint-Georges-sur-Loire. Il a en revanche été privilégié le maintien de la maison de retraite sur la commune de Saint-Georges. Cet équipement, rayonnant bien au-delà des limites de la commune, nécessite d'être aisément accessible, tant pour les visiteurs, que pour les employés et les secours.

Une première piste avait été étudiée au niveau de l'entrée nord de l'agglomération route de St-Augustin, mais les prospections faites en matière de zones humides ont fortement réduit le potentiel exploitable, qui n'était plus suffisant pour un tel équipement.

Le choix a donc été fait de rapprocher la nouvelle maison de retraite du futur siège de l'intercommunalité sur le site de La Miraudaie, au sud de l'agglomération (décision actée par la modification n°2 POS approuvée en juillet 2011) ; ce site présentant également l'avantage de se trouver à proximité d'un projet de centrale de production d'énergie par la méthanisation, favorisant ainsi le recours à cette énergie pour cet équipement très demandeurs en ressource.

En raison de son importance dans le fonctionnement urbain, **la municipalité a fait le choix de conforter le pôle d'équipements scolaires du nord-est, autour du collège Racine et des équipements sportifs**. Ce confortement passe par la préservation du potentiel d'évolution pour les équipements s'y trouvant, ceux-ci étant déjà à saturation.

En raison des possibilités d'évolution offertes dans ses abords, déjà identifiées dans le POS (présence d'un emplacement réservé), de la volonté de préserver le caractère naturel et boisé du vallon à l'ouest (et les zones humides identifiées), **la municipalité a fait le choix de maintenir les possibilités d'extension au nord, du pôle scolaire Jean-Baptiste Lully pour répondre notamment à la saturation de la cantine, mais pour pouvoir aussi implanter à court terme une Maison de l'Enfance de 25 places** (projet porté par le Syndicat Intercommunal de la Région de St-Georges qui verra le jour en 2014), **et préserver à moyen/long terme un potentiel d'extension au groupe scolaire** (voire intégrer l'école maternelle).

Dans une optique d'amélioration du cadre de vie, de confortement de l'offre en structures de loisirs et de détente, et de valorisation du centre-bourg, **la municipalité a fait le choix d'identifier comme pôle potentiel d'accueil d'équipements, l'étang d'Arrouët et les abords de la salle Beausite**, cet espace pouvant se prêter à l'avenir à l'accueil d'un équipement socio-culturel complémentaire.

Pour répondre aux besoins en locaux de certains services locaux (service sociaux, associations...), mais aussi au déplacement de la bibliothèque et à la création d'une ludothèque, la municipalité a décidé de **tirer profit du site de l'ancien Super U et de sa galerie marchande, en créant un nouveau pôle d'équipements par reconversion de ces locaux**. Ce projet en cours permettra d'accompagner l'accueil de nouveaux habitants sur le site de la rue Tuboeuf. Il présente par ailleurs l'avantage d'être relativement facile d'accès pour les personnes hors communes.

Afin de répondre au besoin de création d'un nouveau cimetière, un site, route de Saint-Augustin, a été retenu, en raison de sa proximité avec l'agglomération, dans un secteur aux enjeux agricoles et naturels, faibles, et en raison de sa facilité d'accès. Ce terrain est en effet situé sur la RD961 et à proximité du futur axe de contournement de l'agglomération.

La volonté de conforter l'offre en équipements dans l'agglomération ne doit pas faire oublier l'existence de la **Résidence Yolaine de Kepper (AFM)**, qui doit également faire face à des besoins de développement (circulation...). **La municipalité a donc décidé de maintenir les possibilités d'extension de cette structure en y reconnaissant un pôle d'équipement**.

La desserte par les structures de communications numériques constitue désormais un enjeu, tant dans le domaine économique que pour les habitants. Si la municipalité ne dispose que de peu de possibilité d'intervention sur cette thématique, **la volonté de recentrer le développement urbain futur, sur l'agglomération, permet de regrouper les habitations et les entreprises dans un secteur déjà bien desservi** en matière de haut débit internet.

3.4 LA SATISFACTION DES BESOINS DANS LE DOMAINE DU TRANSPORT ET DES DÉPLACEMENTS

3.4.1 Sécuriser la traverse du bourg

Parmi les enjeux et besoins identifiés, la nécessité de sécuriser la traversée du bourg, grâce à la réalisation du contournement nord de l'agglomération, est particulièrement prégnant. La circulation actuelle représente en effet un risque pour les déplacements, un frein à l'essor des modes doux et une entrave à la mise en valeur du patrimoine de l'hyper-centre.

Si un premier tracé avait été identifié au Plan d'Occupation des Sols, correspondant plus à la création d'un boulevard urbain, il n'est plus aujourd'hui d'actualité. Au regard du niveau de trafic observable aujourd'hui (plus de 10 000 véhicules par jour, dont 8% de poids lourds), **le Conseil Général du Maine-et-Loire a jugé préférable de mettre en place un véritable contournement de l'agglomération.**

En outre, la municipalité, au regard du statut de polarité principale dévolu par le SCoT à la commune de St-Georges a souhaité inscrire l'élaboration du PLU dans une réflexion sur les besoins à long terme pour le développement de la commune, afin de guider les choix à faire en matière de positionnement du futur contournement. En effet, on sait que la réalisation de ce type d'infrastructure s'inscrit sur du long terme eu égard à l'investissement financier qu'il représente.

La 1^{ère} question à laquelle il convient de répondre, à l'échelle du PLU, est où doit passer le futur contournement : au nord ou au sud de l'agglomération ?

Le choix du contournement nord, qui est inscrit de longues dates dans les différentes réflexions antérieures, semble s'imposer à plusieurs égards :

- Pour les flux Est-Ouest, le cheminement par le nord (différentiel de l'ordre de 2 km) est plus court en comparaison à un contournement sud via la déviation sud-est. Or si le tracé est trop long (au-delà du surcoût représenté), il risque d'être dissuasif pour les véhicules légers.
- Une déviation au sud du bourg passerait à proximité immédiate de deux sièges d'exploitation de deux jeunes agriculteurs.
- La réalisation d'un point d'accroche du contournement sur la RD 723 à la hauteur du Château de Serrant permettrait de sécuriser sa desserte pour les visiteurs.
- Deux cours d'eau seraient amenés à être franchis au sud (la Douinière et Serrant) contre un seul au nord.
- L'habitat diffus est plus représenté au sud.

Une fois ce choix fait, il convient d'**étudier quelle ampleur doit avoir le contournement afin de ne pas contraindre sur le moyen et le long terme le développement urbain de la commune, qui rappelle le est une des polarités principales du SCoT.**

En la matière, la 1^{ère} orientation forte prise par la commune a été le choix d'un rééquilibrage du développement urbain sur la partie nord de l'agglomération, à la fois dans le cadre de ce PLU, mais aussi probablement à plus long terme eu égard aux enjeux agricole en présence au sud et aux générateurs de flux très nombreux au nord et qui vont être renforcés à l'avenir avec les potentiels de confortement des équipements retenus dans ce PLU.

Le choix d'une certaine amplitude du tracé s'est imposé aussi afin de préserver au mieux le vallon de la Douinière et ses zones humides, de disposer d'un espace résiduel entre l'agglomération et la future infrastructure d'une superficie suffisante pour être valorisé par l'agriculture le plus longtemps possible, de préserver les abords immédiats de l'exploitation d'élevage de La Salle et de pouvoir avoir un point d'accroche sur la route d'Angers commun avec l'entrée du Château de Serrant pour en sécuriser l'accès.

Toute cette réflexion trouve sa traduction dans le PADD et en terme d'affichage à titre informatif sur le Règlement – Documents graphiques, sans aller jusqu'à l'instauration d'un emplacement réservé, dans la mesure où il ne s'agit que d'une réflexion préalable à l'échelle du PLU ne se substituant en aucun cas aux études environnementales spécifiques qui vont être menées entre 2013 et 2018 par le Conseil Général (étude de variantes, étude d'impact, dossier loi sur l'eau ...).

Il était cependant nécessaire de mener une telle réflexion pour pouvoir dans le PLU se projeter à 10 ans dans le cadre d'un projet de territoire cohérent ; notamment par rapport à la réflexion sur la restructuration urbaine du centre-bourg et sur le choix de l'extension urbaine de La Croix Clet qui du fait de son positionnement au nord-ouest de l'agglomération en appui sur une voie qui aura un raccordement sur le futur contournement (position de principe du Conseil Général) permet d'envisager une limitation des flux automobiles vers le centre-bourg depuis l'intérieur de ce quartier.

En termes de déplacements automobiles, le PADD met également en avant la nécessité de sécuriser les accès aux sites de la Miraudaie (équipements) et de la Mûrie (zone d'activités) en prévoyant pour le premier une bretelle d'accès au niveau du giratoire sud de l'agglomération (route de Chalonnnes) et en aménagement le carrefour de la route de la Possonnière pour le second.

Le PADD met également en avant, dans le cadre de la dynamisation de l'offre commerciale en centre-bourg, la nécessité de trouver des petites poches de stationnement, dans la mesure où la densification de l'habitat dans le centre-bourg va générer des besoins, même si à terme l'objectif principal est bien sûr l'amélioration de l'accessibilité à pied et à vélo au centre-bourg.

3.4.2 Sécuriser et promouvoir les liaisons douces

Dans le souci de promouvoir les modes de déplacements doux (marche à pied, vélos...), la municipalité a identifié les secteurs où le maillage mériterait d'être complété ou réalisé :

- la liaison entre les lotissements du sud-ouest et l'étang d'Arrouët, qui n'est que partiellement réalisé à ce jour. Cette liaison permettrait de relier ces lotissements au centre-bourg via les cheminements à travers les jardins de l'Abbaye ;
- la liaison du corridor du ruisseau de Serrant, qui est aujourd'hui interrompue au niveau du site de l'ancien Super U ;
- la liaison douce en frange sud de l'agglomération.

Plus globalement, **la municipalité affiche la volonté de développer les liaisons douces dans le cadre des futures opérations de restructuration urbaine**, notamment en centre-bourg, afin d'avoir un bon maillage avec l'urbanisation existante, et de minimiser le recours à la voiture dans les déplacements quotidiens.

Dans la même logique, **la municipalité a décidé que la réalisation du quartier de la Croix Clet s'accompagnera d'un axe de liaisons douces est-ouest**, qui reliera la coulée verte de la Douinière à l'axe doux, nord-sud, existant entre la rue Nationale et la rue des Fontaines au niveau de la poche de jardins potagers protégée. Cet axe est-ouest permettra de relier le quartier au centre-bourg et facilitera l'accès à la coulée verte de la Douinière. **Cette coulée verte constitue également un axe à valoriser lors de l'aménagement du quartier pour compléter la trame de liaison douce en frange nord-ouest de l'agglomération** permettant d'accéder au pôle d'équipements du groupe scolaire et de la future Maison de l'Enfance.

Outre le développement de l'usage quotidien des modes doux, la municipalité affiche la volonté de **développer le réseau de chemins de randonnées hors agglomération, dans une double optique de découverte locale du territoire communale, et de développement d'une offre touristique globale**, interconnectée aux réseaux existants à proximité de la commune (circuit de la Loire à Vélo, sentiers de randonnées de la Communauté de communes Loire Layon...). Le réseau est à développer particulièrement au nord de la commune, où l'offre existante est encore très faible. Les tracés envisagés par la commune reposent majoritairement sur des chemins communaux. Leur mise en œuvre ne nécessitera l'instauration d'emplacements réservés et des acquisitions de foncières que pour des emprises limitées.

3.5 UNE VOLONTÉ DE PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

Afin d'assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles, voire de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, **il est nécessaire de maintenir un espace agricole cohérent et suffisamment étendu**, en préservant notamment des structures viables transmissibles.

Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 2001, affichait un développement urbain conséquent avec :

- **plus de 90 ha dédiés à du développement résidentiel**, organisé en ceinture autour du bourg et en pleine campagne à la Bougrais (80 ha sont toujours disponible au POS),
- **plus de 14 ha en zone NB** sur les secteurs de la Gare, de la Croix Marie, du Vissieul et de l'Aubriais, qui ont permis un développement important de ces secteurs,
- **plus de 10 ha à vocation d'équipements**,
- **45 ha à vocation commerciale et d'activités**.

Un tel affichage ne va naturellement pas sans poser des problèmes de lisibilité sur l'avenir de leurs terres pour les exploitants de ces parcelles.

À travers ce PLU, **la municipalité a cherché à remédier à ce travers, en travaillant d'abord sur le potentiel mobilisable au sein des tissus urbains existants, en s'attachant à respecter une densité globale minimale de 20 logements par hectare et en n'identifiant en extension urbaine que les espaces nécessaires à la satisfaction des besoins à 10 ans.**

La municipalité s'est ainsi engagée dans une politique de **recentrage du développement urbain au niveau de l'agglomération**, en ne reconnaissant pas de potentiel urbanisable à l'écart de ladite agglomération (cf. partie « 3.1 La satisfaction des besoins en matière d'habitat »).

Cette politique se traduit par la restitution au secteur agricole de grandes emprises foncières jusqu'alors destinées à une urbanisation future entre Maison Neuve et Gravereuil (au nord-ouest du bourg), la Noguette (à l'est du bourg), au nord de la Mûrie (au sud du bourg), et sur toute la frange sud de l'agglomération.

Outre, la nécessité d'éviter un émiettement de l'urbanisation dans l'espace rural, il est apparu nécessaire à la municipalité **d'optimiser le potentiel foncier disponible** au sein de l'agglomération, afin de limiter le recours aux extensions urbaines, et **d'assurer un développement sous forme organisée**, afin de limiter la consommation foncière pour le développement urbain.

Par rapport, au choix de l'extension urbaine sur le site de la Croix Clet, comme explicité précédemment dans la présentation des modalités d'urbanisation de ce site, **une attention particulière a été apportée à la prise en compte de la présence d'une exploitation agricole d'élevage au lieu-dit La Salle** (phasage de l'urbanisation, exclusion de la zone 2AUb des terrains situés à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole, schéma viaire pour pouvoir préserver au maximum les déplacements agricoles).

Par rapport à l'orientation prise, qui à ce jour ne figure qu'en tant que principe sur le PADD et le Règlement – Documents graphiques, au niveau du contournement de l'agglomération, il convient de rappeler ici que :

- Le choix d'un contournement nord, plutôt que d'un contournement sud de l'agglomération, vise notamment à perturber le moins possible l'activité agricole compte tenu de la présence d'exploitations agricoles en devenir au sud qui aujourd'hui disposent d'un recul suffisant vis-à-vis de l'agglomération pour poursuivre leur expansion ;
- Le choix d'un raccordement sur la route de Nantes face au chemin des Prouillais laisse une certaine latitude par rapport à l'exploitation de La Salle ;
- Le choix d'une certaine « amplitude » du tracé permet de conserver pendant de très nombreuses années des espaces exploitables entre l'agglomération et le tracé de la nouvelle infrastructure.

Si l'activité viticole est aujourd'hui peu présente sur la commune, les terroirs les plus intéressants ont été relativement bien préservés de l'urbanisation et présente une certaine cohérence. La municipalité a donc décidé de **préserver de toute construction nouvelle le patrimoine viticole répertorié en Appellation d'Origine Contrôlée**, au nord de la voie ferrée.

La préservation de l'activité agricole, passe également par la préservation des possibilités d'évolution des exploitations localisées dans un espace de protection. Une exception partielle à cette règle a été décidée par la municipalité : si le site de la Grojardière accueille toujours une exploitation agricole, son enclavement au sein d'un espace urbanisé, - enclavement qui devrait se renforcer à l'avenir -, fait que la pérennité de cette activité sur ce site n'apparaît pas pertinent sur le long terme. Cet enclavement risque en effet d'être source de contraintes et de tensions, tant pour l'exploitant que pour les riverains. Néanmoins, cet ensemble constitue encore un ensemble agricole, cohérent et ne présente pas d'intérêt pour un développement urbain à l'horizon de la durée de vie de ce PLU, **la municipalité a donc décidé de restituer, au secteur agricole, le site de la Grojardière, tout en identifiant règlementairement la nécessité qu'une telle activité ne se pérennise pas sur ce site à plus long terme.**

La maîtrise du nombre de tiers à l'activité agricole au sein de l'espace agricole est mise en œuvre dans le présent PLU par une **identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A) pour création de logements** (seulement 6 bâtiments ont ainsi été identifiés).

3.6 UNE PROTECTION DES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

Les grands secteurs naturels de la commune reposent sur des corridors écologiques, d'importance supra-communale comme la vallée de la Loire, ou d'importance plus locales comme les vallons transversaux, qui entaillent le plateau (vallons de la Benaudière, de la Douinière, de Serrant, et de Galivais). Ces vallons constituent des corridors écologiques complémentaires à la Loire, présentant

un intérêt paysager par leur végétation et leur typologie (animation du paysage), et écologique (présences de zones humides...). De par son emprise, le parc des châteaux de Serrant et de Chevigné vient compléter ce réseau de corridors écologiques, en s'intégrant au couloir entre la vallée de la Rome et celle de la Maine.

La municipalité a donc décidé de préserver ces grands corridors écologiques, identifiés dans le cadre du SCoT, en les incluant dans la zone naturelle et forestière, afin de les préserver de toute nouvelle urbanisation.

La préservation des paysages de la commune relève à la fois de la protection du grand paysage ligérien, reconnu au patrimoine Mondial de l'UNESCO, mais également de la préservation de l'identité bocagère de la commune :

- Sont ainsi préservés, la vallée de la Loire et le ruisseau de la Loge, et l'ensemble des coteaux viticoles qui s'étendent jusqu'au rebord du plateau (nord de la voie ferrée. Ces coteaux viticoles associent une qualité paysagère propre à des vues lointaines remarquables sur la vallée de la Loire et sa rive sud.
- Sont également préservés les quelques éléments boisés qui animent le plateau agricole, les frênes têtards.
- Est affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la volonté de la municipalité de préserver et renforcer l'identité bocagère de la commune, reposant notamment sur la présence de frênes têtards dans la vallée de la Loire.

La volonté municipale de modérer la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain, rentre également dans cette politique de préservation des paysages de la commune, en privilégiant un développement urbain sur l'agglomération et en recherchant une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le centre-bourg de Saint-Georges-sur-Loire a su garder une valeur patrimoniale certaine, qui contribue à la mise en valeur des deux édifices protégés : l'église, l'Abbaye et ses jardins. Ne souhaitant pas que le développement de la ville se fasse au détriment de son héritage historique, - celui-ci présentant également un atout touristique -, la municipalité a décidé que les caractéristiques des tissus anciens seraient conservés lors des opérations d'urbanisme en centre-bourg : alignement des façades les plus emblématiques...

La mise en valeur du patrimoine dans le centre-bourg passe également par l'anticipation du futur contournement de l'agglomération. À cette fin, **la municipalité a identifié des espaces publics et des ensembles bâtis en hyper-centre à aménager ou restructurer pour rendre le centre-bourg plus convivial et agréable.**

La place Jumily, espace public majeur, sera également à requalifier, en raison de son rôle de véritable porte d'entrée du centre historique.

Afin de préserver l'identité rurale de la commune, même au sein de l'agglomération, la poche de jardins potagers, à l'arrière de la RD 723, entre le site de la Croix Clet et le centre-bourg, a été protégée. Outre son intérêt patrimonial, ce secteur possède également un intérêt social et alimentaire.

À l'échelle de la commune, **le patrimoine bâti de qualité, représentatif de l'architecture traditionnelle et de l'histoire de la commune, sera préservé** au titre de l'article L.123-1-5 7° (fermes, maisons anciennes, granges, séchoirs à tabac...).

L'enjeu de préservation de la qualité du cadre de vie des habitants, et donc de l'attractivité de la commune, passe par l'identification des espaces naturels et des éléments végétaux contribuant aux paysages urbains et nécessitant une protection. La municipalité a réalisé un travail d'identification au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, sur la base de visite de terrain et de photographies aériennes. **Il a été décidé d'exclure du potentiel constructible les éléments suivants, constitutifs d'une trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération :**

- les vues sur l'Abbaye depuis la route de Chalennes ;
- l'étang d'Arrouet et les espaces naturels l'entourant pour leur rôle de poumon vert et d'espace de loisirs et de détente pour les habitants;
- les jardins de l'Abbaye pour leurs intérêts historiques et paysagers ;
- la coulée verte à l'arrière de l'hôpital et du cimetière, en direction des jardins de l'Abbaye, en appui sur le vallon de Serrant, pour leur intérêt paysager et la continuité naturelle qu'ils constituent entre les jardins de l'Abbaye, l'Etang d'Arrouët et le site classé des châteaux de Serrant et de Chevigné ;

- les espaces naturels, en appui sur le vallon de la Douinière, qui longent l'agglomération sur sa frange nord-ouest ;
- la poche de jardins potagers entre la rue des Fontaines et la rue Nationale, véritable poumon vert, témoin de l'identité rurale de la commune et jouant un rôle social au sein de l'agglomération.

Ont également été préservé plusieurs éléments de végétation en périphérie de l'agglomération, qui contribuent à l'intégration paysagère des constructions existantes ou futures :

- le boisement, à l'entrée ouest de l'agglomération rue Nationale qui a un rôle de repère visuel de l'entrée d'agglomération associé aux 2 plans d'eau existants à proximité ;
- le réseau de haies du vallon de la Douinière qui pour une partie va s'inscrire au cœur du futur quartier de La Croix Clet ;
- les haies rue des Fontaines, en appui sur le futur quartier, qui confèrent une image de chemin creux à cette voie;
- le boisement à l'extrémité du Parc du Château de Serrant qui qualifie cette entrée de ville.



PARTIE 4 :
EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA
DÉLIMITATION DES ZONES
ET DES RÈGLES QUI Y SONT
APPLICABLES

1 LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

1.1 LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

Article 3

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

Article 4

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface.

Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, certaines activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, a, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ainsi que l'utilisation de ces eaux dans les établissements accueillant du public, ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines dans un souci de protection des eaux, l'acquisition de ces équipements de loisirs s'étant démocratisée,

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...), le règlement impose leur enfouissement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un lotissement, seul l'enfouissement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

Article 5 :

Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, le règlement précise que pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, dans un objectif de protection de la ressource en eau.

Article 6, 7, 8 et 9 :

Ces articles sont règlementés de manière ne pas compromettre la densification des espaces.

Article 10 :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 6 m et celle au faitage à 10 m.

Cette hauteur permet de ne pas entraver la densification par la réalisation de logements intermédiaires ou de petits collectifs, produits intéressants en termes de formes urbaines, d'économie d'énergie, de mixité sociale et intergénérationnelle.

Il est possible de déroger à la règle lorsqu'une construction existante ayant une hauteur à l'égout supérieure doit être étendue, ceci afin de ne pas compromettre la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une habitation. La hauteur maximale autorisée pour l'extension est alors celle du bâtiment existant.

Du fait des caractéristiques techniques et fonctionnelles des constructions à usage agricole ou d'équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Article 11 :

L'article 11 est rédigé de manière à :

- d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune,
- et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'éco-construction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Il n'est en revanche pas fixé de conditions particulières pour les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m², leur faible volumétrie diminuant leur impact paysager. Il s'agit dans la plupart des cas d'abris de jardins qui sont souvent vendus en kit. Il est fait de même pour les piscines couvertes, qui ne peut recevoir le même type de toiture qu'une habitation...

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, en rapport avec le caractère naturel des lieux, si une clôture est édiflée en limite d'une zone naturelle ou agricole, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...).

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.

Article 12 :

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

Article 13 :

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère.

Ainsi, les haies monospécifiques ne sont pas autorisées, à l'exception de celles de charmilles ou aubépines, qui, elles, accompagnent simplement les constructions, sans créer de murs végétaux, soulignant davantage la construction, qu'ils ne cherchent à la masquer.

