



Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique - Présentation du
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Saint-Georges-sur-Loire

29 janvier 2026



La procédure



Pourquoi réviser le PLU

PLU communal actuellement en vigueur approuvé en 2013 avec :

- Une révision allégée en 2018,
- Deux modifications en 2018 et 2022.

Objectifs de la révision du PLU (*extraits délibération du 16 septembre 2024*)

- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal ;
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions législatives et réglementaires ;
- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement ;
- [...]

Phase 1 : Diagnostics

La procédure

Diagnostic territorial

- Présente le contexte du PLU,
- Dresse un état des lieux de la commune de Saint-Georges-sur-Loire et son évolution en matière d'environnement, des paysages, de démographie, des mobilités, de l'habitat, de l'économie, des services...

Etat initial de l'environnement

Présente le contexte environnemental.
Prise en compte :

- des risques naturels, technologiques,
- de la biodiversité,
- des trames vertes et bleues,
- de l'assainissement,
- de la capacité des réseaux,
- des paysages,
- des patrimoines

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Les diagnostics permettent de formuler **des enjeux territorialisés.**

Phase 2 : PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce maîtresse du PLU

Définit le projet politique de développement et de promotion de Saint-Georges-sur-Loire, en matière :

- d'évolution démographique,
- d'habitat,
- de mobilité,
- de protection de l'environnement,
- de développement économique,
- Etc.

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Phase 3 : Traduction réglementaire

Traduction réglementaire

- Réglementation :
 - Règlement graphique (zonage)
 - Règlement écrit
- Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Phase 3 : Traduction réglementaire

La Réglementation fixe les droits de constructions à la parcelle en fonction des objectifs fixés par le projet.

Le règlement graphique (le plan de zonage) : Découpe le territoire en quatre zones :

- **Urbaine (U),**
 - **Naturelle (N),**
 - **A Urbaniser (AU),**
 - **Agricole (A).**
- ✓ Division en secteur (Ua, Ub, par exemple) lorsque nécessaire

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Le règlement écrit : Définit des règles de constructibilité sur une parcelle en fonction des zones.

- Une écriture selon des thématiques
- Un règlement simplifié

Phase 3 : Traduction réglementaire

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle

Fixe des stratégies d'aménagement sur certains secteurs :

- obligatoire en zone à urbaniser (AU)
- facultative en zone urbaine.

Définit des grands principes d'aménagement des secteurs pour assurer son intégration :

- environnement,
- mobilité/accès,
- densité/offre de logements,
- trame verte et bleue,
- patrimoine, etc.

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Phase 3 : Traduction réglementaire

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique

Fixe des objectifs et des principes d'aménagement sur une thématique précise, applicable à l'ensemble ou à une partie du territoire communal.

Elle ne porte pas sur un secteur géographique particulier, mais sur un enjeu transversal, notamment l'environnement et transition écologique (continuités écologiques),

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Phase 3bis : Justifications & évaluation environnementale

Justifications des choix opérés

- Explique les choix retenus au PADD, au règlement écrit et graphique
- Justifie la cohérence du PLU dans son ensemble (du diagnostic à la traduction réglementaire).

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)

Evaluation environnementale

C'est une **démarche d'intégration** de l'environnement, **continue et itérative**. Elle vise à l'amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les choix d'aménagement et de planification.

- Analyse des effets (positifs ou négatifs) des différentes réglementations envisagées sur l'environnement et la santé,
- La définition des mesures pour Eviter, Réduire voire compenser les effets négatifs du PLU,
- Analyse de la cohérence du PLU avec les documents supra-communaux (SCoT, SDAGE, SAGE, etc.)

OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Annexes

Annexes

Complètent la compréhension du PLU
Plan des servitudes d'utilités publiques,
schémas des réseaux d'eau et
d'assainissement, etc.

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)