Article 14 :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est pas réglementé afin de ne pas compromettre la densification de l'espace.

Article 15 :

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être attendu à long terme.

Article 16 :

Afin de faciliter un futur raccordement à la fibre optique de la commune, de restreindre le risque de fracture numérique et de limiter les coûts d'intervention future, il est imposé dans toutes les zones la mise en œuvre de fourreau en attente lors de l'aménagement d'une voirie pour anticiper l'arrivée de la fibre optique.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités réglementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

1.2.1 La zone UA

➔ **Caractère :**

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

➔ **Identification :**

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Saint-Georges-sur-Loire. Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes), avec la présence d'un hyper-centre caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de destination de locaux commerciaux ou artisanaux.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Bien que densément bâtie, cette zone recèle quelques espaces stratégiques dans une logique de densification ou de renouvellement urbain, qui font l'objet d'une identification en secteurs particuliers (UA1 et UA2) :

- UA1 : rue du Bœuf Couronné ;
- UA2 : rue des Fontaines / rue Lair.

Dans l'attente de l'avancement des réflexions engagées par la commune sur la restructuration de l'hyper-centre, 2 secteurs (îlot rue Nationale / Place de l'Eglise / rue des Lauriers et îlot rue Nationale / rue de Chalonnès / rue Tuboeuf) ont été identifiés au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir

prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides.

➔ **Destination :**

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

En outre, des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau des différents secteurs créés afin de répondre à des objectifs particuliers :

- secteurs UA1 et UA2 correspondant aux sites stratégiques de renouvellement urbain qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles ;
- terrains identifiés au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, afin de geler toute évolution pendant une durée de 5 ans à partir de l'approbation du P.L.U..

La volonté de préserver la dynamique commerciale de l'hyper-centre conduit à limiter les possibilités en matière de changement de destination.

➔ **Spécificités réglementaires**

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en interdisant certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (industrie, exploitations agricoles, entrepôts, terrains de camping et de caravaning, les carrières).

Les installations artisanales ne sont pas autorisées dans les secteurs UA1, UA2 et ceux identifiés à l'article L123-2-a pour privilégier l'accueil de population, et ces activités sont autorisées sous de fortes conditions dans le reste de la zone pour s'assurer d'une cohabitation harmonieuse avec les habitations existantes.

Pour tenir compte des orientations d'aménagement et de programmation prévues, sont reportés dans l'article 2, les éléments de programme attendus en UA1 et UA2.

Afin de ne pas contrarier un développement futur dans les espaces identifiés par l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme, l'article 2 restreint fortement les possibilités de construction en limitant l'emprise au sol des constructions possibles (10 m² permet de réaliser un abri de jardin ou une petite annexe) et ne permettant qu'une évolution modérée de l'existant.

Article 3

Il est rédigé de manière à prendre en compte les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 6

Cet article est règlementé de manière à respecter la trame et l'organisation du tissu ancien, en permettant de conserver un front bâti, que ce soit par l'implantation de la construction en intégralité sur l'alignement, soit en conservant visuellement un front bâti (implantation des 2/3 de la façade).

Quelques exceptions à cette règle sont possibles, afin de :

- de ne pas entraver la densification : en cas d'extension d'une construction existante, lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture suffisamment haut pour assurer cette continuité visuelle, l'alignement n'est pas imposé ;
- de ne pas compromettre certaines réalisations telles les annexes ou des opérations groupées ;
- de s'harmoniser avec le bâti existant, si les constructions sur les parcelles voisines présentent une configuration particulière.

Il est également rédigé de manière à prendre en compte les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 7

Cet article est règlementé de manière à respecter la trame et l'organisation du tissu ancien, où l'implantation en limite séparative est la plus fréquente. Au moins une implantation en limite séparative est donc obligatoire, afin de favoriser la mitoyenneté, par ailleurs propice aux économies d'énergie. Si la construction n'est pas implantée sur deux limites séparatives, un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé, afin d'éviter des délaissés de terrain non entretenus, faute d'un accès suffisant.

Des exceptions à ces règles sont introduites, afin de :

- ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées ;
- ne pas compromettre l'amélioration technique de la commune, en cas d'absence de risque pour la sécurité routière ;

Afin de ne pas entraver une densification de l'espace, cette règle ne s'applique qu'au bassin de piscines et non aux aménagements périphériques.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11m au faîtage et 7m à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère. Elle correspond ainsi à la hauteur de la plus part des constructions du centre-bourg ancien.

Article 11

En raison de la qualité patrimoniale du bâti présent en zone UA, des règles strictes ont été édictées concernant l'aspect extérieur des constructions, en s'intéressant par exemple à des éléments comme les ouvertures et menuiseries, ainsi que les devantures commerciales, mais surtout en veillant au respect des matériaux traditionnels, à la sobriété des clôtures. L'ouverture à la modernité (tant en termes de volumétrie et matériaux de couverture que de matériaux pour les façades) y est donc strictement encadrée.

Article 12

En raison de la densité du tissu urbain ancien, qui n'offre que peu de possibilité de créer du stationnement lors de la création de logements dans le bâti existant ou lors de nouvelles constructions, il n'est exigé qu'une seule place de parking minimum par logement créé.

Afin de ne pas entraver l'ouverture de nouveaux commerces, il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement en lien avec la réalisation de tels projets.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux, il est exigé la création d'un local à vélo pour toute opération de logements collectifs.

1.2.2 La zone UB

➔ **Caractère de la zone UB**

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

➔ **Identification :**

La zone UB correspond à l'urbanisation récente du bourg à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueillant aussi quelques immeubles collectifs ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle un espace intéressant en termes de renouvellement urbain, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier (UB1) : ancien garage automobile rue des Lauriers.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides.

➔ **Destination :**

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Le site de l'ancienne gendarmerie à l'entrée ouest de l'agglomération fait l'objet d'un programme particulier (100% de logements locatifs sociaux) identifié au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme.

En outre, pour le secteur UB1 correspondant au site de renouvellement urbain de l'ancien garage automobile rue des Lauriers certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sont traduites réglementairement.

Spécificités règlementaires

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en interdisant certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (industrie, exploitations agricoles, entrepôts, terrains de camping et de caravaning, les carrières).

Les installations artisanales ne sont pas autorisées dans les secteurs UA1, UA2 et ceux identifiés à l'article L123-2-a pour privilégier l'accueil de population, et ces activités sont autorisées sous de fortes conditions dans le reste de la zone pour s'assurer d'une cohabitation harmonieuse avec les habitations existantes.

Pour tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues, sont reportés dans l'article 2, les éléments de programme attendus en UA1 et UA2.

Article 3

Il est rédigé de manière à prendre en compte les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 6

Cet article est règlementé de manière à encourager la densité. Dans les parties urbanisées récentes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule en longitudinal devant la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

Des exceptions à ces règles sont introduites, afin de :

- ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées ;
- ne pas compromettre l'amélioration technique de la commune, en cas d'absence de risque pour la sécurité routière ;
- dans le cadre d'études définissant ses propres règles (lotissement...) ou un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains environnants, si des règles sont définies dans le cadre de l'opération.

Article 7

Cet article est règlementé de manière à encourager la densité. Le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites, afin de :

- ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées ;
- ne pas compromettre l'amélioration technique de la commune, en cas d'absence de risque pour la sécurité routière ;

Article 8 et 9 :

Ces articles ne sont pas règlementés, de manière à encourager la densité.

Article 12 :

En raison de la mixité de fonction au sein de cette zone (habitation, commerces, activités...) et des possibilités de réalisation de stationnement plus faciles qu'au sein de la zone UA, le stationnement est règlementé pour un grand nombre d'occupation du sol ; afin d'adapter le stationnement aux activités ; ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques en matière de sécurité routière

Les ménages possédant dans la majorité des cas deux voitures, il est imposé la réalisation de 2 places minimum de stationnement pour des logements pouvant accueillir des ménages de deux personnes (surface de planchers supérieure à 50 m²). Il est rappelé que cette norme ne s'applique pas aux

logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux, il est exigé la création d'un local à vélo pour toute opération de logements collectifs.

1.2.3 La zone UC

➔ **Caractère de la zone UC**

Zone principalement à vocation commerciale et de services.

➔ **Identification :**

La zone UC correspond au pôle commercial et de services de la ZAC des Fougères située à l'entrée sud de l'agglomération en appui sur la route de Chalonnnes.

Elle s'inscrit dans un espace très sensible sur le plan paysager, du fait de l'existence d'un cône de vue sur l'Abbaye depuis le rond-point sud de la déviation de la route de Chalonnnes. Cette sensibilité paysagère a été prise en considération lors de l'aménagement du pôle commercial sur la base des dispositions du P.O.S. opposable à l'époque, qu'il convient de pérenniser dans le cadre du présent P.L.U.. Un secteur UCo est ainsi créé pour gérer les orientations des façades des bâtiments sur la partie ouest de la zone.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides

➔ **Destination :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités tertiaires à caractère commercial, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration ...

➔ **Objectif des dispositions réglementaires :**

Accompagner le développement démographique d'un développement de l'offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville, dans une logique de structuration par pôle.

Tenir compte de la grande sensibilité paysagère de cette entrée d'agglomération, du fait des vues existantes sur l'Abbaye, en définissant des règles spécifiques en matière d'implantation des constructions (zone non aedificandi, orientation des façades dans le secteur UCo).

Tenir compte également de la présence de 2 voies accueillant un trafic important (déviation de la RD961 et route de Chalennes en entrée d'agglomération), pour régler les conditions d'accès.

Spécificités réglementaires

Articles 1 et 2

Cette zone étant uniquement réservée au développement des activités commerciales et de services de la ZAC des Fougères, seules les activités suivantes y sont autorisées : commerces, loisirs, services, bureaux et hôtellerie-restauration (les activités artisanales étant autorisées sous conditions).

Article 3 :

Les accès directs sur la route de Chalennes et la déviation de la RD 961 sont interdits pour des raisons de sécurité routière, afin d'éviter la multiplication des sorties de véhicules, qui sont sources d'insécurité.

Article 6

Au regard de la volumétrie des bâtiments d'activités, il est demandé un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies, afin de garantir une bonne visibilité et donc assurer une certaine sécurité routière.

En outre, une disposition spécifique est édictée pour le secteur UCo (reprise du POS opposable) afin de tenir compte de la co-visibilité de ce secteur avec l'Abbaye et de son positionnement en entrée de ville : l'indication au Règlement – Document graphique d'axes d'orientation des façades par rapport à la route de Chalennes et à la déviation de la RD961.

Article 7

Cet article est réglementé de manière à encourager la densité. Il est donc imposé, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, afin d'éviter les délaissés difficiles à entretenir. Une exception à ce recul de 3m, est possible pour des bâtiments existant (objectif de ne pas entraver l'évolution d'un patrimoine existant), et pour des bâtis de faible emprise, lorsqu'une nécessité technique s'impose, car le délaissé est alors plus facile à entretenir.

Article 5 et 8:

Ces articles ne sont pas réglementés, de manière à encourager la densité.

Article 9

Cet article est réglementé, en lien avec une trame de zone « non aedificandi » inscrite au Règlement – Document graphique, de manière à préserver le cône de vue sur l'Abbaye. Dans cette zone « non aedificandi » seules sont autorisées les occupations du sol végétales et les aires de stationnement (y compris les abris pour caddies inférieurs à 10 m² d'emprise au sol).

Article 10

Une hauteur supérieure à la règle de base est autorisée (12 au faîtage ou au sommet de l'acrotère contre 10 m au faîtage normalement), afin de tenir compte de la spécificité de certaines activités nécessitant des hauteurs plus conséquentes.

Article 12

Le stationnement est réglementé finement, afin d'adapter les capacités de stationnement de la zone aux fréquentations attendues pour chaque activité ; ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques en matière de sécurité routière.

Article 13

Cet article est réglementé de manière à préserver les vues sur l'Abbaye, mais également à garantir l'intégration des bâtiments d'activité, afin de qualifier l'entrée de l'agglomération. Il s'agit à ce niveau globalement d'une reprise des dispositions édictées par le POS et qui ont été mises en œuvre lors de l'aménagement de la zone commerciale.

1.2.4 La zone UE

➔ **Caractère de la zone UE**

Zone à vocation d'accueil d'équipements.

➔ **Identification :**

La zone UE correspond aux principaux pôles d'équipements existants de l'agglomération : pôle sportif et scolaire de l'entrée nord route d'Angers, pôle scolaire du Petit Gravereuil et pôle de loisirs de la salle Beausite ; ainsi qu'au centre de l'A.F.M. situé au lieu-dit La Forêt au nord du territoire communal.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du site de l'A.F.M. qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, d'où la création d'un secteur UEa pour ce site.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone n'est pas concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides.

➔ **Destination :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, social ...

➔ **Objectif des dispositions réglementaires :**

Préserver des espaces à vocation d'équipements au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

Dans le secteur UEa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

➔ **Spécificités règlementaires**

Articles 1 et 2

Cette zone correspondant aux différents pôles d'équipements du bourg, les occupations et utilisations du sol autorisées sont celles entrant dans la catégorie générique des équipements collectifs.

En raison de la spécificité de la structure A.F.M. située en zone UEa, sont également autorisés les bâtiments liés au fonctionnement d'un institut médico-social.

Article 6

Afin de respecter le Règlement de voirie départemental hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 15m, par rapport à l'alignement de cette voie.

Article 7

Cet article est règlementé de manière à encourager l'optimisation du foncier. Il est donc imposé, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, afin d'éviter les délaissés difficiles à entretenir. Une exception à ce recul de 2 m, est possible pour des bâtiments existant (objectif de ne pas entraver l'évolution d'un patrimoine existant), ou de faible emprise, lorsqu'une nécessité technique s'impose, car le délaissé est alors plus facile à entretenir.

Article 8: et 9

Ces articles ne sont pas règlementés, de manière à encourager l'optimisation du foncier.

Article 10

Une hauteur supérieure à la règle de base est autorisée (aucune hauteur imposée), afin de tenir compte de la spécificité de certains équipements nécessitant des hauteurs sous plafond importantes.

1.2.5 La zone UY

➡ Caractère

Zone à vocation d'accueil d'activités.

➡ Identification :

La zone UY correspond aux zones d'activités d'Arrouët et de La Lande localisées à l'intérieur de la déviation, ainsi qu'à la zone de La Mûrie qui vient d'être aménagée par la Communauté de Communes Loire-Layon et qui se trouve au sud de la déviation, en appui sur la RD311.

Globalement cette zone accueille des activités assez mixtes (vocation industrielle, artisanale, de bureaux d'entrepôts ...), à l'exception des activités commerciales pures qui sont majoritairement implantées en centre-bourg ou au niveau de la zone UC des Fougères.

Un secteur UYh est créé pour tenir compte de l'ouverture visuelle existante sur le Château de Serrant depuis une portion de la rue du Grand Moulin.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides.

➡ Destination :

La zone UY est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de bureaux, de services, d'équipements et d'hôtellerie-restauration. Les activités commerciales y sont

volontairement limitées (en complément d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu), afin de privilégier des implantations en centre-bourg ou sur la zone des Fougères dévolue à cette vocation.

➔ **Objectif des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte, pour les secteurs dans lesquels il reste du potentiel d'accueil, de la nécessité de limiter les nuisances pour les habitations riveraines et d'avoir une intégration paysagère des nouvelles constructions.

Au niveau du secteur UYh, la hauteur des constructions est plus faible pour conserver les vues sur le Château de Serrant.

Au niveau du site de La Mûrie, la gestion des accès est très réglementée, dans la mesure où il est bordé par deux routes départementales (déviation de la RD961 et RD311) pour lesquelles il faut préserver la fonction prioritaire d'écoulement du trafic.

➔ **Spécificités réglementaires**

Articles 1 et 2

Cette zone étant uniquement réservée au développement des activités, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes aux activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts. Une typologie large d'activités est ainsi autorisée afin d'entraver le moins possible la venue de nouvelles activités. Cependant, du fait de l'existence d'une zone dédiée aux activités commerciales (la zone UC), dans la zone UY les activités commerciales ne sont autorisées qu'en complément d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu (ex : show-room pour un artisan).

Il est pris en compte l'existence d'habitations en leur permettant une évolution modérée (extension, annexes), mais la construction de nouvelles habitations n'est pas autorisée afin d'éviter les problèmes de cohabitation à plus long terme avec les activités.

Article 3

Les accès directs sur la RD311 et la déviation de la RD 961 sont interdits pour des raisons de sécurité routière, afin d'éviter la multiplication des sorties de véhicules, qui sont sources d'insécurité.

Article 4

Afin de préserver la ressource en eau, il est demandé une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau d'eau public.

Article 5:

Cet article n'est pas réglementé, de manière à favoriser l'optimisation du foncier.

Article 6

Les dispositions du Règlement de voirie départemental s'appliquent par rapport à la RD961 et à la RD 311, dans la mesure où la zone UY concernées par ces deux voies s'inscrivent hors agglomération.

Par rapport aux autres voies, la règle édictée cherche à favoriser l'optimisation du foncier.

Article 7

Cet article est réglementé de manière à encourager l'optimisation du foncier, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes. L'implantation en limite séparative est autorisée, mais à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple). Dans le cas contraire, un recul de 5m est imposé pour limiter la propagation des incendies.

Une exception à ce recul est possible lors des interventions sur du bâti existant (objectif de ne pas entraver l'évolution d'un patrimoine existant), et pour des bâtiments de faible emprise (le risque est plus restreint), lorsqu'une nécessité technique s'impose.

Article 8:

Pour des raisons de sécurité en cas d'incendie, et afin de pouvoir disposer d'espaces de circulation autour des bâtiments, une distance minimale de 4 m est imposée par rapport aux constructions sur une même propriété.

Article 9

Cet article n'est pas règlementé, de manière à encourager la densité.

Article 10

Une hauteur supérieure à la règle de base est autorisée (10 m), hors secteur UYh, afin de tenir compte de la spécificité de certaines activités nécessitant des hauteurs sous plafond importantes.

Au contraire, en secteur UYh, la hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère est limitée à 7 mètres, de manière à préserver la fenêtre visuelle existantes sur le château de Serrant.

Article 12

Le stationnement est règlementé finement, afin d'adapter les capacités de stationnement de la zone aux fréquentations attendues pour chaque activité ; ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques en matière de sécurité routière.

Article 13

Cet article est règlementé de manière à garantir l'intégration des bâtiments d'activité, afin de qualifier l'entrée de l'agglomération depuis la RD311 et la RD961, en tirant profit des reculs obligatoires par rapport à la déviation.

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux zones AU :

- la zone 1AU au sein de laquelle les constructions sont autorisées d'un seul tenant ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
- la zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, lorsque la capacité des réseaux sera confortée. Elle a donc pour finalité d'indiquer dès maintenant l'orientation du développement urbain à un peu plus long terme et est « gelée » dans l'immédiat pour éviter toute occupation ou utilisation du sol qui remettrait en cause un développement urbain cohérent.

1.3.1 Les zones 1AU

➡ 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 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.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides identifiées dans le cadre de prospections de terrain réalisées conformément aux dispositions des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009. Cependant, dans le secteur 1AUb, les investigations de terrain n'ont pu se faire sur la totalité du site (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.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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.

Spécificités réglementaires

Articles 1, 2 et 3

Ces articles sont rédigés de manière à garantir la prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues, notamment en termes de programme.

Article 4

Cet article est rédigé de manière à garantir une gestion des eaux pluviales lors de l'urbanisation de chacun des sites, en obligeant à la définition d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Dans une optique de favoriser une moindre consommation foncière, il est demandé la création d'un point de collecte mutualisé en entrée d'impasse, afin de réaliser la collecte sur le réseau principal et éviter la création d'une raquette de retournement et le rallongement des tournées de collecte des déchets.

Article 5, 8 et 9

Ces articles ne sont pas réglementés, de manière à encourager la densité.

Article 7

Cet article est réglementé de manière à rapprocher la réglementation s'imposant respectivement en zone 1AUb à vocation d'habitat, et 1AUe à vocation d'équipements, de celles imposées dans les zones UA et UE.

Article 10

Dans les secteurs 1AUb1, 1AUb2 et 1AUe1, les dispositions réglementaires visent à tenir compte du développement de construction d'architecture contemporaine avec des volumes en attique.

Dans le secteur 1AUe2, la hauteur maximale autorisée est portée à 18 m, afin de donner une grande souplesse pour le projet de reconstruction de la maison de retraite ; ce type d'équipement ayant des contraintes programmatiques importantes.

Article 12

Cet article est règlementé de manière à rapprocher la réglementation s'imposant respectivement en zone 1AUb à vocation d'habitat, et 1AUe à vocation d'équipements, de celles imposées dans les zones UA pour les habitations et UE. Seule exception : il est imposé en secteur 1AUb, la création de stationnement « visiteurs » pour éviter le stationnement anarchique sur l'espace public.

Article 13

Cet article est règlementé de manière à prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone, et de manière à rapprocher la réglementation s'imposant respectivement en zone 1AUb à vocation d'habitat, et 1AUe à vocation d'équipements, de celles imposées dans les zones UA pour les habitations et UE.

1.3.2 Les zones 2AU

➡ Caractère de la zone 2AU

Zone destinée à une urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➡ Identification :

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.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides identifiées dans le cadre de prospections de terrain réalisées conformément aux dispositions des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009.

➔ Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement à moyen terme de SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

➔ Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone, tout en permettant a minima l'évolution du bâti existant.

➔ Spécificités réglementaires

Articles 1 et 2

Afin de ne pas compromettre un aménagement ultérieur de cet espace, seuls sont autorisés :

- 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, bâches à incendie...);
- l'extension des habitations existantes ;
- la réalisation d'annexes liées à ces habitations.

Tous les autres articles

Ils sont rédigés sur la base de la trame réglementaire de la zone UB afin de permettre l'évolution des habitations existantes.

1.4 LES ZONES AGRICOLES

➤ **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 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.

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).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone est très partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier au sud de La Basse Villette, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau » au niveau de la vallée de La Loire.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la RD723 est classée à grande circulation et qu'elle est traversée par l'A11.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides.

➔ **Destination :**

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.

Le changement de destination à vocation d'habitat est ouvert sous conditions pour les bâtiments identifiés au Règlement – Documents graphiques.

Dans le secteur At, afin de ne pas pérenniser sur le long terme un site d'exploitation au cœur de l'agglomération, seules les installations agricoles démontables et les constructions et installations rendues nécessaires pour une mise aux normes sont autorisées

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

➔ **Spécificités règlementaires**

Articles 1 et 2 :

Afin de garantir la préservation des espaces agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant sont effectivement autorisées, mais sous conditions :

- le secteur An « vallée de la Loire » est inconstructible sauf de très rares exceptions liés à des services ou équipements publics, afin de préserver la qualité des sites présents ;
- le secteur At restreint les constructions agricoles aux seuls éléments démontables ou rendus nécessaire pour une mise aux normes, afin de ne pas hypothéquer l'évolution future du site vers de l'urbanisation ;
- concernant l'évolution modérée du bâti existant non lié à l'exploitation agricole (secteur Ah, Ahd, Anhd), elle est très encadrée afin de garantir la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et éviter un mitage de l'espace agricole ;
- concernant le changement destination, autorisée dans les seuls secteurs Ahd et Anhd, il est très encadré afin de garantir la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel, éviter un mitage de l'espace et ne pas remettre en cause une exploitation agricole ;
- afin de ne pas entraver une éventuelle réappropriation d'un écart ancien en exploitation agricole et afin de ne pas entraver le développement des activités agricoles en règle générale, sont également autorisés le changement de destination à vocation agricole et l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation ou empêcher le développement de sièges et sites existants. C'est pourquoi sont autorisées dans la zone A « stricte » :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la création d'un logement de l'exploitant ; celle-ci est encadrée afin d'éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles. Le pétitionnaire doit ainsi justifier que sa présence sur place est directement nécessaire au fonctionnement de son exploitation. Une distance maximale d'éloignement de 150 m est imposée, afin d'être logique avec la première condition (si la construction est encore plus éloignée, cela signifie que la présence sur place de l'exploitant n'est pas indispensable...).