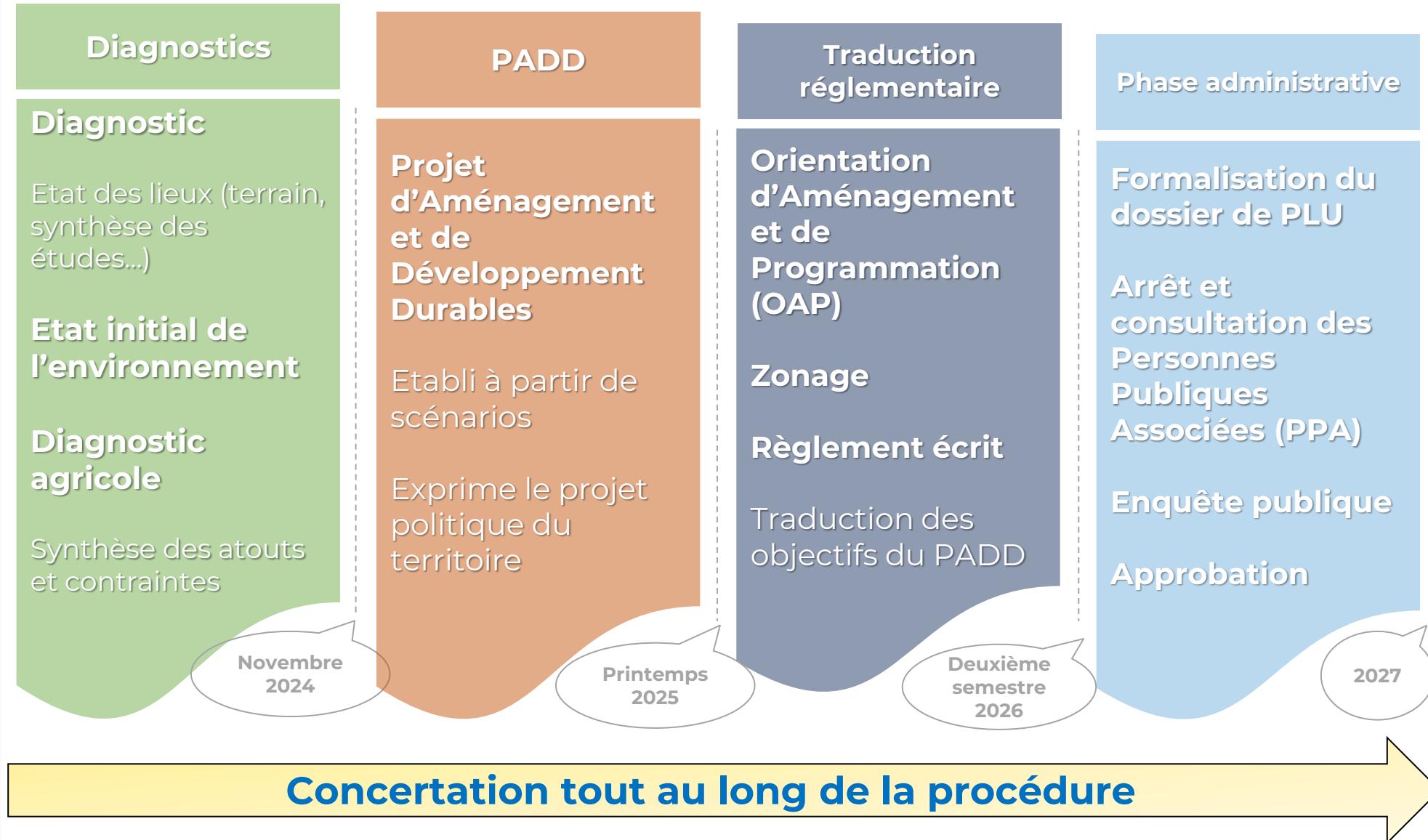
OAP

Réglementation

Rapport de présentation

Annexes

Rappel de la procédure de révision du PLU

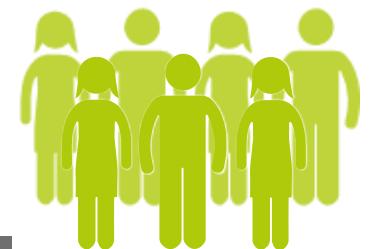


Comment s'informer et s'exprimer ?

Articles.



Réunions publiques.



1 registre de concertation.

Mis à disposition dans la mairie



Présentation du PADD – Introduction



Le PADD de Saint-Georges-sur-Loire

- **Pièce maîtresse du PLU** : il exprime **les choix d'avenir**, à horizon **2036**.
- Les thématiques abordées sont précisées dans le **Code de l'Urbanisme** : aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.
- Le PADD doit :
 - Être compréhensible, donc non technique.
 - Être adapté au contexte du territoire.
 - Prendre en compte les documents de rang supérieur (SCoT, PLH, etc.)
- Toutes les orientations inscrites dans le PADD doivent être traduites dans les pièces réglementaires
- Pièce **non opposable aux tiers**, mais sa traduction réglementaire l'est.

Présentation du PADD - Introduction

PADD articulé en 3 axes :

- Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire
Démographie – Habitat
- Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité
Activités économiques – Activité agricole/viticole – Equipements - Mobilités
- Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales
Environnement – Biodiversité – Risques – Paysage - Patrimoine

Les objectifs de modération de consommation ENAF introduisent le PADD.

Présentation du PADD

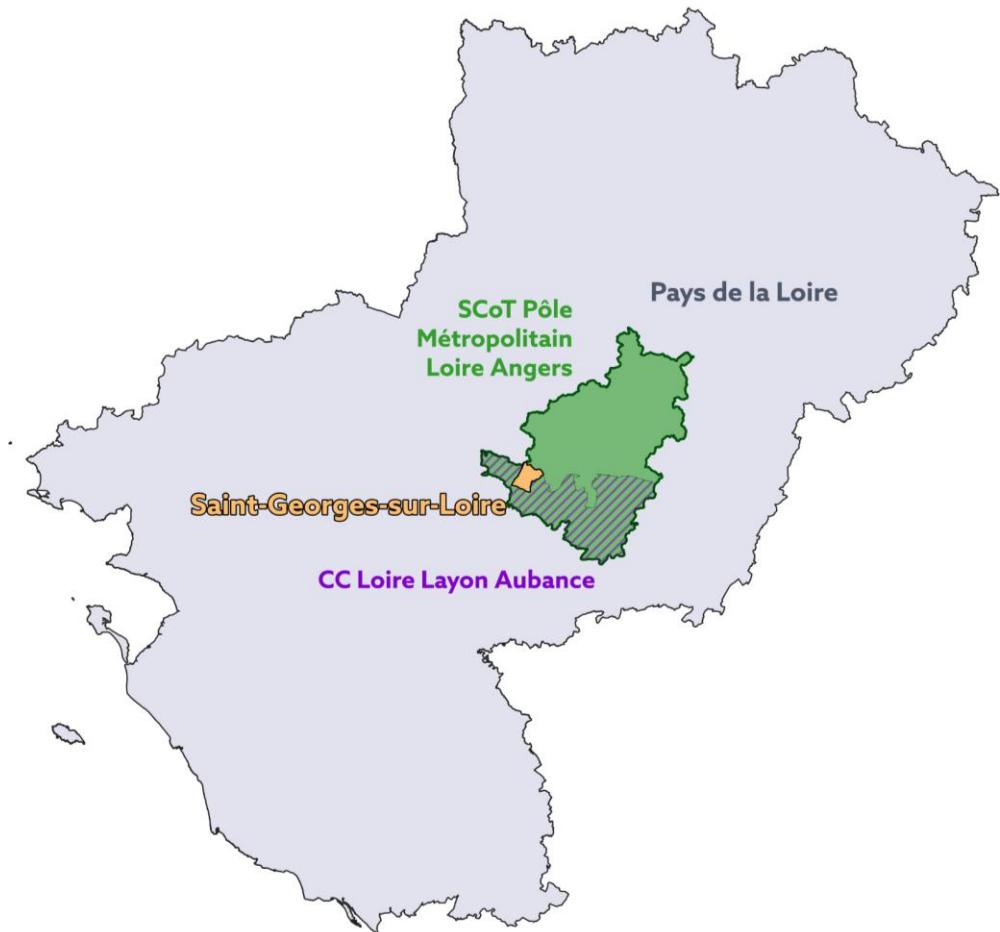
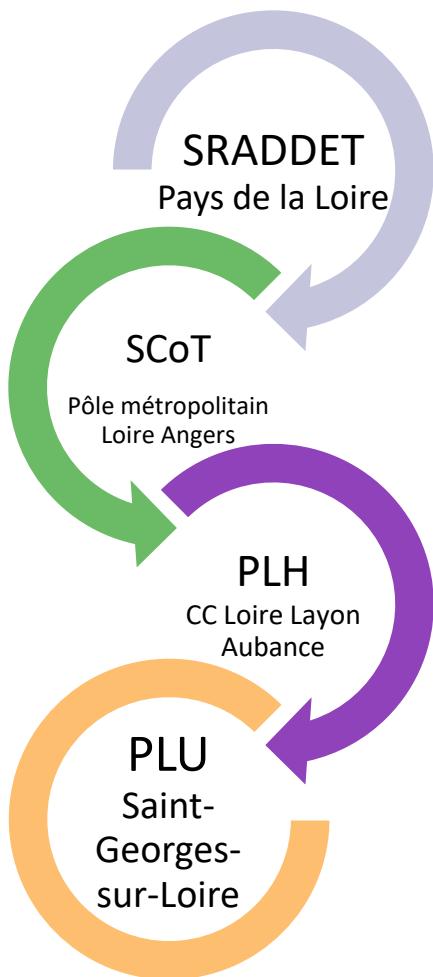
**Réduire la consommation d'espaces naturels,
agricoles et forestiers**