En outre, compte tenu du projet à l'étude d'une usine de méthanisation porté par un groupe d'exploitants agricoles de la commune, ce type de construction est explicitement autorisée en restant bien dans le cadre de ce qui est permis par l'article L.311-1 du code rural, à savoir que la production de chaleur doit être issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

Article 6

Les dispositions applicables par rapport à l'autoroute A11 sont celles de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en étant même plus strict pour ce qui est des bâtiments agricoles (ils doivent aussi respecter la marge de recul de 100 m dans la mesure où à ce jour il n'y a aucun siège ou site d'exploitation agricoles implanté à moins de 100 m de l'A11).

Les dispositions applicables par rapport aux différentes routes départementales reprennent celles du Règlement de voirie départemental.

Article 7

Cet article est règlementé de manière à respecter les implantations bâties existantes en campagne. Il est imposé, soit l'implantation en limites séparatives, soit l'implantation avec un recul de 5 m pour les bâtiments agricoles, en raison de sa volumétrie, soit un recul de 2 m minimum pour les autres bâtiments.

Article 8:

Pour des raisons de sécurité, une distance minimale de 4 m est imposée par rapport à une construction agricole.

Article 9

Afin de limiter leur impact dans le paysage, l'emprise au sol des abris pour animaux, non liés à l'activité d'une exploitation agricole, est restreinte à 50 m².

Article 10

Pour tenir compte de la hauteur très importante de certains bâtiments agricoles (silos ...), aucune hauteur maximale n'est imposée pour les constructions à usage agricole.

Article 11

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions, en veillant cependant à mettre plutôt l'accent sur le choix de teintes foncées sobres sans effets de brillance permettant une meilleure intégration des bâtiments de grand volume.

1.5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

➡ Caractère de la zone N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

➡ Identification :

La zone N « stricte » comprend au niveau du Val, corridor écologique majeur, le bras de Loire et les boires, et intègre par ailleurs les corridors tertiaires constitués des vallons de la Douinière, du ruisseau de Serrant, de La Bénaudière et des Galivais, ainsi que le site classé des « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs ».

Afin de bien différencier le site classé, il fait l'objet d'un secteur spécifique Np, permettant notamment d'envisager des opérations de mise en valeur patrimoniale.

Un secteur Nh et un sous-secteur Nph sont créés pour identifier les ensembles bâtis existants.

Un secteur Nj est créé pour identifier l'ensemble de jardins existant entre le bourg et La Croix Clet.

Un secteur Ni est créé pour identifier la coulée verte du ruisseau de Serrant qui traverse l'agglomération et qui peut faire l'objet d'aménagements légers à usage touristique et de loisirs.

Un secteur Nt est créé pour identifier les châteaux et leurs parcs (hors site classé) : Eculard, L'Épinay, La Comterie, La Bénaudière.

Un secteur Nx est créé pour identifier les espaces correspondant à des équipements collectifs (station d'épuration, cimetière).

Un secteur Nz est créé pour identifier le terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage localisé au sud de Plaisance.

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).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Sur la commune de St-Georges-sur-Loire, la nature du sous-sol est susceptible de favoriser l'émission de radon.

Cette zone est très partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier au sud de La Basse Villette, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage « Le Bois Tiers, Le Boyau » au niveau de la vallée de La Loire.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la RD723 est classée à grande circulation et qu'elle est traversée par l'A11.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides répertoriées par la DREAL. Cependant, ces zones humides identifiées au Règlement – Documents graphiques ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas 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 des zones humides.

Destination :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article N2).

➤ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

➤ **Spécificités règlementaires**

Articles 1 et 2 :

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux :

- pour les secteurs Nh et Nph, ils reprennent la même définition réglementaire que celle introduite pour l'évolution modérée du bâti n'ayant plus de lien avec l'activité agricole en zone agricole (secteur Ah), les objectifs de protection du patrimoine architectural et de lutte contre le mitage des paysages étant les mêmes. En revanche les possibilités de changement de destination à vocation d'activité agricole et les extensions de bâtiment agricole ne sont pas autorisées les écarts concernés ne s'y prêtant pas (maison isolé sans dépendances et absence de bâtiment agricole) ;
- pour le secteur Ni, seuls sont autorisés les installations et aménagements légers de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, aire d'accueil des camping-cars...) ;
- pour le secteur Np, seule la restauration du bâti existant est autorisée ainsi que les constructions, extensions, changements de destination et aménagement, dans le cadre de la mise en valeur des monuments et des sites;
- pour le secteur Nj, seuls sont autorisés les abris de jardins afin de maintenir le caractère de jardins potagers du secteur ;
- pour le secteur Nz, son rôle vise à permettre l'aménagement de l'aire d'accueil de gens du voyage ;
- pour le secteur Nt, son rôle vise à permettre une valorisation touristique des sites concernés et le maintien et l'évolution des habitations s'y trouvent. Dans ce dernier cas, la réglementation se rapproche de celle applicable en Nh ;
- pour le secteur Nx, son rôle visant à permettre l'évolution de la station d'épuration, du cimetière, et à éviter toute nuisances, seules sont autorisées les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent ;
- pour le reste de la zone N, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte y est imposée. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...), ainsi la restauration et la reconstruction d'un petit patrimoine. Les exploitations forestières ne sont pas autorisées, la commune n'étant pas dans un contexte sylvicole marqué.

Article 6

Les dispositions applicables par rapport à l'autoroute A11 sont celles de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions applicables par rapport aux différentes routes départementales reprennent celles du Règlement de voirie départemental.

Article 7

Cet article est réglementé de manière à respecter les implantations bâties existantes en campagne.

Article 8:

Cet article n'est pas réglementé, car il n'y a pas d'enjeu en la matière.

Article 9

Afin de limiter leur impact dans le paysage, l'emprise au sol des abris pour animaux, non liés à l'activité d'une exploitation agricole, est restreinte à 50 m².

2 LES OUTILS UTILISES EN MATIERE DE VITALITE COMMERCIALE DU CENTRE-BOURG ET DE RESTRUCTURATION URBAINE

L'article L.123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme

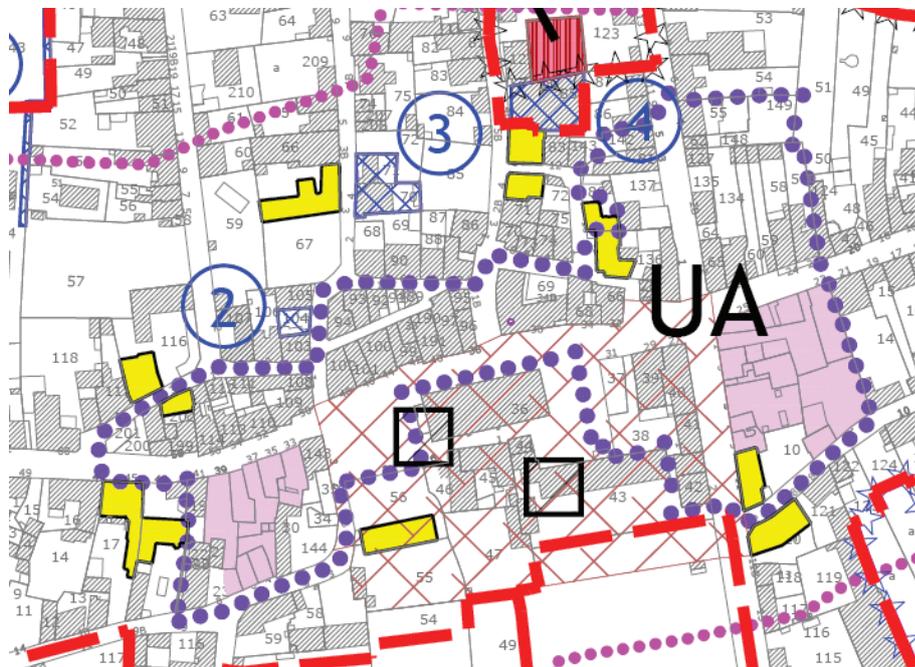
Le code de l'urbanisme permet, à travers l'article L.123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme, « d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Conforter le rayonnement de la polarité de St-Georges-sur-Loire passe par le maintien de la vitalité commerciale du centre-bourg.

Si l'apport de populations nouvelles au plus près du cœur de bourg constitue un élément essentiel de réponse à cet objectif général, la **préservation des continuités commerciales existantes** est toute aussi importante.

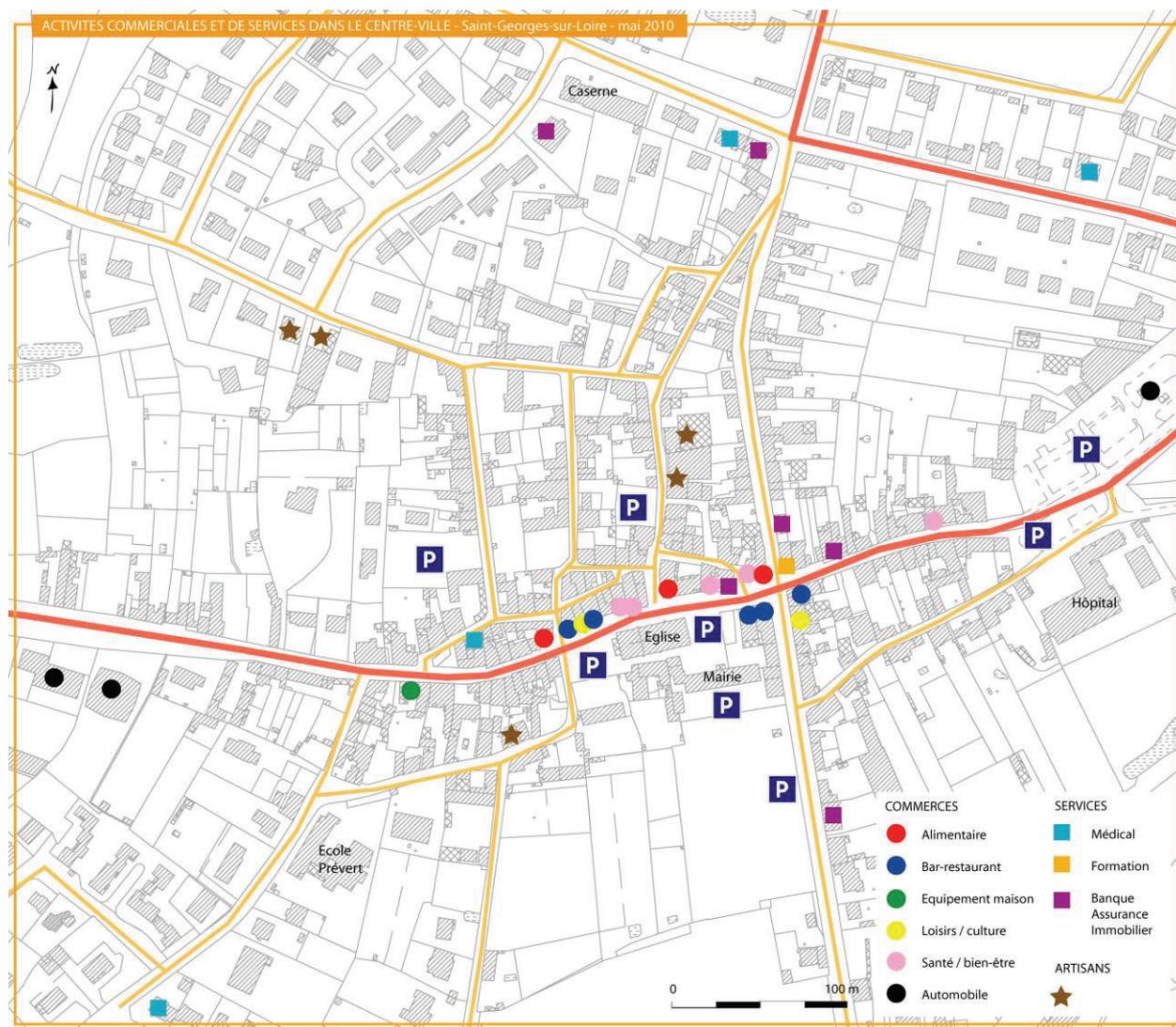
Dès lors, il a été décidé d'**identifier un secteur commercial à protéger** au niveau du Règlement Document graphique, relayé dans le Règlement écrit par une disposition visant à encadrer l'évolution des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée en n'autorisant les changements de destination que pour la réalisation d'opérations à vocation commerciale, d'hôtellerie-restauration, artisanale, de bureaux, de services ou qui sont nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif (de tels usages participant de l'animation d'une centralité). L'objectif est en effet d'éviter l'interruption des linéaires existants par l'apparition de logements suite à des changements de destination, un risque potentiel compte tenu de la pression immobilière s'exerçant sur la commune.

La délimitation de ce secteur commercial à protéger est venue s'appuyer sur les implantations actuelles d'activités commerciales et de services au long de la rue Nationale et de l'axe nord/sud (route de St-Augustin / route de Chalonnnes), en intégrant naturellement les 2 sites stratégiques identifiés ci-après au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.



- ●●●●●●● - Secteur commercial à protéger

■ Terrains pour lesquels les occupations et utilisations du sol autorisées sont très limitées en application de l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme



L'article L.123-2-a du code de l'urbanisme

Depuis la loi S.R.U., le P.L.U. (article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme) peut au sein des zones urbaines instituer une servitude consistant :

«... a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; ... »

Dans l'attente de l'avancement des réflexions engagées par la commune, en collaboration avec le CAUE et la CCI, sur la restructuration de l'hyper-centre, dont la finalité est triple (développer l'offre commerciale, créer des logements en hyper-centre, améliorer l'offre en stationnement et le traitement des espaces publics) **2 secteurs stratégiques** (îlot rue Nationale / Place de l'Eglise / rue des Lauriers et îlot rue Nationale / rue de Chalennes / rue Tuboeuf) **ont été identifiés au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme**, afin d'éviter des « coups partis » qui rendraient plus difficile et plus onéreux tout projet de restructuration urbaine par la suite.

En effet la commune ne possède que très peu de foncier à ce niveau (elle a acquis l'ancien hôtel du commerce) et envisage une fois le P.L.U. opposable d'instituer un droit de préemption urbain sur ces espaces, mais cela ne permet pas de gérer les éventuels projets de construction émanant des propriétaires eux-mêmes.

Dans cette perspective, **le seuil retenu dans le règlement pour limiter les constructions et installations nouvelles a été fixé à 10m².**

Lorsque la réflexion communale aura mûri sur ces sites, elle pourra par le biais d'une modification du P.L.U. (dans les 5 ans suivant l'approbation du P.L.U. car au-delà de ce délai la servitude tombe d'elle-même) supprimer cette servitude et ainsi mettre en œuvre le projet qui aura été retenu.

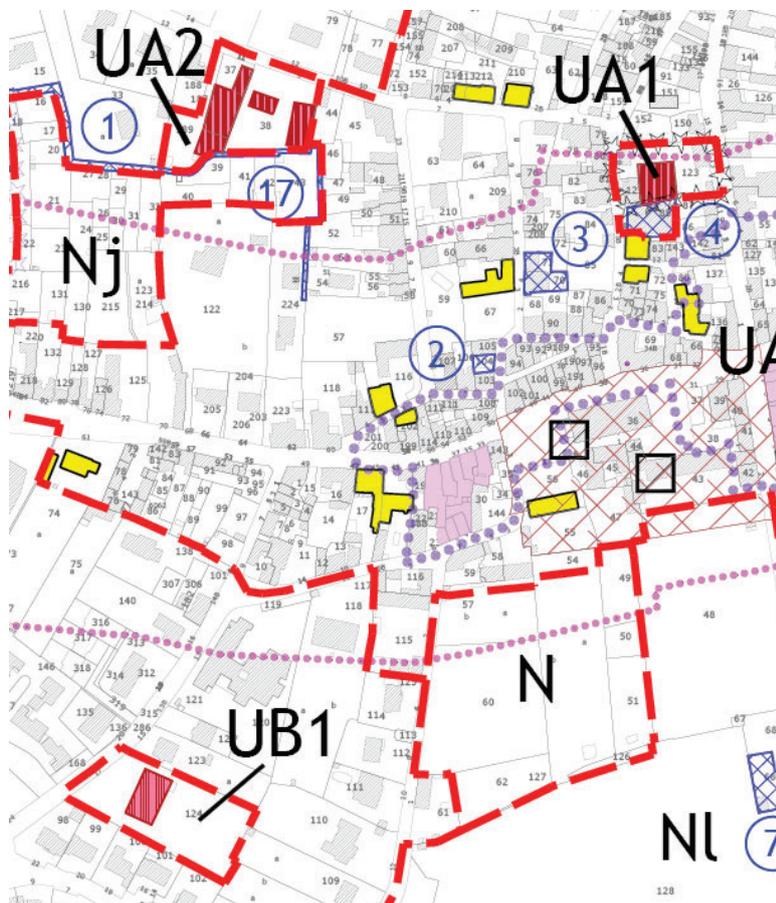
L'article L.123-1-5-10° du code de l'urbanisme

Dans le cadre des réflexions menées pour optimiser le potentiel foncier au sien de l'enveloppe urbaine existante, **la municipalité a été amenée à travailler sur des sites partiellement bâtis aujourd'hui, pour lesquels une opération de densification doit passer par la démolition de certains éléments bâtis existants si l'on veut pouvoir aboutir à quelque chose de cohérent en termes d'urbanisme.**

Il a donc été décidé d'utiliser l'outil mis à disposition par le code de l'urbanisme (article L. 123-1-5-10°) qui permet la délimitation de subordonner la délivrance du permis de construire « à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ».

Cet outil est utilisé pour les secteurs :

- UA1 : bâtiment d'activité à démolir rue du Bœuf Couronné ;
- UA2 : bâtiments d'activité à démolir rue des Fontaines / rue Lair ;
- UB1 : bâtiment d'activité à démolir rue des Lauriers.



Bâtiment à démolir en application de l'article L.123-1-5 10° du Code de l'urbanisme

3 LES OUTILS UTILISES EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE

L'objectif de diversification du parc de logements pour une meilleure mixité sociale figurant au PADD induit de mettre en place des outils concrets de traduction au niveau réglementaire.

Le code de l'urbanisme permet ainsi, à travers l'article L.123-1-5-16°, de « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Cet outil est utilisé pour les sites suivants :

- **Le site de l'ancienne gendarmerie** classé en zone UB et pour lequel il existe un projet à l'étude de création de 16 logements locatifs sociaux : il est donc imposé un **programme comportant 100% de logements locatifs sociaux** ;
- **Le site de renouvellement urbain de la rue du Bœuf Couronné (UA1)**, dans la mesure où sa localisation en hyper-centre avec un programme devant associer l'aménagement d'un parking public semble approprié pour avoir une opération intégrant des logements aidés : il est donc imposé un **programme comportant au minimum 20% de logements aidés** ;
- Le site, à ce jour non ouvert à l'urbanisation de la Place Monprofit (2AUb) dans la mesure où sa localisation en hyper-centre semble approprié pour avoir une opération intégrant des logements aidés : il est donc imposé un **programme comportant au minimum 20% de logements aidés** ;
- **Le site de la rue Tuboeuf (1AUb1)** dans la mesure où sa localisation en hyper-centre semble approprié pour avoir une opération intégrant des logements aidés, notamment dans la perspective d'un programme intergénérationnel : il est donc imposé un **programme comportant au minimum 40% de logements aidés** ;
- **Le site d'extension urbaine de La Croix Clet (1AUb2 et 2AUb2)**, dans la mesure où il représente le potentiel de développement le plus important et qu'il correspond à la création d'un nouveau quartier en tant que tel où la mixité sociale doit donc être présente (sachant que la commune ayant d'ores et déjà sur une partie un engagement de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux en contrepartie d'une aide apportée par le Conseil Général en terme de portage foncier) : il est donc imposé un **programme comportant au minimum 40% de logements aidés avec au moins 25% de logements locatifs sociaux.**

Il est précisé que la notion de logements « aidés » utilisés ci-avant de manière générique recouvre les logements locatifs sociaux et l'accession sociale à la propriété.

4 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour lesquels les dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

«Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

Seize emplacements réservés au sens de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme **ont été définis au profit de la commune de Saint-Georges-sur-Loire.**

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 Bœuf 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 Bœuf Couronné.

Quatre emplacements réservés visent à répondre à l'objectif d'amélioration des liaisons douces au niveau de l'agglomération ou à ses franges immédiates :

- Emplacement réservé n°1 : Création d'un chemin piéton d'une largeur de 4 m entre le futur quartier de La Croix Clet et le chemin des Jardins ;
- Emplacement réservé n°17 : Création d'un chemin piéton d'une largeur de 2 m entre le chemin des Jardins et le centre-bourg via la salle Jeanne de Laval et la rue de Cumont ;
- Emplacement réservé n°10 : Aménagement d'une liaison douce au long de la RD961 afin de prolonger jusqu'à la route de Chevigné un chemin existant ; cette liaison douce sera protégée de la circulation sur la RD961 par la réalisation d'un espace tampon paysager ;
- Emplacement réservé n°14 : Création d'une voie douce d'une emprise de 4m entre le chemin des Prouillais et la coulée verte en appui sur le lotissement des Cerises à l'est de l'agglomération.

Deux emplacements réservés visent à créer des voies de desserte pour des secteurs de développement urbain :

- Emplacement réservé n°5 : Création d'une voie d'une emprise de 10 m entre la rue Neuve et la zone 2Aub de la Place Monprofit ;
- Emplacement réservé n°8 : Création d'une voie (son emprise est variable afin de permettre la préservation d'un calvaire) entre la rue Nationale et la zone 1Aub2 de La Croix Clet.

Un emplacement réservé (ER n°6) vise à prolonger la coulée verte aménagée du ruisseau de Serrant entre le site de l'ancien Super U en cours de reconversion et la partie déjà aménagée de la coulée au sud du cimetière. A terme l'urbanisation de l'îlot rue Tuboeuf pourra s'ouvrir sur cette nouvelle portion de la coulée verte.

Un emplacement réservé (ER n°7) vise à poursuivre l'aménagement des jardins de l'Abbaye.

Un emplacement réservé (ER n°16) est destiné à la création d'un nouveau cimetière au nord de l'agglomération, route de St-Augustin.

Cinq emplacements réservés sont destinés à améliorer le bouclage des itinéraires de promenade et de randonnées sur la commune :

- Emplacement réservé n°9 : Création d'une voie douce d'une emprise de 4m sur une très courte portion au Petit Soucy ;
- Emplacement réservé n°11 : Création d'une voie douce d'une emprise de 3m au sud de la voie ferrée entre La Chétarderie et L'Épinay ;
- Emplacement réservé n°12 : Création d'une voie douce d'une emprise de 3m au long du chemin des Coutances entre le sud de l'agglomération et le secteur de Daohin / Nid d'Oiseau ;

- Emplacement réservé n°13 : Création d'une voie douce d'une emprise de 5m au Grand Bras.
- Emplacement réservé n°15 : Création d'une voie douce d'une emprise de 4m entre le Grand Faîteau et le Petit Rochefou.

Les emplacements réservés suivants (numérotation du POS), affichés dans le POS précédent, n'ont pas été conservés dans la mesure où les projets communaux ne nécessitent plus leur inscription :

- « Emplacement réservé n°1 : Maison de retraite et aménagement s'y rapportant » → le déplacement de la maison de retraite est prévu, sur un site plus adapté au sud de l'agglomération.
- « Emplacement réservé n°3 : Création d'un boulevard urbain au nord de l'agglomération et d'une lisière végétale au nord du complexe sportif » → le principe d'un contournement nord de l'agglomération est conservé, mais il n'est mentionné qu'à titre indicatif sur le Règlement – Documents graphiques du PLU dans la mesure où l'inscription d'un emplacement réservé pour une telle infrastructure nécessiterait de pouvoir s'appuyer sur les études de variante et l'étude d'impact du projet ; études qui n'ont pas encore été réalisées à ce jour.
- « Emplacements réservés n°5 et 6 : création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg » → la commune a acquis le foncier correspondant à l'emplacement réservé n°5 et une partie de celui correspondant à l'emplacement réservé n°6 ; ces 2 espaces appartenant à 2 secteurs stratégiques d'emprise plus large ils sont intégrés aux périmètres édictés en application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.
- « Emplacement réservé n°8 : Extension de groupe scolaire » → la commune dispose du foncier et ce site est désormais affiché dans le secteur « UE » à vocation d'accueil d'équipement.
- « Emplacement réservé n°9 : Création d'une voie d'accès au secteur NAA » → cet emplacement réservé n'a pas été maintenu dans la mesure où la création d'une voie à cet endroit est apparue peu pertinente compte tenu du bâti existant.

Les emplacements réservés suivant (numérotation du POS), affichés dans le POS précédent, ont été conservés intégralement et intégrés à un nouvel emplacement réservé plus large, ou ont été partiellement conservés :

- « Emplacement réservé n°2 : Espaces verts liés à la coulée verte du ruisseau de Serrant » → il a été intégré à l'emplacement réservé n°6 ayant la même vocation.
- « Emplacement réservé n°4 : Création d'une aire de stationnement dans le centre-bourg » → repris partiellement dans l'emplacement réservé n°2 ayant la même vocation.
- « Emplacement réservé n°7 : Aménagement des jardins de l'Abbaye » → repris partiellement dans l'emplacement réservé n°7 ayant la même vocation.

5 LES OUTILS UTILISES EN MATIERE DE PROTECTION DES RICHESSES PATRIMONIALES

5.1 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le Porter à la Connaissance identifie 5 entités archéologiques qui ont été reportées sur le Règlement – Documents graphiques (trame particulière). Il mentionne également 6 autres entités à titre d'information. Pour ces dernières, à défaut d'emprises exactes, leur existence est mentionnée par un symbole correspondant à des coordonnées (latitude/longitude) sur les plans de zonage.

Pour information, il est rappelé dans le titre 1 « dispositions générales » du règlement, la législation applicable en matière d'archéologie. Il est notamment rappelé que :

- en application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être immédiatement signalées au Maire, lequel préviendra aussitôt la D.R.A.C. ;
- en application de l'article R.111-4 du Code du Patrimoine, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

5.2 LE PATRIMOINE BATI

La commune est concernée par cinq édifices inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques, générant un rayon de protection de 500 m :

- le château de Serrant ;
- le château de Chevigné ;
- l'église de Saint-Georges ;
- la Chapelle des Logis et domaine de la Bénaudière ;
- l'ancienne abbaye.

À ces édifices s'ajoute un site classé regroupant les châteaux de Serrant et de Chevigné et de leur parc.

Si leur reconnaissance au titre des Monuments Historiques ou des sites classés permet la protection de ces édifices, **la municipalité a décidé de renforcer leur préservation en intégrant, à la zone N, les édifices situés hors agglomération.**

La qualité patrimoniale d'une commune ne s'évaluant pas uniquement au nombre de Monuments Historiques ou de sites inscrits et classés, la municipalité a maintenu le principe d'identification d'éléments bâtis caractéristiques du patrimoine traditionnel au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ce dernier précise 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Ainsi, **la municipalité a souhaité identifier les éléments présentant un intérêt patrimonial et un enjeu de protection. Ces bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° sont donc soumis à autorisation préalable de démolition.**

Afin de préserver la qualité architecturale du bâti ancien en centre-bourg, un secteur urbain spécifique « UA » a été défini, afin de préserver règlementairement les caractéristiques architecturales du bâti ancien et de favoriser sa mise en valeur. D'autre part, l'article 11 du règlement de chaque zone est rédigé de manière à préserver les éléments caractéristiques de la qualité architecturale des édifices anciens, lors des interventions sur ces bâtis : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés...

En outre, par rapport à la qualité patrimoniale et paysagère de la façade sud du centre-bourg historique dominant les terrasses de l'Abbaye, il a été décidé, suite à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine sur le projet de PLU arrêté, de reclasser en zone N stricte la parcelle n°43 (parking existant derrière l'Abbaye) et de maintenir les parcelles n°54, 55 et 47 en zone UA en doublant ce classement d'une trame réservée aux annexes ; les annexes y étant autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la perspective visuelle sur le bâtiment conventuel.

En campagne, **les possibilités offertes en matière de changement de destination** dans les secteurs Nh, Nph, et en zone A pour les bâtiments identifiés à cette fin au Règlement – Document graphique, **répondent aussi à l'objectif de valorisation du patrimoine bâti rural traditionnel**, dans la mesure où seules les opérations pouvant justifier de la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère peuvent rentrer dans ce cadre.

5.3 LES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES

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 réglementaire 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 Cheigné, 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En la matière, les élus ont précisé ce qu'ils attendaient de cette protection. Des travaux ayant pour effet de modifier la configuration de ces espaces par l'abattage de quelques sujets par exemple peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de linéaire de haies, sur une autre partie du terrain.

La même protection est appliquée aux frênes têtards présents dans la vallée de la Loire, qui sont à la fois caractéristiques des paysages ligériens et participent pleinement de la biodiversité du territoire. Ces sujets doivent être protégés face à la pression qui existe pour valoriser ce bois, mais l'abattage d'un sujet peut être toléré si son état sanitaire le justifie et sous conditions de garantir son remplacement, y compris dans le cas d'une destruction suite à un phénomène climatique.

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.

Les paysages urbains

Au niveau des paysages urbains, au-delà des choix faits en matière de zonage pour certains espaces (coulée verte du ruisseau de Serrant et Etang d'Arrouët, jardins potagers à l'ouest du bourg ...), quelques outils réglementaires spécifiques sont utilisés pour protéger la perspective sur l'Abbaye que l'on découvre en arrivant du sud de l'agglomération.

Ainsi, un secteur UCo est-il créé (reprise partielle, d'un point de vue géographique, d'une disposition existante dans le POS opposable) afin de tenir compte de la co-visibilité de ce secteur commercial avec l'Abbaye et de son positionnement en entrée de ville. Il se traduit par l'indication au Règlement – Document graphique d'axes d'orientation des façades par rapport à la route de Chalennes et à la déviation de la RD961, afin d'avoir une composition urbaine permettant de renforcer la perspective.

En complément de ces axes d'orientation des façades, est reportée sur le Règlement – Document graphique une zone non aedificandi à l'angle sud-ouest du secteur UCo, en appui sur le rond-point de la déviation de la route de Chalennes pour conserver à cet endroit un paysage ouvert et donc n'y autoriser que les occupations végétales du sol et les aires de stationnement (y compris les abris pour caddies inférieurs à 10 m² d'emprise au sol).

Les zones humides

Les zones humides prélocalisées par la DREAL sont identifiées au plan de zonage par une trame spécifique. Il ne s'agit toutefois pas d'une délimitation. Les zones humides devant être délimitées précisément sur la base des arrêtés de juin 2008 et octobre 2009 (critères floristiques et pédologiques) au titre de la loi sur l'eau. Vis-à-vis des zones humides ainsi prélocalisées, le règlement précise (en rédaction de base, à la marge quelques différences existent pour certains secteurs) que les affouillements et exhaussements y sont autorisés 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.

En outre, comme explicité en détail dans la Partie Evaluation Environnementale de ce dossier, au niveau des sites de développement urbain les prospections suivantes ont été réalisées au titre de la flore et de la pédologie :

- Secteur de La Croix Clet : les investigations ont permis d'ajuster le périmètre de la zone N protégée en fond de vallon et d'identifier des mares à préserver au niveau du secteur 1AUB2 (elles sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme), ainsi qu'une zone humide en frange sud de la zone 2AUB ;
- Pôle d'équipements de la route de St-Augustin / Gravereuil : les investigations ont permis d'ajuster la limite entre la zone N protégeant le vallon de la Douinière et la zone UE ;
- Coulée verte du ruisseau de Serrant à hauteur de l'emplacement réservé n°6 : les investigations ont permis de mettre en évidence la présence d'une zone humide qui devra être conservée et mise en valeur dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la coulée verte.

Pour le secteur de La Mûrie, les zones humides identifiées au Règlement – Document graphique sont issues du Dossier Loi sur l'Eau réalisé par SAGE Environnement dans le cadre de cette opération. En outre, pour le secteur de La Miraudaie qui est contigu il n'y a pas eu d'investigation pédologique de faite dans la mesure où l'on est en présence d'un substratum rocheux.

Pour les sites de renouvellement urbain de la rue du Bœuf Couronné (UA1), des la rue des Fontaines / rue Lair (UA2) et de la rue des Lauriers (UB1), il n'y a pas eu d'investigations de faites dans la mesure où ils sont entièrement anthropisés (bâti, imperméabilisés).

Pour la zone 1AUB1 de la rue Tuboeuf, les investigations n'ont pu être que partielles en raison du refus de certains propriétaires.

De même pour la zone 2AUB de la place Monprofit, faute d'accès possible ce site n'a pas fait l'objet d'investigation.

Pour ces 2 sites, les investigations devront donc être menées au moment du passage à l'opérationnel.

La protection de la ressource en eau

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable ne font pas l'objet d'une sectorisation réglementaire spécifique afin de ne pas compliquer la lecture du règlement. En revanche, leur délimitation est reportée pour information à l'aide d'une trame particulière au Règlement-document graphique avec mention au Règlement-pièce écrite (notamment en termes d'interdiction de réaliser des affouillements), afin de renvoyer à l'application de la servitude d'utilité publique.

6 LES OUTILS UTILISES EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

La prise en compte des risques et nuisances implique de recourir à certains zonages ou trames spécifiques afin d'alerter la population et d'inciter à prendre certaines mesures :

- Concernant **le risque d'inondation par la Loire**, le périmètre des zones inondables, identifiées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations des vals de Montjean, Saint-Georges et Chalennes, a été reporté sur les plans de zonage. Il est également fait mention dans le règlement des zones concernées de la nécessité de se reporter au règlement du PPRi qui vaut servitude d'utilité publique.
- **Le risque de mouvements de terrain** ne fait pas l'objet de sectorisation spécifique sur les plans de zonage dans la mesure où il n'induit pas d'obligation d'interdiction de constructions. En revanche mention est faite dans le Règlement-Pièce écrite de la présence de cavités et de sols argileux et dans les annexes du dossier de PLU sont précisées les modalités de prise en compte du risque « argile », notamment par rapport aux fondations des constructions.

- Pour information, la largeur des **secteurs affectés par le bruit au niveau des infrastructures de transports terrestres** classées dans l'arrêté préfectoral du 18 mars 2003 (l'ex-RN23, la RD961 et la voie ferrée), est reporté au Règlement-document graphique.
- Pour information, **le périmètre de risque minier** connu dans le secteur de la Basse-Villette est indiqué au Règlement - document graphique, et, il est conseillé dans le règlement de réaliser une étude de sol, afin de prendre les mesures adaptées.
- Au niveau du futur quartier de La Croix Clet, afin de **tenir compte de la proximité d'une exploitation agricole d'élevage au lieu-dit La Salle**, la délimitation de la zone 2Aub a été réduite à l'angle sud-ouest pour permettre le respect de la règle d'éloignement de 100 m pour les futures habitations..
- Concernant l'aménagement de la ZAC des Fougères, il est rappelé dans le PADD que la proximité d'une zone d'habitat doit être prise en compte, en étant vigilant quant aux problématiques de nuisances sonores induites par certains types d'activités.



PARTIE 5 :
LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

1 LE TABLEAU DES VARIATION ENTRE POS ET PLU

Zones du POS approuvé en 2001	Zones du PLU	Différence
Zones urbaines 120,5 ha <i>dont</i> UA 18,5 ha UB 57,2 ha UBa 5,5 ha UCa 3,3 ha UE 9,7 ha UY 25,2 ha UYh 1,1 ha	Zones urbaines 155 ha <i>dont</i> UA 18,1 ha UA1 0,21 ha UA2 0,33 ha UB 69,7 ha UB1 0,3 ha UC 2,2 ha UCo 6,7 ha UE 14,3 ha UEa 5,5 ha UY 36,5 ha UYh 1,2 ha	+34,5 ha
Zones à urbaniser 164,8 ha <i>dont</i> 1NA 25,2 ha 2NA 34,2 ha NAu 2,9 ha NAb 23,4 ha NAbh 2,3 ha NAb1 6 ha NAca 15,3 ha NAe 1,7 ha NAei3 9,3 ha NAX 9,8 ha NAXv 6,5 ha NAY 28,2 ha	Zones à urbaniser 22,9 ha 1AU 12,8 ha <i>dont</i> 1AUb1 0,98 ha 1AUb2 4,7 ha 1AUe1 0,32 ha 1AUe2 6,8 ha 2AU 10,1 ha <i>dont</i> 2AUb 4,9 ha 2AUy 5,2 ha	- 141,9 ha
Zones agricoles 1973 ha <i>dont</i> NC 1489,9 ha NCi3 483,1 ha	Zones agricoles 2204,3 ha <i>dont</i> A 1538,6 ha Ah 64,5 ha An 553 ha Anh 38,9 ha Ap 1,2 ha At 8,1 ha	+ 231,3 ha
Zones naturelles 1077,5 ha <i>dont</i> NB 14,5 ha ND 810,2 ha NDf 3,5 ha NDfi3 5,1 ha NDi1 11,4 ha NDi2 24,2 ha NDi3 36,3 ha NDi4 172,3 ha	Zones naturelles 1049,1 ha <i>dont</i> N 407,5 ha Nh 11,5 ha Nj 1 ha Ni 16,5 ha Np 589,7 ha Nph 4,2 ha Nt 10,4 ha Nx 8,2 ha Nz 0,1 ha	- 28,4 ha
TOTAL 3336 ha	TOTAL 3431,6 ha	

La variation de superficie entre le total des zones des procédures est due à la différence de support cadastral utilisé pour élaborer le document d'urbanisme.

2 LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE

De nombreuses évolutions apportées au zonage entre les documents graphiques du POS approuvé en 2001 relèvent des évolutions législatives qui définissent désormais quatre grandes zones dans les PLU : les zones urbaine « U », les zones à urbaniser « AU », les espaces agricoles « A » et les espaces naturels et forestiers « N ».

2.1 LES ZONES URBAINES

2.1.1 La zone UA du POS / UA du PLU

- Réduction de la zone UA, entre la rue des Fontaines et la rue Nationale, au profit d'un secteur « Nj » nouvellement créé afin d'intégrer des poches de jardins potager à préserver.
- Extension de la zone UA rue de Savennières, au détriment des zones UB et ND du POS, pour intégrer le site de l'ancien Super U qui va faire l'objet d'une restructuration pour accueillir des équipements.
- Réduction de la zone UA, rue Tuboeuf, au profit du secteur « 1Aub1 » nouvellement créé par ce PLU, afin de permettre la réalisation d'une opération de logements sur des fonds de jardin non bâtis et non desservis à ce jour. Cet espace correspond en majorité à l'emprise de l'emplacement réservé défini au POS pour la réalisation d'une maison de retraite et les aménagements s'y rapportant. Or le choix a été fait de transférer la maison de retraite à La Miraudaie, cet ancien emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.
- Réduction de la zone UA, rue Tuboeuf, au profit du secteur Nx, pour soustraire l'emprise du cimetière en raison des spécificités règlementaires s'y appliquant.
- Extension du secteur UA à l'arrière de la Place Montprofit, au détriment du secteur NAu du POS, devenu aujourd'hui 2Aub, afin de tenir compte de la structure foncière (fonds de jardin aménagés) et d'avoir une configuration de la surface à aménager en 2Aub plus appropriée.

2.1.2 La zone UB du POS / UB du PLU

- Intégration à la zone UB des zones à urbaniser du POS ayant effectivement fait l'objet d'une urbanisation :
 - la partie sud du secteur NAb du POS ayant permis la réalisation du lotissement de Gravereuil route de Saint-Augustin ;
 - le secteur NAbh1 ayant permis la réalisation du lotissement des Fougères ;
 - la partie nord du secteur NAX du POS ayant permis la réalisation de la nouvelle gendarmerie ;
 - le secteur NAb du POS ayant permis la réalisation du lotissement de la rue des Airelles.
- Réduction de la zone UB, rue Théophile Harrault, au profit de la nouvelle zone UE du PLU, afin de reconnaître à ce niveau un pôle d'équipements à conforter à partir du pôle scolaire existant.
- Intégration à la zone UB de la parcelle n°99 située rue Neuve Belle, préalablement située dans le secteur NAu du POS, dans la mesure où cette parcelle est desservie par les équipements et que cela ne remet pas en cause le potentiel urbanisable situé à l'arrière et classé en 2Aub au PLU (l'emplacement réservé n°5 permettant de préserver une possibilité de desserte au cœur d'îlot).

- Extension de la zone UB, rue Nationale, afin d'intégrer des bâtiments existants préalablement situés dans le secteur NAb du POS, dans la mesure où cela ne compromet pas l'aménagement de la zone 1Aub2 (cf Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce site).
- Réduction de la zone UB Place Jumilly, au profit d'un reclassement en N du PLU afin d'afficher cet espace public comme partie prenante de la coulée verte du bourg.
- Suppression du secteur UBa du POS identifiant le centre Yolande de Kepper, et reclassement en UE dans le PLU en raison de son caractère d'équipement collectif et des spécificités réglementaires s'y appliquant. Création d'un sous-secteur UEa pour ce site afin d'identifier la nécessité de réaliser un assainissement non collectif.

2.1.3 La zone UCa du POS

- Disparition de la zone UCa du POS, destinée à l'accueil de constructions pavillonnaires de faible densité, avec intégration dans le PLU au secteur « Ah » pour les constructions existantes avec leur jardin et intégration à la zone agricole protégée « A » du reste de la zone.
Cette urbanisation au long de la route de Chevigné, correspond en effet à un mitage de l'espace rural par une urbanisation linéaire. La déviation marquant une coupure forte avec l'agglomération, qu'il a été décidé de ne pas dépasser pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat.

2.1.4 La zone UC du PLU

- Création d'une zone UC dans le PLU destinée à l'implantation d'activités commerciales et tertiaires, correspondant au pôle commercial et de services de la ZAC des Fougères (route de Chalennes) identifié en ZACOM dans le projet de SCoT, au détriment d'un classement préalable en NAX du POS.
- Création d'un secteur UCo, identifiant une gestion spécifique de l'orientation des façades pour la partie ouest du pôle commercial participant de la structuration de la perspective sur l'Abbaye à partir de la route de Chalennes ; ce secteur était précédemment inclus dans la zone NAX du POS qui réglementait les orientations des façades sur l'ensemble de la zone, ce qui a posé des problèmes pour certaines implantations de bâtiments sur la partie est de la zone compte tenu de l'orientation du parcellaire directement lié au tracé des voies.

2.1.5 La zone UE du POS / UE du PLU

- Création d'une zone UE au détriment de la zone UB du POS, rue Théophile Harrault, afin de reconnaître un pôle d'équipement à partir du groupe scolaire et permettre le confortement de ce pôle.
- Intégration à la zone UE de l'ensemble du secteur NAe du POS correspondant à la salle Beausite jouxtant l'étang d'Arrouët et préservant un espace d'extension.
- Intégration à la zone UE du centre Yolande de Kepper, précédemment classé en zone UBa du POS, en raison de son caractère d'équipement collectif et des spécificités réglementaires s'y appliquant. Création d'un sous-secteur UEa pour ce site afin d'identifier la nécessité de réaliser un assainissement non collectif.

2.1.6 La zone UY du POS / UY du PLU

- Extension de la zone UY à la partie centrale du secteur NAY du POS (en rive sud de la déviation de la route de Chalonnnes), correspondant à la partie de la ZA de La Mûrie qui est aménagée et donc en cours de commercialisation.

2.2 LES ZONES À URBANISER

- Distinction des zones à urbaniser entre les zones 1AU dont la desserte par les réseaux (eau, électricité..) est suffisante pour répondre aux besoins des constructions prévues, et la zone 2AU où un confortement ou une extension des réseaux s'avère nécessaire.
- En raison d'une offre suffisante en foncier pour répondre aux besoins en logements à un horizon de 10 ans, de l'absence de réseau au droit des secteurs, de la volonté de recentrer l'urbanisation au nord de l'agglomération, et de la volonté de préserver les espaces et les exploitations agricoles, les zones à urbaniser suivantes, du POS, ont été supprimées :
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur NAcA, à l'est de l'agglomération (secteur de La Grande Lande, La Moguette) ;
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur 2NA, lieu-dit Les Grandes Touches, au sud de l'agglomération ;
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur 1NA du POS, route de Savennières, au lieu-dit La Grosjardière, en raison de la présence d'un siège d'exploitation agricole.
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur 2NA aux lieudits Les Petites Touches et Les Cerises au sud-ouest de l'agglomération ;
 - o reclassement, en zone naturelle N, du secteur 2NA situé à l'ouest de l'agglomération, entre la station d' 'épuration et la rue Nationale ;
 - o reclassement, en zone naturelle N, des parties sud des secteurs 1NA et NAb situés entre la rue Nationale et la rue des Fontaines, afin de préserver une coulée verte au nord-ouest de l'agglomération ;
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur 1NA situé au nord de l'agglomération (au nord de la rue des Fontaines).
- En raison de son fort éloignement à l'agglomération et de la volonté communale de ne pas accentuer le mitage du territoire, le secteur 1NA du POS, en limite communale Est (secteur du Gros Chêne / La Bougrais) est restitué à la zone agricole pour les parties non urbanisées. Les constructions et leurs jardins sont inclus dans le secteur Ahd du PLU, afin de permettre une évolution modérée de l'existant.
- Le secteur NAei3, au sud de la commune, à proximité de port Gibault, destiné à un éventuel site intercommunal de tourisme et de loisirs est supprimé, en raison de l'abandon du projet (projet de piscine) et des contraintes liées à la zone inondable.
- Reclassement, en zone agricole A du PLU, de la parties Est du secteur NAY du POS (secteur de La Mûrie) ; ces surfaces n'étant pas nécessaire pour répondre aux besoins exprimés dans le domaine économique.
- Déclassement, au profit de la zone UB, des zones à urbaniser du POS ayant effectivement fait l'objet d'une urbanisation (cf. précédemment dans le chapitre relatif à la zone UB).
- Intégration à la nouvelle zone UC du PLU, de l'ensemble du secteur NAX (exception faite du secteur au nord, correspondant à la nouvelle gendarmerie et classé en UB), en raison de sa vocation commerciale et de service, déjà affichée dans le POS, de l'urbanisation d'une partie des parcelles concernées et de la réalisation des équipements structurants nécessaires à la desserte de ce secteurs (voirie, extension des réseaux...).

- Reclassement du secteur NAYz issu de la modification n°2 du POS approuvée le 25 juillet 2011 en 1AUe2 ; il s'agit juste d'un changement de dénomination la vocation d'accueil d'équipements ayant été actée par cette modification du POS.

2.3 LES ZONES AGRICOLES

Hors exceptions présentées ci-dessous, la zone agricole du PLU, dite zone « A », reprend les espaces classés NC au POS.