Présentation du PADD

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

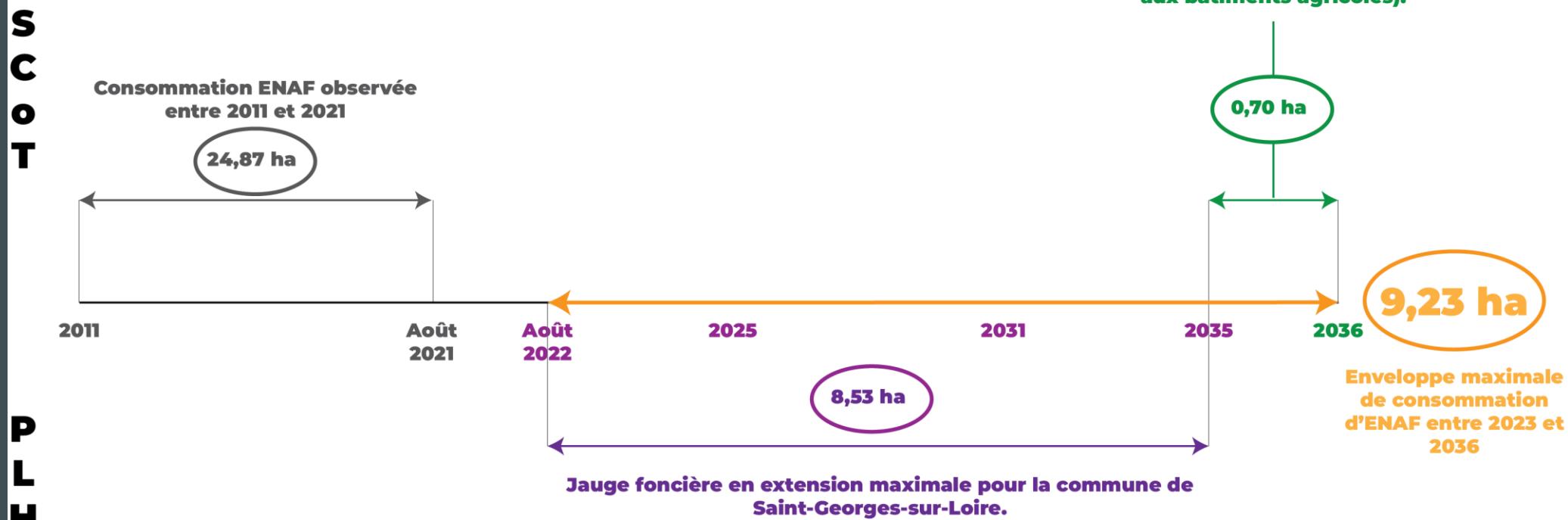
Des objectifs communaux qui découlent de documents cadres



Présentation du PADD

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Méthodologie - Consommation d'ENAF - Saint-Georges-sur-Loire 2023 - 2036



Présentation du PADD

**Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à
Saint-Georges-sur-Loire**



Présentation du PADD – Axe 1

Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Quelle est l'évolution de la population depuis les années 2000 ?