Les évolutions entre les limites des zones NC et ND du P.O.S. devenues A et N avec le P.L.U. sont expliqués au chapitre 2.5 suivant.

2.3.1 La nécessité d'un pastillage

La parution du décret d'application de la loi Grenelle 2 pour les documents d'urbanisme en date du 29 février 2012 confirme que **la zone agricole « stricte » (A) n'est destinée à accueillir que « des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole »** et « des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (cf. nouvelle rédaction de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme).

Dès lors, il est nécessaire, si l'on veut autoriser d'autres constructions et installations au sein de la zone « A » de **délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles ces constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages**

Il existe donc une évolution significative par rapport à la zone NC du P.O.S., avec :

- la création de secteurs **Ah** identifiant les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec des exploitations agricoles, pour leur permettre un minimum d'évolution encadrée.
- En outre, au sein de ces secteurs Ah, lorsqu'un potentiel en changement de destination a pu être identifié en appliquant la grille de critères de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire, il est créé un sous-secteur **Ahd permettant le changement de destination** à usage d'habitation sous conditions.

Un sous-secteur « **At** » a été créé au niveau de **La Grojardière afin de prendre en compte son intérêt agricole à court terme** (présence d'un siège d'exploitation), nécessitant donc d'autoriser des installations agricoles et une évolution des constructions existantes à l'échelle de ce PLU; tout en anticipant l'évolution certaine de ce site à long terme, afin de ne pas pérenniser un site d'exploitation au cœur de l'agglomération (interdiction des installations agricoles non démontables).

2.3.2 Les zones NA, NB et 1NA du POS / la zone A du PLU

- En raison d'une offre foncière suffisante pour répondre aux besoins de développement à venir dans la prochaine décennie, de la volonté de recentrer l'urbanisation sur le nord de l'agglomération, et de préserver les exploitations agricoles, les secteurs suivants, destinés à une urbanisation future dans le POS, ont été intégrés à la zone agricole dans le PLU :
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur NAcA, à l'est de l'agglomération (secteur de La Grande Lande, La Moguette) ;
 - o reclassement, en zone agricole A, du secteur 2NA, lieu-dit Les Grandes Touches, au sud de l'agglomération ;

- reclassement, en zone agricole A, du secteur 1NA du POS, route de Savennières, au lieu-dit La Grosjardière, en raison de la présence d'un siège d'exploitation agricole.
 - reclassement, en zone agricole A, du secteur 2NA aux lieudits Les Petites Touches et Les Cerises au sud-ouest de l'agglomération ;
 - reclassement, en zone agricole A, du secteur 1NA situé au nord de l'agglomération (au nord de la rue des Fontaines) ;
 - reclassement, en zone agricole A du PLU, de la parties Est du secteur NAY du POS, au sud de l'agglomération (secteur de La Murie).
- **Les constructions et leurs jardins, précédemment classés en NB au POS, sont intégrés au sous-secteur agricole Ah ou Ahd**, suivant le potentiel de changement de destination, afin de permettre une évolution modérée de l'existant sans autoriser une densification de l'espace. **Les espaces non urbanisés des secteurs NB du POS**, et, qui ne sont pas liés à une habitation (jardins...), **sont intégrés à l'espace agricole protégé A**.
- Déclassement, en secteur naturel « N », de l'ensemble du secteur NAXv du POS, qui était inconstructible au POS, en raison de son enjeu patrimonial et paysager (préservation des cônes de visibilité sur l'Abbaye de Saint-Georges-sur-Loire et la vallée de la Loire).

2.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE N

Hors exceptions présentées ci-dessous, la zone naturelle et forestière du PLU, dite zone « N », reprend les espaces classés ND au POS.

Disparition des secteurs et sous-secteurs NDi et NDdi qui identifiaient les espaces naturels ou agricoles situés en zone inondable avec un indicateur chiffré (1/2/3/4) pour le niveau d'aléa, dans la mesure où avec l'existence du PPRi valant servitude d'utilité publique, **la zone inondable est désormais identifiée sur les plans de zonage par une trame attirant l'attention et renvoyant à l'application de la servitude PPRi**. Ces espaces sont donc reclassés globalement en zone naturelle N ou agricole A selon leur intérêt paysager, environnemental et agricole.

La parution du décret d'application de la loi Grenelle 2 pour les documents d'urbanisme en date du 29 février 2012 confirme que la zone naturelle « stricte » (N) n'est destinée à accueillir que « des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » et « des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (cf. nouvelle rédaction de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Dès lors, il est nécessaire, si l'on veut autoriser d'autres constructions et installations au sein de la zone « N » de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles ces constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Il existe donc une évolution significative par rapport à la zone ND du P.O.S., avec la création de secteurs Nh identifiant les ensembles existants, pour leur permettre un minimum d'évolution encadrée. **Un sous-secteur Nx est créé pour les équipements d'intérêts collectifs** aux besoins spécifiques (station d'épuration, cimetière...) et, pour la même raison, **un sous-secteur « Nz » est créé, identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage**.

Création de secteurs Nt au niveau des châteaux et de leur parc : Eculard, l'Épinay, La Comterie, La Bénaudière, **afin de permettre une valorisation du patrimoine bâti existant** à des fins d'hébergement touristique, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, médico-sociales ou agricoles, dans le cadre de changements de destination.

Création d'un **secteur Np** identifiant le site classé « Château de Serrant et de Chevigné et leurs parcs », **afin de permettre une valorisation des monuments et des sites existants**, non seulement par extensions, aménagement et changement de destination, mais également par des constructions

nouvelles, sachant qu'étant en site classé toute demande d'autorisation au titre de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation ministérielle. À l'image du secteur « Nh », un sous-secteur « Nph » est créé pour identifier les ensembles existants et leur permettre une évolution encadrée.

Intégration au secteur naturel « N » l'ensemble du secteur NAXv du POS, qui était inconstructible au POS, en raison de son enjeu patrimonial et paysager (préservation des cônes de visibilité sur l'Abbaye de Saint-Georges-sur-Loire et la vallée de la Loire).

Création d'un **sous-secteur « NI », identifiant la coulée verte du ruisseau de Serrant** (étang d'Arrouet...), qui traverse l'agglomération (classement en zone ND du POS), afin de permettre sa valorisation et son aménagement à usage touristique et de loisirs.

Création d'un sous-secteur « Nj », **identifiant l'ensemble de jardins existant entre le bourg et La Croix Clet**, afin de préserver cette poche de potagers en milieu urbain (interdire de nouvelles habitations), tout en permettant la réalisation d'abris de jardin.

En raison d'une offre suffisante en foncier pour répondre aux besoins en logements à un horizon de 10 ans, de l'absence de réseau au droit des secteurs, de la volonté de recentrer l'urbanisation au nord de l'agglomération, et de la volonté de préserver les espaces et les exploitations agricoles, les zones à urbaniser suivantes, du POS, ont été supprimées :

- reclassement, en zone naturelle N, du secteur 2NA situé à l'ouest de l'agglomération, entre la station d' 'épuration et la rue Nationale ;
- reclassement, en zone naturelle N, des parties sud des secteurs 1NA et NAb situés entre la rue Nationale et la rue des Fontaines, afin de préserver une coulée verte au nord-ouest de l'agglomération ;

Les évolutions entre les limites des zones NC et ND du P.O.S. devenues A et N avec le P.L.U. sont expliqués au chapitre 1.5 suivant.

2.5 LES ÉCHANGES ENTRE LA ZONE AGRICOLE ET LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (NC, ND DU POS / A ET N DU PLU)

- Au nord de l'agglomération, entre la RD 723 et la RD 961, et au long de la RD 723, l'espace agricole a été étendu au détriment d'un classement en ND précédemment, dans la mesure où il n'y a pas d'enjeu paysager ou environnemental fort à ce niveau.
- En limite communale avec Saint-Martin-du-Fouilloux, au lieu-dit « La Douinière », l'espace agricole (NC du POS / A du PLU) a été diminué au profit d'un classement en zone naturelle et forestière N, en raison de l'intérêt paysager et environnemental du site.
- Réduction de la zone agricole au nord de la commune au niveau des vallons des Galivais, de Serrant, de la Douinière et de la Benaudière, au profit d'un classement en zone naturelle et forestière N, en raison de l'intérêt environnemental de ces sites (corridors écologiques complémentaires à la Loire).
- Extension de la zone agricole, entre l'agglomération et la voie ferrée, au niveau des lieux-dits La Boisselière, Le Bouju, La Gentillesse, Les Pidermes, au détriment d'un classement en ND précédemment, au POS, dans la mesure où il n'y a pas d'enjeu paysager ou environnemental fort à ce niveau, et que dans certains cas nous sommes en présence de terroirs classés en AOC.
- Extension de la zone agricole au nord-ouest de la voie ferrée, en limite communale, au détriment du secteur NDi1 du POS, en raison de l'absence d'enjeu paysager et environnemental fort à ce niveau, et dans la mesure où avec l'existence du PPRi valant servitude d'utilité publique, la zone inondable est désormais identifiée sur les plans de zonage par une trame attirant l'attention et renvoyant à l'application de la servitude PPRi.

- Au sud de la voie ferrée :
 - o Adaptation du périmètre de la zone naturelle (ND au POS / N au PLU) autour de la Boire de l'Épinay, d'une partie du ruisseau des Loges et de la Loire, en raison de leur forte valeur écologique, et dans la mesure où avec l'existence du PPRi valant servitude d'utilité publique, la zone inondable est désormais identifiée sur les plans de zonage par une trame attirant l'attention et renvoyant à l'application de la servitude PPRi : la division en sous-secteur indicé « i » pour indiquer le caractère inondable du secteur et le risque d'inondation n'a donc plus lieu d'être.
 - o Identification du reste du secteur en espace agricole, dans la mesure où ces terres sont aujourd'hui exploitées par l'agriculture. Néanmoins, la présence d'un intérêt écologique et d'un risque d'inondation a conduit à la volonté de limiter fortement l'urbanisation dans ce secteur, même à vocation agricole, d'où la création d'un sous-secteur agricole spécifique « An ».

3 LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE RÈGLEMENT

En termes de règlement écrit, les évolutions sont nécessairement significatives entre un P.O.S. approuvé en 2001 et un P.L.U. élaboré aujourd'hui afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues, mais aussi des innovations techniques. Sont donc résumées ci-dessous les principales évolutions, sachant que les limites administratives apportées par le règlement du présent P.L.U. sont explicitées en Partie 4.

3.1 LA ZONE UA

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Écriture différente des articles UA1 et UA2 sans évolution significative sur le fond, si ce n'est la prise en compte de la traduction réglementaire des OAP en termes d'éléments de programmation.

2. Condition de l'occupation du sol

- Assouplissement de l'article UA3 de manière à favoriser la densification du tissu urbain, en réduisant de 4 m à 3.50 m la largeur des accès dans le cas d'une voie en sens unique et en supprimant l'obligation d'aménagement des impasses de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Définition de condition de gestion des eaux de piscine.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Suppression des règles prévues par le POS concernant la superficie minimale des terrains (article UA5), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Détail des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le but de préserver le front bâti caractéristique du tissu ancien.
- Modification de la rédaction de l'article UA7 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives, en imposant l'implantation sur au moins une limite latérale, et en réduisant le recul minimal de 3 m à 2 m lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, dans un souci de limiter la consommation d'espace.
- Suppression des règles prévues par le POS au niveau de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article UA8), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Adaptation de la rédaction de l'article UA10 sur la hauteur des constructions, en instaurant une hauteur à l'égout de toit (ou au sommet de l'acrotère pour prendre en compte la

réalisation de toit terrasse), en augmentant la hauteur maximale des constructions de 10 m à 11 m au faîtiage et en instaurant une obligation d'harmonie avec l'environnement bâti existant (différence de hauteur, respect des décrochements...), afin de préserver les caractéristiques visuelles du bâti ancien.

- Évolution significative de la rédaction de l'article UA11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, afin de mieux tenir compte de la qualité bâtie du centre-bourg, avec des règles plus précises permettant une meilleure protection du bâti ancien et sa réhabilitation dans le respect de ses caractéristiques architecturales intrinsèques (intégration des devantures commerciales, couleur des façades...).
- Adaptation de la rédaction de l'article UA12 concernant le stationnement pour tenir compte des évolutions des politiques de déplacement (obligation de réaliser un local à vélo pour les opérations de logements collectifs, suppression de l'emprise minimum d'une place de stationnement) et les caractéristiques du tissu ancien ne permettant pas toujours de réaliser de nombreux stationnements (obligation de réaliser un place de stationnement par logement créé, au lieu de 2 dans le POS).
- Durcissement des règles concernant les espaces libres et les plantations afin d'assurer une meilleure intégration paysagère des constructions en toute saison.

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Pas d'évolution

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement

3.2 LA ZONE UB

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Écriture différente des articles UB1 et UB2 sans évolution significative sur le fond, si ce n'est la prise en compte de la traduction réglementaire des OAP en termes d'éléments de programmation.

2. Condition de l'occupation du sol

- Assouplissement de l'article UB3 de manière à favoriser la densification du tissu urbain, en réduisant de 4 m à 3.50 m la largeur des accès dans le cas d'une voie en sens unique et en supprimant l'obligation d'aménagement des impasses de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Définition de condition de gestion des eaux de piscine.
- Suppression des règles prévues par le POS concernant la superficie minimale des terrains (article UB5), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Simplification de la rédaction de l'article UB6 dans une logique de densification du tissu urbain, avec une implantation des constructions possibles à l'alignement (sinon en retrait minimum de 2 m) et non plus en retrait d'au moins 5 m de l'alignement sauf exceptions.
- Simplification de la rédaction de l'article UB7 dans une logique de densification du tissu urbain, avec une implantation des constructions possibles en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 m, et ce, quelle que soit leur position sur la parcelle et leur distance par rapport à l'alignement.

- Suppression des règles prévues par le POS au niveau de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article UB8) et concernant l'emprise au sol des constructions (article UB9), car ces dispositions étaient susceptibles d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Prise en compte de l'évolution des volumétries des constructions (toiture-terrasse...) dans la gestion de la hauteur maximale des constructions par la définition d'une hauteur maximale à l'acrotère ou l'égout de toit.
- Évolution de la rédaction de l'article UB11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, afin d'apporter un certain nombre de précisions pour une meilleure intégration des nouvelles constructions, et surtout tenir compte des évolutions dans le domaine des matériaux.
- Adaptation à la marge des normes de places de stationnement à créer, avec surtout au niveau de du logement une distinction opérée en fonction de la surface des logements.
- Adaptation des règles concernant les espaces libres et les plantations, en conservant l'esprit général mais en supprimant les éléments normés, difficilement applicables.

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Suppression du coefficient d'occupation du sol défini par le POS (article UB14) de manière à faciliter la densification du tissu urbain.

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement

3.3 LA ZONE UC

En raison du passage d'une zone à urbaniser NAX au POS, à une zone urbaine UC au PLU, non concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation puisque l'urbanisation est réalisée, toutes références au schéma général d'organisation du secteur disparaissent de la rédaction du règlement.

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Écriture différente des articles UC1 et UC2 sans évolution significative sur le fond par rapport aux articles NAX1 et NAX2, à l'exception des habitations qui ne sont plus autorisées dans la zone.

2. Condition de l'occupation du sol

- Suppression de la largeur d'accès et de chaussée minimum, ainsi que de l'obligation d'aménager les impasses de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour, afin de favoriser une moindre consommation d'espace.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Suppression des règles prévues par le POS concernant la superficie minimale des terrains (article UC5), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis, dans la mesure où le raccordement au réseau collectif d'assainissement collectif.
- Suppression des règles prévues par le POS concernant la superficie minimale des terrains (article UC5), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Simplification de la rédaction de l'article UC7 dans une logique de densification du tissu urbain, avec une implantation des constructions possibles en limite séparative ou avec un recul minimal de 2 m, là où le POS n'autorisait qu'un recul de 5 m.

- Suppression des règles prévues par le POS au niveau de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article UC8) et concernant l'emprise au sol des constructions (article UC9), exception faite de la zone non aedificandi, car ces dispositions étaient susceptibles d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Évolution de la rédaction de l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, afin d'apporter un certain nombre de précisions pour une meilleure intégration des nouvelles constructions, tenir compte des évolutions dans le domaine des matériaux et de l'architecture (toiture végétalisée...), tout en simplifiant la rédaction.
- Adaptation à la marge des normes de places de stationnement à créer, avec notamment la disparition des références aux habitations.

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Pas d'évolution

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement

3.4 LA ZONE UE

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Écriture différente des articles UE1 et UE2 sans évolution significative sur le fond : il est seulement pris en compte la présence d'habitations au sein du secteur pour lesquelles une évolution modérée est autorisée.

2. Condition de l'occupation du sol

- Suppression de la largeur d'accès et de chaussée minimum, ainsi que de l'obligation d'aménager les impasses de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour, afin de favoriser une moindre consommation d'espace.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Assouplissement de l'article UE4 concernant les eaux usées en prenant en compte que les équipements en UEa ne peuvent être raccordés à l'assainissement collectif.
- Réglementation de l'article UE5 afin de s'assurer que la superficie des terrains pour une construction ou installation en UEa soit en mesure d'accueillir un système d'assainissement non collectif.
- Assouplissement des règles de recul par rapport aux voies existantes (UE6), dont la RD723, afin de favoriser une moindre consommation foncière tout en assurant une sécurité routière suffisante.
- Assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives (UE7) dans une optique de favoriser une moindre consommation de l'espace et donc une densification du tissu urbain.
- Suppression des règles prévues par le POS au niveau de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article UE8), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Rédaction de l'article UE11 dans le sens d'une ouverture à la modernité et plus globalement à toute solution permettant de réduire les consommations d'énergie fossile, d'eau potable (toiture végétalisée, panneaux solaires...). Réglementation des clôtures, afin de gérer l'interface avec les espaces publics notamment dans un souci d'une sobriété des clôtures avec la mise en place d'un accompagnement végétal.

- Simplification de la gestion du stationnement (UE12) : suppression de la superficie minimale des aires de stationnement.
- Adaptation du traitement des espaces libres et plantations (UE13) pour permettre plus de souplesse tout en garantissant une intégration paysagère des nouvelles constructions.

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Pas d'évolution

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement

3.5 LA ZONE UY

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Écriture différente des articles UY1 et UY2 avec pour évolution significative sur le fond : l'autorisation des constructions liées à l'activité agricole, dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué, l'autorisation des équipements collectifs et des installations classées soumises à déclaration ou autorisation (hors SEVESO), la prise en compte des zones humides lors des affouillements et exhaussement, l'interdiction de nouvelles habitations.

2. Condition de l'occupation du sol

- Suppression de la largeur d'accès et de chaussée minimum, ainsi que de l'obligation d'aménager les impasses de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour, afin de favoriser une moindre consommation d'espace.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Assouplissement des règles de recul par rapport aux voies existantes (UY6), afin de favoriser une moindre consommation foncière tout en assurant une sécurité routière suffisante.
- Assouplissement des règles de recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (UY8) : passage de 5 m à 4 m, afin de favoriser une moindre consommation foncière.
- Suppression des règles prévues par le POS au niveau de l'emprise au sol des constructions (article UY9), car cette disposition était susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Rédaction de l'article UY11 dans le sens d'une ouverture à la modernité et plus globalement à toute solution permettant de réduire les consommations d'énergie fossile, d'eau potable (toiture végétalisée, panneaux solaires...), tout en assurant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Adaptation à la marge des normes de places de stationnement à créer, avec notamment la disparition des références aux habitations.
- Rédaction de l'article UY13 de manière à favoriser l'intégration des nouvelles constructions en toute saison, tout en préservant les ouvertures visuelles sur le château de Serrant depuis une portion de la rue du Grand Moulin

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Pas d'évolution.

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement

3.6 LA ZONE 1AU

- La rédaction du règlement de la zone 1AU renvoie, pour le secteur 1AUb (dominante habitat), dans ses grandes lignes à la rédaction du règlement de la zone UB, avec naturellement les spécificités liées à la traduction réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La rédaction du règlement de la zone 1AU renvoie, pour le secteur 1AUe (équipements), dans ses grandes lignes à la rédaction du règlement de la zone UE, avec naturellement pour le secteur 1AUe2 les spécificités liées à l'intégration paysagère des constructions par rapport à la RD761.

3.7 LA ZONE 2AU

- Rédaction de règles spécifiques au PLU, le POS ne prévoyant pas un tel zonage.

3.8 LA ZONE A

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Réécriture complète de la règle pour tenir compte de la sectorisation de la zone agricole issue de l'application du Grenelle de l'Environnement.
- Définition de règles plus précises d'implantation du logement de l'exploitant par rapport aux bâtiments d'exploitation pour éviter le mitage de l'espace agricole et conditionner la tolérance accordée à la profession agricole au sein d'un espace de protection à un réel besoin d'implantation à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Définition de règles plus précises pour permettre la diversification des activités des exploitations agricoles (camping à la ferme, local de vente, local de transformation...) sous conditions.
- Durcissement des possibilités d'affouillement ou d'exhaussement dans les zones humides identifiés dans un souci de préservation de l'Environnement.
- Rédaction de règles spécifiques aux secteurs Ah, et aux sous-secteurs Anh, reprenant une partie des restrictions aux habitations issues du POS (surface des annexes...), de manière à permettre une évolution du bâti existant, afin que cela reste compatible avec l'objectif primordial de protection de l'espace agricole et éviter ainsi la multiplication des tiers au sein de l'espace agricole :
 - réduction du potentiel à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant en Ah et 25 m² d'emprise au sol pour les sous-secteurs Anh en zone inondable, contre une augmentation possible de manière systématique de 50 m² de d'emprise au sol dans le POS pour les habitations ;
 - condition de distance aux habitations pour la construction d'annexes ;
 - autorisation sous conditions des changements de destination à vocation agricole de bâtiments existant.
- Rédaction de règles spécifiques au secteur At pour tenir compte de la présence d'une exploitation agricole aux besoins ponctuels de mise aux normes, mais dont l'installation ne doit pas être pérennisée à très long terme (nécessité de rendre les nouveaux bâtiments et installations démontables).

2. Condition de l'occupation du sol

- Adaptation des règles relatives à la largeur des accès et aux implantations toujours dans le souci de contribuer à limiter la consommation foncière.
- Obligation de raccordement au réseau public d'eau potable (article A4), à l'exception des bâtiments agricoles, au contraire du POS qui permettait une alimentation par puits ou forage en cas d'absence du réseau, à l'exception des hébergements touristiques, des structures de restauration et des activités recevant du public.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Adaptation des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article A6), afin de favoriser une moindre consommation foncière, une dispersion moins importante des constructions, tout en assurant une sécurité routière suffisante : abaissement du recul, par rapport à la RD723 et la RD961, à 15m de l'alignement contre 75 m de l'axe de la chaussée dans le POS (cette voie ayant été considérée comme classée à grande circulation à l'époque, ce qui était une erreur), abaissement du recul, par rapport aux autres voies à 10 m de l'alignement (en application du règlement de voirie départemental) contre 25 m de l'axe pour les autres routes départementales dans le POS et 10 m de l'axe pour les autres voies dans le POS.
- Assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives (article A7), afin de favoriser une moindre consommation foncière : abaissement du recul minimum de 3 m à 2 m.
- Adaptation des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article A8), afin de favoriser une moindre consommation foncière, tout en assurant une distance de sécurité minimum : seule la distance séparant deux constructions non contiguës est règlementée, lorsque l'un des deux bâtiments n'est pas à usage agricole. Aucune distance n'est imposée pour les autres constructions, au contraire du règlement du POS.
- Règlementation de l'article A9 concernant l'emprise au sol des constructions, afin de rappeler la nécessité de se reporter au PPRi et la volonté de limiter l'emprise au sol des abris pour animaux, réalisés indépendamment d'une activité agricole.
- Durcissement de la hauteur des constructions (article A10) pour tous les nouveaux bâtiments, hors construction à usage agricole, au contraire du POS qui ne règlementait que la hauteur des nouvelles habitations.
- Évolution significative de la rédaction de l'article A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, afin de mieux tenir compte de la qualité bâtie du bâti ancien et de faciliter l'intégration dans le paysage des bâtiments agricoles, avec :
 - des règles plus précises permettant une meilleure protection du bâti ancien et sa réhabilitation dans le respect de ses caractéristiques architecturales intrinsèques (couleur des façades, toitures...);
 - des règles rédigées dans le sens d'une ouverture à la modernité et plus globalement à toute solution permettant de réduire les consommations d'énergie fossile, d'eau potable (toiture végétalisée, panneaux solaires...).
- Adaptation du traitement des espaces libres et plantations (A13) pour garantir une intégration paysagère des nouvelles constructions en toute saison. Définition de prescriptions pour permettre la protection effective des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (haies, arbres isolés).

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Pas d'évolution.

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement

3.9 LA ZONE N

1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Réécriture complète de la règle pour tenir compte de la sectorisation de la zone naturelle issue de l'application du Grenelle de l'Environnement, et être beaucoup plus précis dans les occupations et utilisations du sol autorisées dans la mesure où il s'agit d'un espace de protection, notamment au niveau de l'évolution du bâti existant.
- Durcissement des possibilités d'affouillement ou d'exhaussement dans les zones humides identifiés dans un souci de préservation de l'Environnement.
- Rédaction de règles spécifiques au secteur Nh et au sous-secteur Nph, de manière à permettre une évolution du bâti existant (habitation, annexes...), dans des proportions compatibles avec l'objectif primordial de protection de l'espace naturel et forestier : limitation de l'emprise au sol d'une extension à 30 % du bâtiment existant, définition de critères plus souples pour les changements de destination à usage d'habitation de bâtiment existant en ne définissant plus un nombre de logements maximum par SHON potentielle, condition de distance aux habitations pour la construction d'annexes...

2. Condition de l'occupation du sol

- Adaptation des règles relatives à la largeur des accès et aux implantations toujours dans le souci de contribuer à limiter la consommation foncière.
- Obligation de raccordement au réseau public d'eau potable (article N4), à l'exception des bâtiments agricoles, au contraire du POS qui permettait une alimentation par puits ou forage en cas d'absence du réseau, à l'exception des hébergements touristiques, des structures de restauration et des activités recevant du public.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales (article N4) en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet direct systématique dans le réseau collectif d'eaux pluviales.
- Adaptation des règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article N6), afin de favoriser une moindre consommation foncière, une dispersion moins importante des constructions, tout en assurant une sécurité routière suffisante : abaissement du recul, par rapport à la RD723 et la RD961, à 15m de l'alignement contre 75 m de l'axe de la chaussée dans le POS (cette voie ayant été considérée comme classée à grande circulation à l'époque, ce qui était une erreur), abaissement du recul, par rapport aux autres voies à 10 m de l'alignement (en application du règlement de voirie départemental) contre 25 m de l'axe pour les autres routes départementales dans le POS et 10 m de l'axe pour les autres voies dans le POS.
- Assouplissement des règles de recul par rapport aux limites séparatives (article N7), afin de favoriser une moindre consommation foncière : abaissement du recul minimum de 3m à 2m.
- Non règlementation de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article N8), afin de favoriser une moindre consommation foncière.
- Règlementation de l'emprise au sol des constructions (article N9), afin de rappeler la nécessité de se reporter au PPRi et la volonté de limiter l'emprise au sol des abris pour animaux, réalisés indépendamment d'une activité agricole.
- Prise en compte de l'évolution des volumétries des constructions (toiture-terrasse...) dans la gestion de la hauteur maximale des constructions par la définition d'une hauteur maximale à l'acrotère ou l'égout de toit (article N10), et définition d'une hauteur maximale pour tous les nouveaux bâtiments, au contraire du POS qui ne règlementait que la hauteur des nouvelles habitations.
- Évolution significative de la rédaction de l'article N11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, afin de mieux tenir compte de la qualité bâtie du bâti ancien et de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, avec :

- des règles plus précises permettant une meilleure protection du bâti ancien et sa réhabilitation dans le respect de ses caractéristiques architecturales intrinsèques (couleur des façades, toitures...);
- des règles rédigées dans le sens d'une ouverture à la modernité et plus globalement à toute solution permettant de réduire les consommations d'énergie fossile, d'eau potable (toiture végétalisée, panneaux solaires...).
- Adaptation du traitement des espaces libres et plantations (N13) pour garantir une intégration paysagère des nouvelles constructions en toute saison. Définition de prescriptions pour permettre la protection effective des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (haies, arbres isolés).

3. Possibilités maximales d'occupation du sol

- Pas d'évolution.

4. Performances énergétiques/environnementales et infrastructures/réseaux de télécommunication électronique

- Nouveaux articles issus des décrets d'application du Grenelle de l'Environnement



PARTIE 6 :
LA COMPATIBILITÉ DU PROJET
AVEC L’OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE,
LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS
OU LÉGISLATIONS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

1 AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

***NB :** cette partie est rédigée à la fin du rapport de présentation, mais il est évident que tous ces critères de compatibilité ont sous-tendu le projet de développement des élus pendant toute la durée de l'étude.*

LE RAPPEL DES BESOINS

▪ En matière d'habitat

- Permettre un rythme moyen de construction de 25 logements par an, soit environ 250 logements en 10 ans ;
- Aboutir à une densité globale de 20 logements à l'hectare, conformément aux orientations du SCOT LLLA en cours d'élaboration (densité non validée à ce jour), en définissant des densités variables en fonction du positionnement de l'opération au sein de l'agglomération et des caractéristiques du tissu urbain.

▪ En matière d'activités

- Permettre, après la commercialisation des 5.5 ha aujourd'hui disponibles dans la ZA de La Mûrie (le secteur de La Miraudaie qui couvre 6.8 ha étant dévolu à des équipements, dont le nouveau siège de la Communauté de Communes et le transfert de l'EHPAD), l'extension de la ZA de La Mûrie vers le sud pour la constitution d'une zone d'activités d'intérêt communautaire de niveau intermédiaire dans un objectif d'un maillage équilibré du territoire de la Communauté de Communes Loire Layon à travers plusieurs pôles secondaires (Champtocé/Loire, St Georges sur Loire, Chalonnes sur Loire et Rochefort sur Loire), afin de répondre au développement de l'artisanat de production et des petites PME, dans la mesure où les ZA de La Lande et d'Arrouët qui pouvaient accueillir ce type d'activités sont aujourd'hui intégralement remplies.
- Reconnaissance des sites existants de la ZA de La Lande et de la ZA d'Arrouët, en veillant à faciliter leur densification.

○ LE BILAN DES SURFACES AFFECTE A LA SATISFACTION DES BESOINS

▪ En matière d'habitat

- Identification d'un potentiel d'une quarantaine de logements en bouchage de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbanisée existante du Bourg, pour lequel on considère qu'au cours des 10 prochaines années environ la moitié se réalisera du fait de la pression foncière forte à laquelle est confrontée la commune.
- Identification d'un potentiel de 46 logements en densification et restructuration urbaine au sein du bourg correspondant à des projets connus devant être mis en œuvre dans les 2 prochaines années : 14 logements en collectif en centre-bourg au carrefour entre la route de St-Augustin et la rue Nationale, 16 logements en collectif et habitat individuel groupé sur le site de l'ancienne gendarmerie, 12 logements en habitat individuel groupé Place Jumily et 4 logements en individuel pur rue des Lauriers.
- Identification, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, d'un secteur en renouvellement urbain Rue du Bœuf Couronné (UA1), pour lequel une organisation de l'urbanisation est définie à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de parvenir à une optimisation du foncier. Ce secteur, qui représente au total une surface aménageable d'environ 1200 m², dispose, sur la base d'une densité minimale de 70 logements par hectare, d'un potentiel de 8 logements.

- Identification, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, d'un secteur en renouvellement urbain Rue des Fontaines / Rue Lair (UA2), pour lequel une organisation de l'urbanisation est définie à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de parvenir à une optimisation du foncier. Ce secteur, qui représente au total une surface aménageable d'environ 0.33 ha, dispose, sur la base d'une densité minimale de 25 logements par hectare, d'un potentiel de 8 logements.
- Identification, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, d'un secteur en renouvellement urbain Rue des Lauriers (UB1), pour lequel une organisation de l'urbanisation est définie à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de parvenir à une optimisation du foncier. Ce secteur, qui représente au total une surface aménageable d'environ 0.3 ha, dispose, sur la base d'une densité minimale de 22 logements par hectare, d'un potentiel de 7 logements.
- Identification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'un secteur en densification à l'arrière de la Rue Tuboeuf (1AUb1), pour lequel une organisation de l'urbanisation est définie à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de parvenir à une optimisation du foncier. Ce secteur, qui représente au total une surface aménageable d'environ 0.98 ha, dispose, sur la base d'une densité minimale de 25 logements par hectare, d'un potentiel de 25 logements
- Identification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg d'un secteur à plus long terme en densification à l'arrière de la Place Montprofit (2AUb). Ce secteur, qui représente au total une surface aménageable d'environ 0.7 ha, dispose, sur la base d'une densité minimale de 20 logements par hectare, d'un potentiel de 15 logements
- 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*

Ces 8 types d'offre représentent un potentiel théorique de 280 logements environ, soit un peu plus que l'objectif défini qui est de 250 logements.

Ce dépassement de l'objectif s'explique de la manière suivante :

- Le potentiel identifié au niveau de 2 des 3 sites en renouvellement urbain (Rue du Bœuf Couronné et Rue des Fontaines / Rue Lair), qui représente environ 16 logements, est assez hypothétique, dans la mesure où il y a des activités en place. Ces sites ont surtout été identifiés pour, le jour où il y a mutation, pouvoir cadrer ce qui se ferait en lieu et place des activités aujourd'hui présentes ;

Sur l'ensemble de ce potentiel, il convient de noter que **51% s'inscrit dans le cadre d'opérations de densification ou de renouvellement urbain.**

Le présent PLU ne va donc inscrire en extension urbaine pour de l'habitat (donc en consommation foncière réelle) que 8.8 ha correspondant au futur quartier de La Croix Clet. Donc au global, les PLU de Chalonnes (sur 15 ans), approuvé en juillet 2012, et de St-Georges (sur 10 ans) ne vont consommer qu'à peine 30 ha sur les 45 ha dévolus par le SCoT pour ces 2 polarités principales de la CC Loire Layon.

Ces chiffres sont à comparer avec les 94 ha de zones à urbaniser prévues pour de l'habitat dans le POS de 2001, parmi lesquels 80 ha environ sont toujours « disponibles » aujourd'hui.

Il est donc indéniable que ce PLU fait un réel effort pour ajuster au mieux le potentiel constructible aux besoins identifiés, et qu'il cherche à optimiser le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine déjà construite.

P.L.U. DE SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE		
La satisfaction des objectifs de production de logements		
	Nombre maximal de logements	Nombre de logements réalisable à 10 ans
Potentiel en bouchage de "dents creuses"	40	20
Projets connus en densification et restructuration urbaine	46	46
<i>Carrefour rte de St Augustin / rue Nationale</i>	14	14
<i>Ancienne gendarmerie</i>	16	16
<i>Place Jumily</i>	12	12
<i>Rue des Lauriers</i>	4	4
Potentiel en renouvellement urbain	23	7
<i>Rue du Bœuf Couronné (UA1)</i>	8	0
<i>Rue des Fontaines / Rue Laire (UA2)</i>	8	0
<i>Rue des Lauriers (UB1)</i>	7	7
Potentiel en densification	40	40
<i>Ilot rue Tuboeuf (1AUb1)</i>	25	25
<i>Place Montprofit (2AUb)</i>	15	15
Potentiel en extension urbaine	140	140
<i>La Croix Clet (1AUb2 et 2AUb)</i>	140	140
TOTAL	289	253

▪ En matière d'activités

- Au niveau de la ZA de la Mûrie, il reste 5.5 ha équipés disponibles à ce jour classés en UYh, auxquels il faut ajouter les 6.8 ha du secteur de La Miraudaie dévolu à des équipements dont le nouveau siège de la Communauté de Communes et le transfert de l'EHPAD. La partie sud du potentiel global identifié par la CC Loire Layon pour ce site a été classée en zone 2AUy, pour une superficie de 5.2 ha seulement ; une bande de terrain ayant été neutralisée en zone N pour tenir compte des prescriptions imposées par la Police de l'Eau eu égard à la présence de zones humides. Ce potentiel a été jugé suffisant pour les 10 prochaines années, d'autant plus qu'un travail a été fait au niveau des prescriptions réglementaires pour permettre une densification de ce foncier économique. Dès lors le potentiel de 10 ha prévu dans le POS en extension vers le nord (zone NAY) a été supprimé et reclassé en zone A.
- Reconnaissance des sites existants de la ZA de La Lande et de la ZA d'Arrouët, en veillant à faciliter leur densification par des dispositions réglementaires assouplies en la matière, eu égard à la réglementation du POS antérieur.

P.L.U. DE SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE			
Comparaison de la consommation foncière réalisée 2000-2012 et de la consommation foncière projetée 2013-2023			
	Consommation foncière réalisée 2000-2012 (en ha)	Consommation foncière projetée 2013-2023 (en ha)	Différentiel (en ha)
Habitat	24,6	8,9	-15,7
Développement économique	13,4	15,3	1,9
Equipements	3,2	9,62	6,42
GLOBAL	41,2	33,82	7,38

2 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le Syndicat Intercommunal de Saint-Georges/ Saint Germain comprenant les communes de Champtocé-sur-Loire, Saint-Germain-des-Prés et de Saint-Georges-sur-Loire qui achète l'eau potable au Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMAEP) de Saint-Georges-sur-Loire / Bécon-les-Granits.

Les eaux proviennent de l'usine du Boyau au moyen de trois puits à drains rayonnants qui peuvent produire, au total, 8000 m³ par jour (le débit actuel est limité à 370 m³/h en période hivernale et 320m³/h en période d'étiage), à Saint-Georges-sur-Loire qui traite les eaux de nappe alluviale de la Loire. Une petite partie est importée depuis le SIAEP de la Région de Bécon-les-Granits (*source : rapports annuels 2011 SMAEP St Georges – Bécon et SIAEP de la région de St Georges*).

L'augmentation de la population (+350 habitants) et l'implantation de nouveaux équipements et d'activités prévues par le PLU va entraîner un accroissement progressif des consommations d'eau potable qui provient de la nappe alluviale de la Loire (usine du Boyau à Saint Georges sur Loire).

Sur la base de 250 logements supplémentaires et une moyenne de 110 m³ par an par abonné (soit 300 l/j), les ressources à mobiliser pour la population nouvelle peuvent être estimées à 75 m³/jour auxquels il faut rajouter un ratio de 5 m³/jour/ha de zone d'activités ou équipements, soit 60 m³/jour, ce qui revient à près de 135 m³/jour à l'échéance du PLU.

La ressource exploitée est à même de répondre à cette augmentation. En effet, la moyenne d'eau produite en 2011 (3 700 m³/j) est nettement en deçà de la capacité de production de l'usine limitée à 6 400 m³/j en été et à 7 400 m³/j en hiver et qui peut atteindre 8 000 m³/j.

L'évolution de l'urbanisation à travers une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante) permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des zones à urbaniser est desservi par le réseau eau potable ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Quant à la sécurisation de l'alimentation en eau potable, elle sera assurée par une interconnexion du réseau de la SMAEP St Georges/Bécon prévue avec le réseau d'Angers Loire Métropole.

L'ensemble des secteurs à urbaniser sera desservi par le réseau de défense incendie conformément à la réglementation en vigueur. D'après le bilan établi par le SDIS en 2008, seuls sept d'entre eux ne sont pas aux normes du fait d'un diamètre insuffisant.

3 AVEC LA CAPACITÉ DE LA STATION D'ÉPURATION

La commune de Saint-Georges-sur-Loire possède un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées séparatif et exerce par elle-même la compétence assainissement. 2550 habitants sont desservis par le réseau. Le nombre total d'abonnements est de 1016 (en 2011).

La station d'épuration de l'agglomération, mise en service en 2009, présente une capacité nominale de 4 000 équivalents-habitants (Eq), une charge nominale en débit de 800 m³/j par temps sec et de 1 000 m³/j par temps de pluie une charge nominale organique en DBO5 de 240 kg/jour. Le rapport du SATESE stipule que la station a fonctionné en 2011 à environ 43% de sa charge hydraulique et 31% de sa charge organique (DBO5).

Au regard du potentiel d'accueil de population défini par le PLU, la charge supplémentaire à traiter a été évaluée par IRH (*cf. les annexes sanitaires du présent PLU*) à 51,8 kg de DBO5/jour soit 863 Equivalents-habitants. Sur la base de la charge maximale reçue par la station en 2011 (110 kg/DBO5/j), la station réceptionnera une charge totale maximale de 162 kg/jour qui restera largement en deçà de la capacité nominale (240 kg/DBO5/j).

La station d'épuration de Saint-Georges-sur-Loire présente une capacité nominale organique lui permettant de faire face au développement urbain envisagé dans le cadre du PLU.

Les projets d'accueil de population ne poseront aucun problème au niveau du traitement des eaux usées par la station d'épuration.

Par ailleurs, la commune, afin d'améliorer le système de collecte, et de protéger plus efficacement le milieu naturel (en évitant les by-pass d'eaux usées brutes par les trop-pleins de poste), a établi un programme de travaux de réhabilitation des réseaux qui devrait débuter en 2013 et s'étaler sur 7 années. Aucune incidence négative n'est donc à attendre sur le milieu récepteur (ruisseau de la Douinière).

4 AVEC LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La collecte des eaux pluviales de la commune de Saint-Georges-sur-Loire est assurée par un réseau séparatif de canalisations dans le bourg et par un réseau de fossé et de ruisseaux sur le reste du territoire communal. Les opérations d'urbanisation récente dispose de dispositifs de régulation des eaux pluviales. La commune ne dispose d'aucun plan global à jour du réseau d'eaux pluviales.

La mairie signale des dysfonctionnements ponctuels du réseau pluvial suite à des orages importants dans les secteurs de la rue Faugeron, de la rue Neuve Belle et de la rue des Fontaines au niveau du franchissement du ruisseau de la Douinière.

Pour ce dernier secteur, des débordements du ruisseau de la Douinière en amont de la rue ont été constatés ; les eaux n'ont pas surversées sur la rue en partie inondée qui joue le rôle de digue. Ces débordements seraient liés à l'ensablement de la buse en traversée de chaussée du fait de l'érosion des berges du cours d'eau en amont. Des problèmes très ponctuels de bon écoulement sont évoqués du fait de la présence de souches dans et en bordure du cours d'eau qui créent des retenues. Plus en aval, un problème de débordement de l'étang bordant la RD 723 sur la prairie au nord et la voie communale à l'ouest a déjà été constaté suite à des périodes pluvieuses prolongées.

La commune va engager à court terme l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (conformément à l'article 2224-10 du Code des Collectivités Territoriales), qui intègre un diagnostic du réseau pluvial et une approche globale de la gestion des eaux pluviales et la recherche de solutions pour pallier aux dysfonctionnements. Ce document pourra définir des zones où l'imperméabilisation doit être limitée et/ou il est nécessaire de prévoir des ouvrages de régulation des eaux pluviales.

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de régulation des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé (application des articles R214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau codifiée)). Ces ouvrages auront pour avantage d'écarter les débits de pointe ruisselés et de permettre le traitement (par décantation) des eaux de ruissellement. C'est le cas des secteurs de la Croix Clet, de la rue Tuboeuf, de la parcelle vouée à accueillir l'unité de méthanisation et du contournement nord.

On note toutefois que 5 des sites à urbaniser sont en deçà de cette superficie. L'impact hydraulique n'engendrera pas de désordres significatifs compte tenu d'une superficie cumulée restreinte au regard des surfaces déjà urbanisées et dans la mesure où ces sites sont déjà en grande partie ou totalement imperméabilisés.

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. Au vu de la situation des différents projets, les cours d'eau plus particulièrement susceptibles d'être concernés, sont, en premier lieu, le ruisseau de la Douinière (Croix Clet, contournement nord), le ruisseau des Gallivais (Murie, Miraudaie), le ruisseau de Serrant (secteur rue Tuboeuf).

5 AVEC LES DOCUMENTS ET LA LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

5.1 LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE pose 15 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

1- Repenser les aménagements de cours d'eau : les dispositions réglementaires du règlement du PLU permettent l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.

2- Réduire la pollution par les nitrates : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves) ;

3- Réduire la pollution organique : en concentrant l'intégralité son développement à hauteur de l'agglomération, raccordé au réseau collectif d'assainissement et à une station d'épuration présentant des rejets répondant globalement aux normes de qualité requises et régulièrement contrôlée par le SATESE, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée ;

4- Maîtriser la pollution par les pesticides : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses : la commune n'est à priori plus concernée par des activités rejetant des matières dangereuses ;

6- Protéger la santé en protégeant l'environnement : la commune est concernée par un périmètre de protection des captages d'alimentation en eau potable. Il est matérialisé sur les plans de zonage afin d'informer les pétitionnaires de la nécessité de consulter les Déclarations d'Utilité Publique s'y référant et règlementant l'utilisation du sol ;

7- Maîtriser les prélèvements d'eau : le bassin versant de la Loire dans ce secteur ne figure pas dans la liste des bassins nécessitant une protection renforcée à l'étiage. Cette gestion des prélèvements d'eau n'est pas de surcroît pas du ressort du PLU, de même que les prélèvements dans la nappe alluviale (usine d'eau du Boyau sur la commune) ;

8- Préserver les zones humides et la biodiversité : le PLU n'a pas réalisé l'inventaire des zones humides à l'échelle du territoire communal, se contentant des pré-localisations existantes ; en revanche, au sein des zones à urbaniser du PLU et des secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine existante, une recherche a été réalisée sur la base des critères pédologiques et de végétation (sauf au niveau des sites de renouvellement urbain car ils sont aujourd'hui entièrement aménagés, et au niveau de certaines parties des secteurs de l'Ilot Tuboeuf et de l'Ilot Montprofit en raison du refus des propriétaires), aboutissant notamment à la protection du partie importante du vallon de La Douinière dans sa traversée de La Croix Clet. ;

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs : les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères) ;

10- Préserver le littoral : la commune n'est pas concernée par cet enjeu ;

11- Préserver les têtes de bassin versant : les têtes de bassin versant des petits cours d'eau irriguant la commune sont protégés strictement de l'urbanisation par un classement en zone naturelle N du PLU ; un travail fin a été réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité du futur quartier de La Croix Clet permettant de protéger le vallon de la Douinière à ce niveau ;

12- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau : le SDAGE affiche comme objectif d'arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables. Le développement urbain projeté s'établi à l'écart des vallées potentiellement inondables ;

13- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU ;

14- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU ;

15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

À travers le PLU, la municipalité participe donc à l'objectif d'atteindre un niveau d'ambition de bon état de la Loire et ses affluents à l'horizon 2015. Au vu de ces éléments, **le PLU est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.**

5.2 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE LOIRE LAYON LYS AUBANCE (SCOT LLLA)

Rappelons, qu'à l'arrêt de projet du PLU de la commune, le SCOT LLLA est en cours d'élaboration (l'arrêt de projet du SCoT étant prévu pour mai 2013). **En l'absence de SCOT en vigueur, la procédure de révision du PLU s'est attachée à prendre en considération les réflexions menées à l'échelle du SCOT** bien qu'elles ne soient pas arrêtées.

Le projet de la commune s'est donc basé sur les orientations du SCOT en cours d'élaboration afin d'être, dans la mesure du possible, le plus cohérent avec le futur SCOT.

Le SCOT alloue un rôle de polarité principale à Chalonnes-sur-Loire et à Saint-Georges-sur-Loire, à l'échelle du territoire et donc un rôle primordial dans la structuration du territoire SCOT mais aussi de la Communauté de Communes Loire Layon (accueil de populations, d'activités, de commerces, d'équipements structurants, ...).

Au regard des enjeux mis en évidence, et notamment l'objectif affiché dans le projet de SCoT de 1010 nouveaux logements sur 15 ans pour les deux polarités principales de la Communauté de Communes Loire Layon (Chalonnes et St-Georges), **la municipalité a décidé de maintenir le rythme de développement observé cette dernière décennie, soit environ 24 logements neufs par an pour les 10 prochaines années**, sans chercher à l'accentuer, afin de rester compatible avec la capacité des équipements communaux et du budget de la commune.

En effet, la production de 1010 logements sur les 15 prochaines années pour les communes de Chalonnes et St-Georges constitue dans le SCoT un objectif « cible » qui pourra être dépassé sous réserve de respecter l'enveloppe de consommation foncière. Ainsi la commune de Chalonnes a-t-elle approuvée son PLU en tablant sur une production de 700 logements à 15 ans en ne consommant que 21 ha en extension urbaine pour l'habitat sur les 45 ha dévolus par le SCoT à ces 2 polarités principales.

En se fixant un objectif à 10 ans de 24 logements neufs produits par an, la commune de St-Georges, si on extrapole à 15 ans, devrait produire 360 logements. Au total, sur les 2 polarités principales de la CC Loire Layon, cela aboutirait à une production de 1060 logements, ce qui reste compatible avec l'objectif cible de 1010 logements, surtout que, comme on vient de le démontrer, le travail sur l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante a permis sur St-Georges de couvrir 51% des besoins.

Le présent PLU ne va donc inscrire en extension urbaine pour de l'habitat (donc en consommation foncière réelle) que 8.8 ha correspondant au futur quartier de La Croix Clet. Donc au global, **les PLU de Chalonnes** (sur 15 ans), approuvé en juillet 2012, **et de St-Georges** (sur 10 ans) **ne vont consommer qu'à peine 30 ha sur les 45 ha dévolus par le SCoT** pour ces 2 polarités principales de la CC Loire Layon.

Il va de soit qu'au regard de ces chiffres, **l'objectif global d'une production de logements répondant à une densité minimale de 20 logements par hectare est rempli** ; les opérations envisagées en densification et renouvellement urbain dépassant souvent largement cette valeur (parfois même très largement dans le cadre de programmes en collectif) et le nouveau quartier de La Croix Clet (en extension urbaine cette fois) devant respecter cette densité, même si au final elle pourrait être un peu plus faible compte tenu de « l'avance » prise par ailleurs.

En ce qui concerne le volet qualitatif de l'offre en logements, le SCoT demande aux polarités principales de la CC Loire Layon d'intégrer au moins 20% de logements locatifs sociaux dans la production future de logements, ce qui représente 56 logements sur un potentiel global de 280 logements identifiés.

Le PLU de St-Georges intègre cet objectif en le déclinant de la manière suivante :

- Imposition de 100% de logements locatifs sociaux pour le site de l'ancienne gendarmerie (programme de 16 logements locatifs sociaux qui vont être réalisés sur 2013-2014) ;
- Imposition de 40% de logements aidés pour les sites de La Croix Clet et de la Rue Tuboeuf, avec sur le site de La Croix Clet au minimum 25% de logements locatifs sociaux (soit 35 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce site) ;
- Imposition de 20% de logements aidés pour les sites de la Place Montprofit et de la rue du Bœuf Couronné.

Il faut par ailleurs noter que des opérations en cours vont permettre aussi de répondre à cet objectif :

- Renouvellement urbain au carrefour de la route de St-Augustin et de la rue Nationale : 14 logements locatifs sociaux (T2 et T3) vont être construits par Podhelia en 2014 ;
- Densification au niveau de la Place Jumilly avec 7 logements locatifs sociaux qui vont être construits par Les Castors.

Ainsi au global, entre les opérations en cours ou connues, et le futur quartier de La Croix Clet, ce sont a minima 70 logements locatifs sociaux qui vont être produits.

Le PLU de St-Georges-sur-Loire est par ailleurs compatible avec les autres grandes orientations du SCoT en matière de développement économique (avec le confortement du pôle d'emploi communal via la ZA de La Mûrie notamment), de commerces (avec le classement en zone UC de la ZACOM identifiée au SCoT et la mise en place d'outils de protection au niveau de la centralité commerciale du bourg), de renforcement de l'offre en équipements, de prise en compte du nouveau Plan Routier départemental (contournement du bourg de St-Georges), de développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture (confortement du maillage des liaisons douces), de soutien à une agriculture durable (limitation de la pression urbaine sur le foncier agricole), de développement touristique, d'aménagement numérique (déploiement de la fibre optique), de préservation des ressources naturelles (limitation de la consommation foncière notamment), de la biodiversité et de la trame verte et bleue (prise en compte des corridors écologiques et noyaux de biodiversité).

5.3 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)

Le Plan Départemental de l'Habitat prévoit un objectif de réalisation de 350 logements par an pour la période 2008-2018 pour le pôle « Couronnes de développement périurbain de l'agglomération d'Angers (secteur 8) » à laquelle est identifiée la Communauté de Communes Loire-Layon.

Le PDH ne comporte pas de répartition par commune, afin de ne pas trop figer les choses. L'objectif est de ralentir modérément la construction de logements par rapport à la période 2003-2005 en passant de 398 logements par an à 350. Plus spécifiquement, le PDH appelle à :

- **une gestion économe de l'espace afin de pérenniser le développement des territoires** : ce à quoi le PLU répond en prévoyant une large partie de son développement résidentiel au sein de tissus construits ;
- **une diversification des formes d'habitat et une meilleure répartition des logements collectifs** : le logement individuel, individuel groupé, semi-collectif et collectif est indispensable pour répondre aux besoins en logements des jeunes, des familles et des personnes âgées. La municipalité abonde dans cette direction en prévoyant des secteurs très diversifiés en termes de formes urbaines tout en étant adaptés aux contextes urbains ;

- **l’accession sociale à la propriété à encourager** par le développement de l’habitat individuel groupé et un développement du parc locatif pour favoriser le renouvellement de la population, avec notamment la préconisation de consacrer 15 à 20% de la production nouvelle à du locatif social : 40% minimum de logements aidés sont attendus sur le site de l’ilot Tuboeuf et autant sont demandés sur le site de La Croix Clet avec un minimum de 25 % de logements locatifs.

5.4 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D’INONDATION DES VALS DE SAINT-GEORGES, CHALONNES ET MONTJEAN

Le projet de PLU prend en compte la contrainte inondation et plus particulièrement les dispositions du PPRI des Val de Saint Georges, Chalonnnes et Montjean en :

- cartographiant l’enveloppe des zones inondables sur le plan de zonage,
- mentionnant dans le règlement des zones concernées l’obligation d’appliquer le règlement défini pour chaque zone du PPRI.

Le PLU ne prévoit pas de secteurs à urbaniser au sein des zones inondables identifiées par le PPRI, et dans les zones identifiées par le PPRI, la réglementation du PPRI y sera strictement appliquée : l’évolution, le cas échéant, des constructions existantes ou la réalisation de tout aménagement dans les zones inondables sont sujettes au règlement du PPRI.



PARTIE 7 :
L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PRÉAMBULE

La présente évaluation environnementale du PLU est établie au titre de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme :

« *Le rapport de présentation : (...)*

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Par ailleurs, le présent dossier constitue également l'étude d'incidences sur Natura 2000 conformément à l'article R.414-4 du code de l'environnement stipulant :

« *Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (...)* :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ».

La présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal impose donc conformément à l'article R121.14 du Code de l'Environnement, la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale stratégique du PLU établie conformément à la directive européenne 2001/42/CE « plans et programmes » introduite en droit français par les articles L. 121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-17 et R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

Par rapport aux exigences de la loi SRU, l'évaluation environnementale stratégique se traduit par des développements complémentaires à insérer dans le rapport de présentation du PLU, selon les étapes prévues par l'article R. 123-2-1 du Code de l'Urbanisme et implique notamment de définir des indicateurs de suivi environnementaux d'établir un bilan du PLU dans un délai maximal de 6 ans.

➤ Le contenu de l'évaluation environnementale

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation, conformément à l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme :

« *1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'évaluation environnementale a été menée comme une démarche d'aide à la décision accompagnant l'élaboration du document d'urbanisme. Elle a ainsi contribué aux choix de développement et d'aménagement au regard des enjeux environnementaux du territoire pour définir un projet de développement durable du territoire.

La démarche adoptée est la suivante :

➤ **Analyse de l'état initial**

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'établir un point zéro de la situation environnementale de la commune (état de référence) et la tendance d'évolution. L'état initial couvre l'ensemble des champs sur lesquels le document d'urbanisme peut avoir des interactions. Cette analyse a été réalisée à l'échelle communale par le cabinet THEMA Environnement au cours du 1^{er} trimestre 2010 (les volets relatifs au paysage, au patrimoine étant traités par le cabinet Urban'ism). De l'analyse de l'état initial ont été dégagés les sensibilités et enjeux environnementaux du territoire à prendre en compte.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a été actualisé en décembre 2012-janvier 2013.

Des investigations spécifiques (inventaires floristiques/ analyse des milieux) ont été réalisées dans un premier temps, en janvier 2011, avril-mai 2011 et avril 2012, sur des espaces pressentis à être ouverts à l'urbanisation (habitat, activités, équipements).

Elles ont permis de déterminer l'occupation du sol sur chacun de ces secteurs et de déceler d'éventuelles sensibilités environnementales. Il convient de préciser que les prospections réalisées au stade du PLU ne peuvent avoir le même degré de finesse que les investigations réalisées dans le cadre d'une étude d'impact liée à un projet d'aménagement ou d'un dossier loi sur l'eau.

Parallèlement aux inventaires floristiques, des investigations pédologiques (sondages à la tarière à main) ont été menées sur plusieurs sites dans le cadre de la recherche et la délimitation de zones humides conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 1^{er} octobre 2009 **modifiant l'arrêté du 24 juin 2008**, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (**critères floristiques et pédologiques**)).

➤ **Evaluation environnementale du plan et mesures correctives**

Au regard des enjeux environnementaux, ont été analysés les incidences, directes ou indirectes, liées à la mise en oeuvre du projet de PLU. L'évaluation des incidences prévisibles du plan contribue à anticiper les plus forts impacts et à faire évoluer le projet vers des aménagements compatibles à la fois avec les besoins du territoire et ses particularités environnementales. Elle a porté sur le PADD ainsi que sur sa traduction en zonage et règlement.

La question de l'échelle d'évaluation des incidences s'est posée ; elle doit rester conforme à celle du territoire et au niveau de planification que donne le PLU.

Ainsi, l'évaluation révèle des incidences positives et identifie les incidences négatives; vis-à-vis des incidences négatives, des mesures correctives ont été proposées à travers la définition des orientations d'aménagement et de programmation ou du règlement des zones concernées et à travers la définition du zonage des secteurs concernés. Ces mesures proposées pour réduire ou compenser les incidences négatives ont été intégrées au projet de PLU arrêté.

Les impacts de tel ou tel aménagement et les mesures à mettre en œuvre ne peuvent être précisément définies au stade du document de planification en l'absence de projet précis. Ceux-ci seront précisés dans les études détaillées prévues par la réglementation (étude d'impact pour certains types d'aménagement, dossier loi sur l'eau...).

➤ **Suivi environnemental du plan et de ses résultats**

Enfin, dans l'objectif de suivre l'avancement du projet, et notamment le respect des objectifs fixés et les incidences de son application sur l'environnement, des outils ont été proposés ; il s'agit d'indicateurs de suivi, adaptés aux enjeux mis en évidence et aux moyens de la commune.

Ce volet a été réalisé par le bureau d'études :



THEMA Environnement
Parc d'activités de l'Aéropole
181 rue Georges Guynemer
44 150 ANCENIS

1 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans un premier temps, seront analysées les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de révision du PLU, seront ensuite détaillées les incidences du PLU sur les zones les plus directement touchées (zones à urbaniser ou zones concernées par des aménagements).

Les incidences des différentes orientations du PADD, du zonage et du règlement seront ensuite présentées au regard des différentes thématiques environnementales abordées au cours de l'état initial.

Enfin, les incidences du PLU sur les sites Natura 2000 seront ensuite analysées.

Des mesures sont proposées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs du PLU.

1.1 ANALYSE DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'évolution tendancielle environnementale est réalisée à partir du scénario « fil de l'eau », sur la base des dispositions du POS en vigueur approuvé en 2001.

En l'absence de révision du POS, les perspectives d'évolution de l'environnement sur la commune de Saint Georges-sur-Loire sont principalement liées à la **poursuite du phénomène d'étalement urbain** (près de 160 ha de zones urbanisables dans le POS en vigueur).

Le POS actuellement opposable prévoyait des emprises de développement urbain futur aujourd'hui surdimensionnées, au vu des politiques publiques actuelles qui déterminent un objectif affirmé de réduction de la consommation foncière et de densification (environ 20 logements/ha dans le cas de Saint Georges sur Loire contre environ 12 à 13 logements/ha pour les extensions urbaines réalisées depuis 2000).

En terme de zones à urbaniser, il est à ainsi noter que le POS opposable avait prévu en 2001 :

- plus de 90 ha pour le développement résidentiel organisés en « ceinture » autour du bourg et également localisés en campagne à la Bougrais (80 ha sont toujours disponibles au POS) ;
- plus de 14 ha de zones NB sur les secteurs de la Gare, de la Croix Marie, du Vissieul et de l'Aubriais dont une large partie permettait un développement non négligeable de ce secteur, développement qui s'est en partie réalisé ces 10 dernières années ;
- plus de 10 ha à vocation commerciale aux Fougères ;
- près de 35 ha pour les activités en partie sud-est de l'agglomération ;
- plus de 10 ha à vocation d'équipements entre le Port Girault et la RD 961.

Cette surface a ainsi été fortement réduite aujourd'hui dans le cadre du PLU qui restitue une centaine d'hectares à l'activité agricole.

Vis-à-vis du **patrimoine naturel**, le PLU va dans le sens d'une protection plus stricte en restreignant les occupations et utilisations du sol aujourd'hui admises en particulier dans la zone N (en terme d'affouillements et d'exhaussements de sol en particulier) et en prenant en compte de façon plus affirmée **la trame verte et bleue** (protection des corridors, des zones humides et du maillage bocager).

Le POS en vigueur prenait toutefois en compte les points suivants :

- le traitement des entrées d'agglomération traduit au niveau du zonage par de larges espaces rendus inconstructibles (zone ND) et par le classement des espaces boisés qui participent au paysage d'entrée de ville.
- les espaces naturels garants d'une certaine qualité de vie au sein de la trame urbaine rendus inconstructibles (jardins de l'Abbaye, ruisseau de Serrant, vallon de la Douinière).

- le regroupement des secteurs à vocation d'accueil des activités économiques au Sud de l'agglomération pour favoriser à terme **la réduction des nuisances vis-à-vis des quartiers résidentiels** et permettra une meilleure diffusion du trafic routier de transit.
- Protection forte du site de Serrant et des jardins de l'Abbaye
- Protection des boisements (espaces boisés classés)

Le POS affichait (emplacement réservé) la réalisation d'un futur boulevard urbain proche de l'agglomération ; celui-ci devant répondre à deux vocations :

- délester le centre-bourg du trafic de transit
- constituer une armature pour le développement urbain au Nord de l'agglomération

La réalisation d'un boulevard urbain au plus près de futures zones à urbaniser n'a pas été reprise dans le présent PLU considérant que les niveaux de trafic amenés à fréquenter cet axe n'étaient pas compatibles avec ce concept de boulevard urbain susceptible d'induire des nuisances pour les futurs riverains les plus proches.

L'emplacement réservé du boulevard urbain, moins impactant sur le parcellaire agricole, présente l'inconvénient de s'inscrire dans deux sites sensibles en termes de zones humides : le vallon de la Douinière étant recoupé en deux points dans les secteurs du Petit Gravereuil et de la Salle près de la Croix Clet.

La lutte contre le **réchauffement climatique** est une notion qui n'était que très peu évoquée dans le PLU actuel en termes d'économies d'énergie dans les secteurs de transport ou de l'habitat, de production d'énergies renouvelables faiblement productrices de gaz à effet de serre,...

L'évolution récente de la réglementation (lois Grenelle 1 et 2) a mis en exergue la lutte contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, la déperdition d'énergie et l'augmentation des gaz à effet de serre.

Le PLU révisé va donc dans le sens d'un moindre impact sur les surfaces agricoles et naturelles, et participe à travers ses dispositions à la lutte contre le réchauffement climatique.

Il s'évertue un tant soit peu à encourager les modes alternatifs à l'usage de la voiture pour les déplacements courts par le renforcement des liaisons douces dans le bourg.

1.2 RAPPEL DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations générales du PADD retenues par la municipalité sont les suivantes :

🔄 Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- S'inscrire dans une logique de renforcement de la place de l'agglomération dans la structuration urbaine du territoire
- Accompagner le développement urbain de la commune en confortant l'offre en équipements
- Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la ville
- Prise en compte des risques et des nuisances

🔄 Habitat

- Promouvoir un développement démographique en adéquation avec le statut de « polarité principale » attribué à SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE dans le SCOT
- Favoriser une diversification du parc de logement pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, assurer une mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme

🔄 Transports et déplacements

- Sécuriser la traverse du bourg par la réalisation du contournement nord
- Rendre plus convivial le centre-bourg pour les piétons, afin de conforter sa vitalité commerciale, tout en maintenant une accessibilité automobile aisée
- Sécuriser les liaisons douces et les promouvoir, notamment dans le cadre du développement urbain envisagé

➔ **Equipement commercial**

- Conforter le tissu du centre-bourg
- Affirmer la place du pôle commercial des Fougères comme espace de développement commercial, dans le cadre d'une offre complémentaire à celle du centre-bourg

➔ **Développement économique et loisirs**

- Affirmer le rôle économique de la commune pour conforter son rôle de polarité du SCOT
- Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune
- Favoriser le développement de l'activité agricole

➔ **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

- Prévoir des surfaces à urbaniser en adéquation avec l'objectif démographique affiché par le présent PADD à l'échelle du PLU et définir des densités minimales de logements pour les opérations futures, au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement, tenant compte des caractéristiques de l'environnement dans lequel elles s'insèrent, afin d'aboutir à une densité globale de 20 logements / hectare conformément aux dispositions du SCOT
- Optimiser également le foncier dans le cadre de l'accueil de nouveaux équipements structurants et du développement des sites d'activités

Concernant plus particulièrement les **orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**, il s'agit de :

- Protéger le grand paysage ligérien dans la continuité du classement au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
- Protéger le site classé « Châteaux de Serrant et de Chevigné et leurs parcs » et permettre sa valorisation
- Protéger les espaces inondables dans la vallée de la Loire
- Protéger les zones humides
- Protéger les corridors écologiques
- Protéger les valeurs écologiques faunistiques (notamment ornithologiques) et floristiques de la vallée de la Loire, de la moitié Est bocagère du territoire communal, des parcs et étangs des châteaux de Serrant et de Chevigné (sites NATURA 2000, ZPS, SIC, ZNIEFF, ZICO, ENS, sites classés)
- Protéger le captage d'eau potable du Boyau
- Maintenir les quelques éléments boisés qui animent le plateau agricole, préserver et renforcer l'identité bocagère de la commune, et protéger les frênes têtards qui participent également à cette identité en particulier dans la vallée de la Loire
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole

Afin de limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles, l'élaboration du projet de PLU a débuté par la recherche de sites de renouvellement urbain permettant une densification au sein de l'enveloppe actuelle d'urbanisation du bourg.

Pour satisfaire les besoins en matière d'habitat (240 logements environ sur 10 ans), 7 secteurs d'accueil de nouvelles constructions ont été identifiés au sein (6 sites) et aux franges (1 site à la Croix Clet) de l'enveloppe d'urbanisation existante, sur une surface globale de 11,3 ha dont 8,8 ha pour le seul secteur de la Croix Clet.

Par ailleurs, pour les activités et équipements, le PLU diminue les potentiels d'accueil d'activités au sud-est de l'agglomération avec 5 ha urbanisables à long terme dans le prolongement Est de la ZA de la Murie et d'équipements, avec un peu plus de 5 ha dans le secteur de la Miraudaie qui jouxte la ZA de la Murie.

1.3 PRÉSENTATION DU PLAN DE ZONAGE DU PLU DE SAINT GEORGES SUR LOIRE

L'analyse environnementale s'est également attachée à étudier le projet de PLU au regard du projet de plan de zonage établi. Le projet de planification urbaine de Saint Georges sur Loire propose une division du territoire en :

- **Zones urbaines**, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; sont distinguées différentes zones U :
 - **UA** : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver
 - **UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne
 - **UC** : zone à vocation commerciale et de services
 - **UE** : zone à vocation d'équipements
 - **UY** : zone à vocation d'activités 2
- **Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** ». Y sont distinguées :
 - **secteur 1AU** : zones au sein desquelles les constructions sont autorisées à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUb) ou d'équipements (1AUe) couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - **secteur 2AU** : zone à vocation principale d'habitat non ouverte immédiatement à l'urbanisation dont l'ouverture est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Sont distinguées des secteurs 2AUb et 2AUy à vocation respective principale d'habitat et d'activités
- **Zones agricoles**, dites zones « **A** », 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. Y sont distingués différents secteurs :
 - secteur **Ah** autorisant une évolution modérée du bâti existant
 - secteur **An** à potentialités agronomiques et de richesses naturelles
 - secteur **Ap** s'inscrivant dans le site classé « Château de Serrant et de Chevigné et leurs parcs »
 - secteur **At** correspondant à un secteur agricole tampon au sein duquel aucune implantation d'installations agricoles non démontables n'est permise.
- **Zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Plusieurs secteurs sont différenciés :
 - Un secteur **N strict**,
 - Un secteur **Nh** autorisant une évolution modérée du bâti existant
 - Un secteur **Nj**, de jardins protégés
 - Un secteur **Ni** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente,
 - Un **secteur Np** de protection et de mise en valeur patrimoniale du site classé « Château de Serrant et de Chevigné et leurs parcs »
 - Un secteur **Nt**, identifiant les châteaux et leurs parcs (hors site classé)
 - Un secteur **Nx** destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (station d'épuration, cimetière...)
 - Un secteur **Nz** identifiant le terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage

1.4 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

Les incidences du PLU sur l'environnement sont analysées :

- Dans un premier temps, sur les zones les plus directement touchées, à savoir les sites voués à l'urbanisation et à des aménagements divers,
- Dans un second temps, de façon globale sur l'ensemble du territoire au regard des thématiques environnementales abordées dans l'état initial.

Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 sont développées dans le chapitre 1.5.

1.4.1 Evaluation des incidences sur les sites voués à l'urbanisation et aux aménagements divers

➤ Méthodologie

Des investigations de terrain ont été réalisées à différents moments selon les sites entre janvier 2011 et avril - mai 2012 sur des « enveloppes » pressenties pour être ouvertes à l'urbanisation afin de déterminer l'occupation du sol et de dresser une liste non exhaustive des milieux présents et des espèces floristiques qui les caractérisent. Les sensibilités environnementales des sites ont ainsi pu être appréciées.

Certains sites n'ont pu faire l'objet d'investigations en l'absence d'accord des propriétaires de pénétrer sur leurs parcelles. C'est le cas d'une partie du site de la rue Tuboeuf et de l'îlot Montprofit (2AUb). Les sites de la rue du Bœuf Couronné, de la rue des Fontaines/Lair, de la rue des Lauriers sont des sites totalement urbanisés et imperméabilisés en milieu urbain et n'ont à ce titre pas fait non plus l'objet d'investigations spécifiques.

Une attention particulière a été portée sur la présence éventuelle d'espèces d'intérêt communautaire et d'habitats Natura 2000 à l'origine de la désignation des sites Natura 2000 identifiés sur le territoire communal. Les éléments bibliographiques utilisés pour la caractérisation des observations ont été les suivants :

- le manuel CORINE biotopes – version originale, types d'habitats français (ENGREF, dernière version),
- le manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne – EUR 15 (Commission Européenne DG Environnement, 1999),
- la liste des espèces protégées en région Pays de la Loire complétant la liste nationale (arrêté du 12 mai 1993).

En parallèle, des investigations sur les sites à urbaniser ont été mises en œuvre conformément à la réglementation en vigueur, précisant les critères de définition et de **délimitation des zones humides** en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement.

Pour le secteur de la Murie, les investigations ont été réalisées par le bureau d'études SAGE Environnement dans le cadre dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

Un inventaire de la végétation et des habitats naturels ainsi que des sondages pédologiques à la tarière à main ont été réalisés afin de :

- déterminer la présence de zones humides au sein de ces secteurs;
- délimiter précisément, au besoin, les zones humides qui pourraient être identifiées.

Les relevés botaniques ont été analysés à partir des critères suivants :

- en comparaison à la liste des espèces caractéristiques des zones humides fournies à l'annexe II (table A) de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 (et annexes) et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides,
- en comparaison des habitats identifiés selon le référentiel CORINE Biotope avec les habitats caractéristiques des zones humides fournies à l'annexe II (tables B) de l'arrêté de 2008.

Les investigations pédologiques menées en février et avril 2011 ont permis de :

- contrôler la présence de zones humides sur les secteurs à urbaniser, lorsque les critères floristiques n'ont pas permis de déceler l'existence de telles zones ;
- de délimiter précisément, au besoin, les zones humides répertoriées lorsque les investigations floristiques ont mis en évidence la présence de telles zones.

➔ Résultats des investigations sur les secteurs voués à l'urbanisation et/ou des aménagements divers

⇒ Zone UA

- Secteur rue du Bœuf Couronné (secteur UA 1 - habitat)

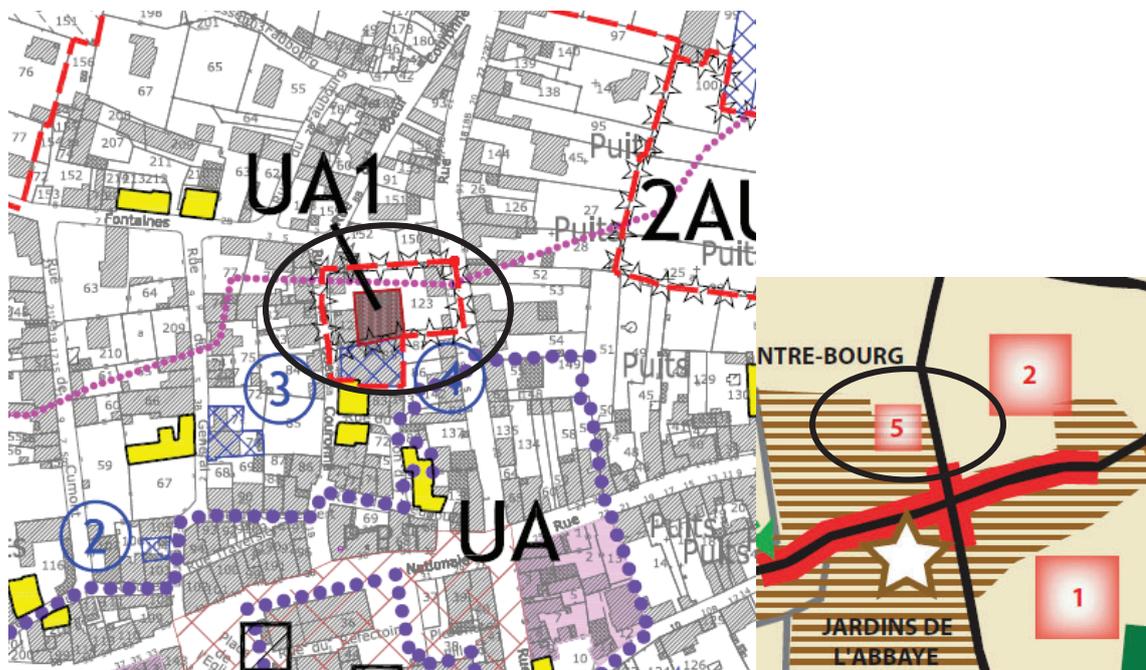


Figure 6 : Cartes de localisation : Secteur rue du Bœuf Couronné

Le site (0,18 ha) s'inscrit au cœur de la zone urbanisée et s'avère très artificialisé étant occupé par des constructions. Aux vues de ces caractéristiques, il n'a fait l'objet d'aucune prospection. Il apparaît dépourvu de tout enjeu **du point de vue écologique**.

- **Secteur rue des Fontaines/Lair (secteur UA2 - habitat)**

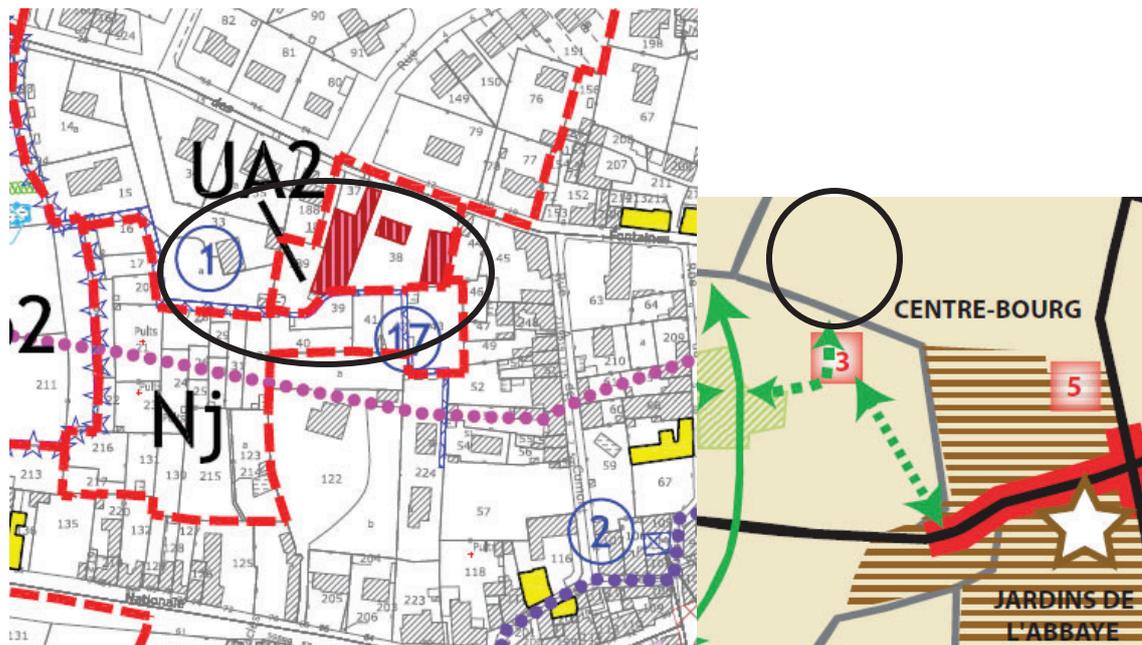


Figure 7 : Cartes de localisation : Secteur rue des Fontaines/Lair

Le secteur **rue des Fontaines/Lair** (0,29 ha) apparaît également très artificialisé. Il est occupé par une habitation et des hangars. Aux vues de ces caractéristiques, il n'a fait l'objet d'aucune prospection. Il apparaît dépourvu de tout enjeu **du point de vue écologique**.

- **Secteur ancienne gendarmerie (secteur UB - habitat)**

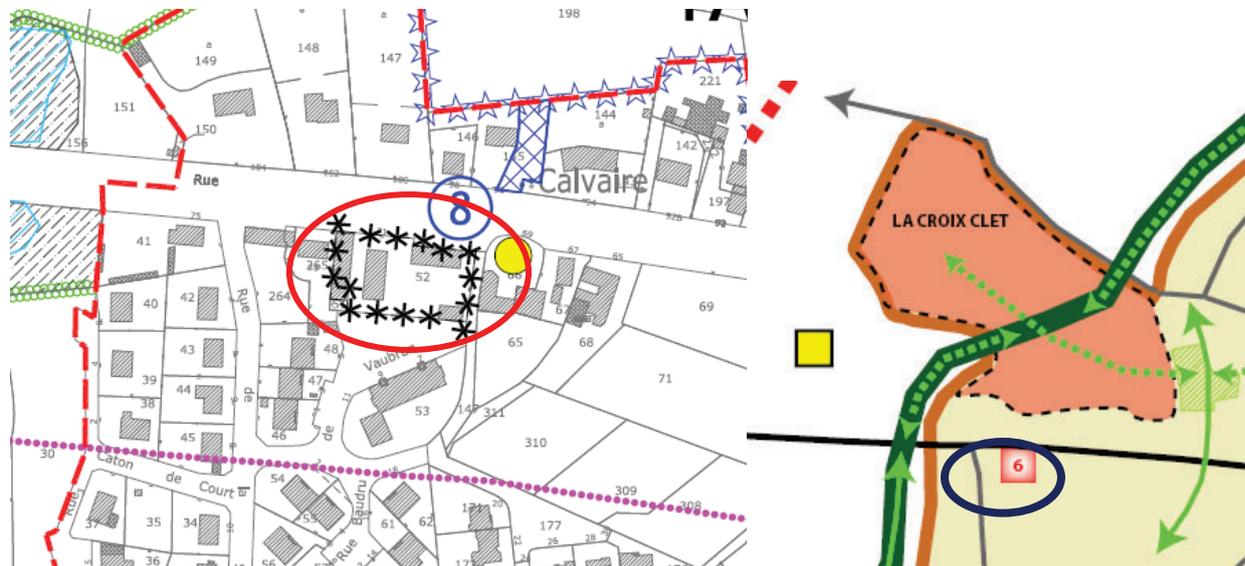


Figure 8 : Cartes de localisation : Secteur ancienne gendarmerie

Le secteur « **ancienne gendarmerie** » est également très artificialisé. Il n'a fait l'objet d'aucune prospection. Quelques arbres ornementaux sont visibles en fond de parcelle depuis la RD 723. Il apparaît dépourvu de tout enjeu **du point de vue écologique**.

⇒ **Zone UB**

- **Secteur rue des Lauriers (secteur UB1 - habitat)**

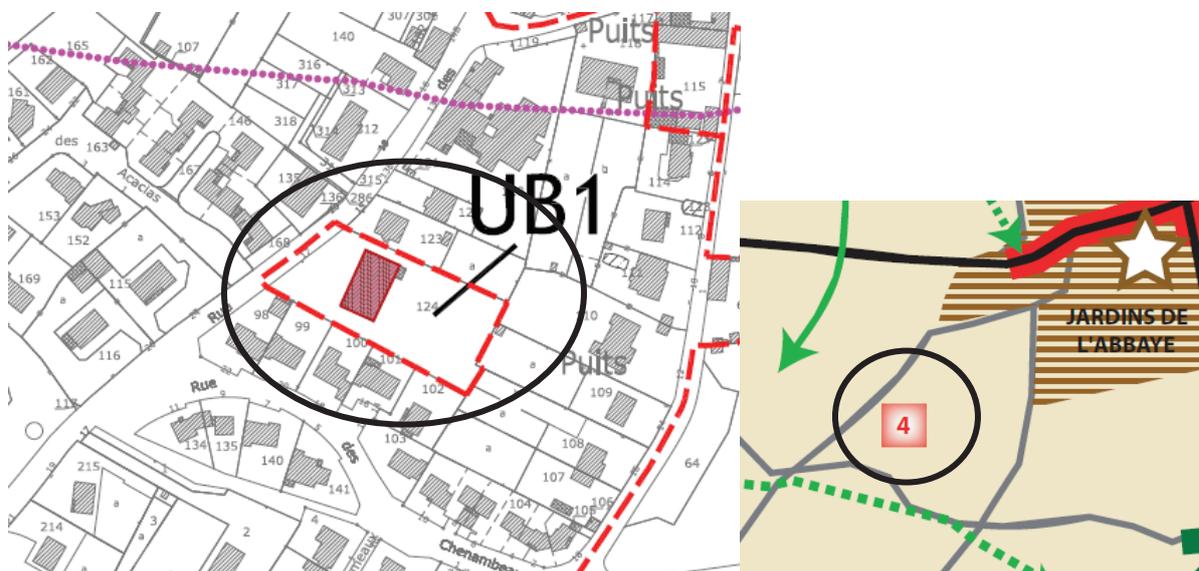


Figure 9 : Cartes de localisation : Secteur rue des Lauriers

Le secteur **rue des Lauriers** est occupé par un ancien garage Peugeot. Le site est totalement imperméabilisé. Il apparaît dépourvu de tout enjeu **du point de vue écologique**.

- **Secteur de Gravereuil (UE - équipement)**

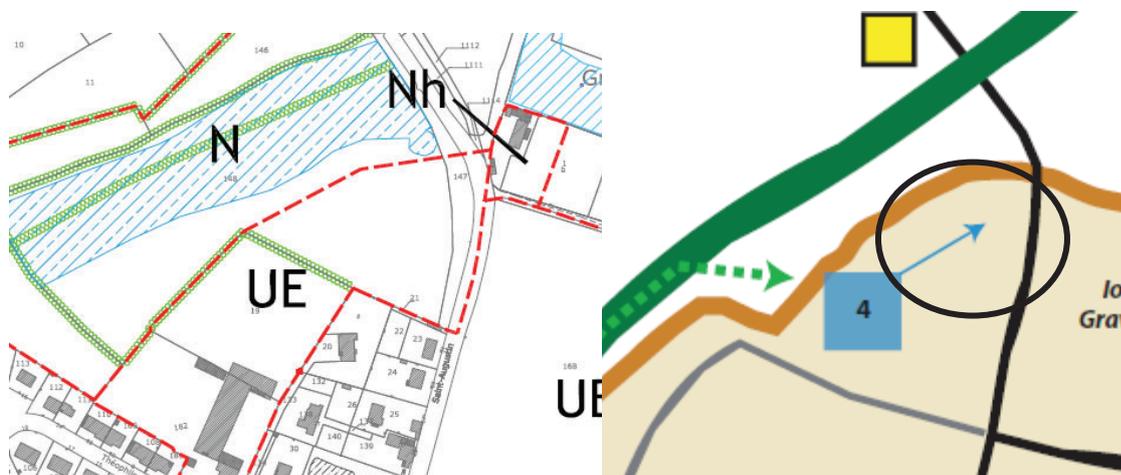


Figure 10 : Cartes de localisation : Secteur de Gravereuil

Des investigations relatives à la délimitation de zones humides ont été réalisées en avril 2012 au nord-est du pôle scolaire qui surplombe le vallon du ruisseau de la Douinière dans le cadre du projet d'extension de ce pôle. Les investigations ont permis de définir le secteur présentant le moins de sensibilités en vue de son urbanisation.

Le site est principalement occupé par des prairies en bordure d'un vallon.

Les différents habitats et milieux naturels observés sont présentés pages suivantes.

OCCUPATION DU SOL



Légende:

-  Périmètre d'étude
-  Eaux stagnantes (mare) (22)
-  Végétation des rivières mésotrophes (22.43)
-  Ronciers (31.831)
-  Ourlet des cours d'eau (37.71)
-  Prairie humide atlantique et subatlantique X Prairie mésophile (37.21 X 38.1)
-  Prairie mésophile (38.1)
-  Alignements d'arbres X Bordures de haie (84.1X 84.2)

Fond cartographique : Géoportail



Liste des habitats identifiés sur le périmètre d'étude

Milieu	Habitats	Code CORINE Biotope	Arrêté 2008
Milieux aquatiques non marins	Eaux stagnantes	22	p
	Végétation des rivières mésotrophes	22.43	H
Landes, Fruticées et prairies	Ronciers	31.831	x
	Ourllets des cours d'eau	37.71	H
	Prairies humides atlantiques et subatlantiques x Pâtures mésophiles	37.21 x 38.1	p
	Pâtures mésophiles	38.1	p
Terres agricoles et paysages artificiels	Alignements d'arbres x Bordures de haie	84.1 x 84.2	p

Légende (arrêté 24 juin 2008, annexe II Table B) :

H = Habitat caractéristique d'une zone humide.

p = Impossible de conclure sur le caractère de l'habitat sans une expertise pédologique ou botanique.

x = Habitat non listé dans la Table B de l'arrêté. Nécessite une expertise pédologique ou botanique.

Deux habitats caractéristiques des zones humides au sens de la réglementation en vigueur ont été identifiés sur la zone d'étude : il s'agit de la végétation des cours d'eau eutrophes localisés dans le lit du ruisseau et les ourlets des cours d'eau présents de part et d'autre du ruisseau traversant le secteur d'étude, mais également en ceinture autour de la mare à l'est du périmètre d'étude.

Les inventaires floristiques figurent en annexe.



Eaux stagnantes (22)

Cet habitat caractérise la mare agricole à l'extrémité est du secteur d'étude. La mare, d'une profondeur maximale avoisinant 1 m ne présente pas de végétation aquatique particulière. Elle abrite néanmoins quelques batraciens (espèces protégées). Malgré l'absence d'habitat caractéristique des zones humides, au sens réglementaire, cette mare devra être conservée compte tenue de l'intrêt écologique global du milieu.

Ce milieu présent sur la majeure partie du ruisseau se compose d'hélophytes telles que la menthe aquatique, l'iris faux açore, la salicaire commune, l'âche nodiflore ou la consoude officinale. L'habitat étant assimilé en tant que zone humide d'après l'annexe II table B de l'arrêté et compte tenu du recouvrement supérieur à 50% des espèces hygrophiles présente dans l'annexe II table A de l'arrêté, cette communauté végétale constitue bien une zone humide au sens réglementaire.



Végétation des rivières eutrophes (22.43)



Prairies humides atlantiques et subatlantiques x Pâtures mésophiles (37.21 x 38.1) et Pâtures mésophiles (38.1)

Ces milieux présentent un cortège floristique diversifié. Ces prairies pâturées constituent un habitat important pour l'alimentation de l'entomofaune et de l'avifaune. L'habitat n'étant pas considéré comme zone humide selon l'annexe II table B de l'arrêté et compte tenu du taux de recouvrement inférieur à 50% des espèces indicatrices de zones humides sur ce secteur, cet habitat mésohygrophile ne peut pas être considéré comme une zone humide selon la réglementation.



Alignements d'arbres x Bordures de haie (84.1 x 84.2)

Des haies sont présentes sur la partie nord-ouest du secteur d'étude. Elles se caractérisent par la présence majoritaire de chêne pédonculé accompagné de frêne élevé, de saule marsault, d'aubépine, de prunellier et de ronce commune. Ces corridors écologiques devront être préservés autant que possible.

Les zones humides définies par le critère floristique présentent une surface globale de 2 475 m².

Afin d'identifier la présence de zones humides qui n'auraient pu être décelées lors des investigations floristiques, des investigations pédologiques ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre d'étude (voir résultats en annexe).

Après expertise croisée des caractéristiques botaniques et pédologiques du secteur étudié, les zones humides délimitées sur l'ensemble du périmètre d'étude de Gravereuil présentent une surface globale de 3 960 m². Elles concernent le fond du vallon du ruisseau de la Douinière et la mare. Ces zones humides fonctionnelles (hydraulique, épuration, biodiversité, corridor écologique) présentent un enjeu écologique fort et ont été inscrites en zone naturelle dans le plan de zonage.

Les parcelles localisées au sud du secteur d'étude présentent une sensibilité moyenne dans le cadre du projet d'extension du pôle scolaire. Les haies, assez qualitatives, devront être autant que possible préservées.

ENVELOPPE DES ZONES HUMIDES EXPERTISÉES



Légende:

- Périmètre d'étude
- S1 Sol sain
- S3 Sol hydromorphe
- Habitat caractéristique de zone humide
- Zones humides

Fond cartographique : Géoportail



Figure 11 : Enveloppe des zones humides expertisées

⇒ **Zones 1AU**

- **Secteur de la rue Tuboeuf (1AUb - habitat)**

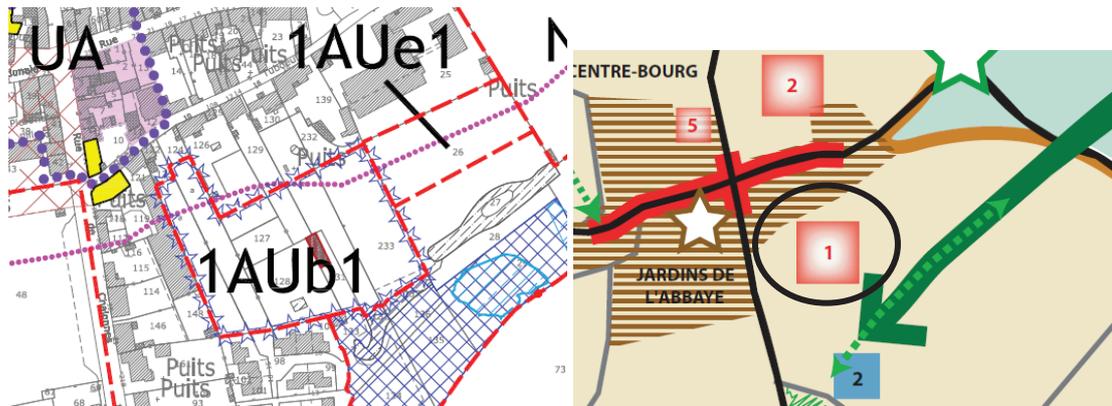


Figure 12 : Carte de localisation : Secteur de la rue Tuboeuf

Le secteur de la rue Tuboeuf (environ 1 ha) n'a pu faire l'objet de prospections que de façon très partielle et uniquement sur la partie Ouest faute d'accord des propriétaires. Les habitats ont été néanmoins autant que possible cartographiés.

Le secteur Ouest est lui-même difficilement accessible et les parcelles sont délimitées par des murs de pierre sèche. Les terrains sont pentés vers le Sud où s'écoule le ruisseau de Serrant qui forme un plan d'eau allongé.

Les parcelles, en lanière, sont occupées d'ouest en est par une prairie pâturée, une friche buissonnante (roncier et ortie), des jardins clos de murs (non accessibles), une prairie surpâturée (sol nu) et une formation de type pelouse.



Prairie pâturée

Roncier –friche

Un sondage à la tarière réalisé au point bas du roncier n'a pas révélé la présence d'un sol hydromorphe.



Localisation du sondage

Au sud du site (hors zone 1AUb1), s'est développé un boisement en taillis perchis de reconquête forestière (frênes, chênes) dans des parcelles non gérées.

Les investigations partielles ne permettent pas de préciser les enjeux écologiques du site de la rue Tuboeuf qui semblent toutefois limités au vu de l'occupation des sols. Les milieux en contrebas (ruisseau de Serrant, plan d'eau, boisements, zones humides (aulnaie-cariçaie) présentent un enjeu écologique nettement plus important (voir chapitre ER n°6).