A. Augmentation en continu



B. Augmentation puis stagnation



C. Augmentation puis baisse



Présentation du PADD – Axe 1

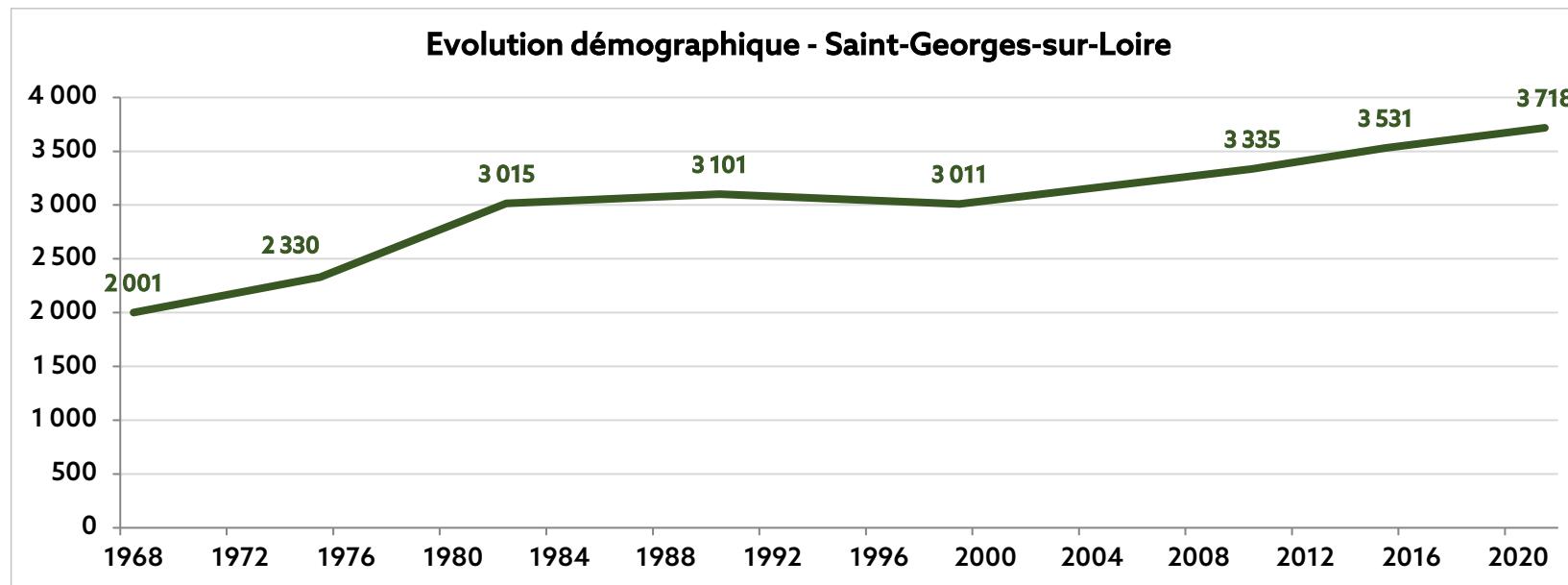
Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Quelle est l'évolution de la population depuis les années 2000 ?

A. Augmentation en continu ✓

B. Augmentation puis stagnation

C. Augmentation puis baisse



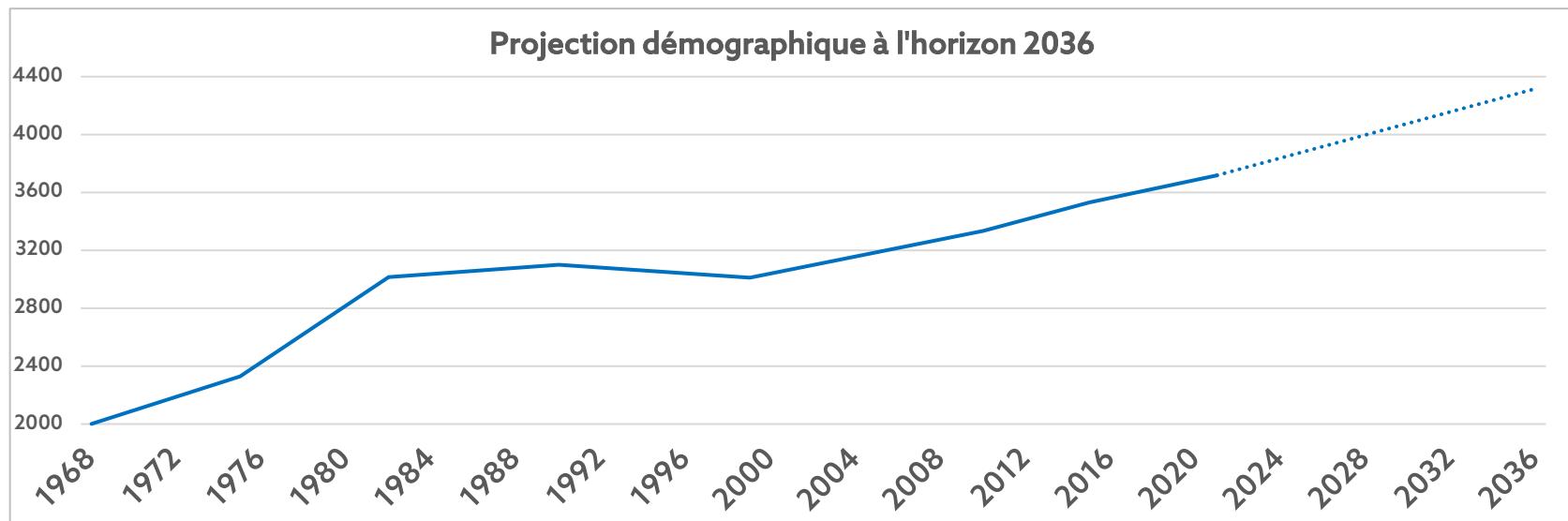
Présentation du PADD – Axe 1

Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Objectif 1 : Accueillir durablement de nouveaux habitants

Depuis 1999, la population de Saint-Georges-sur-Loire a augmenté, atteignant 3 718 habitants en 2021 selon l'INSEE. Cette croissance s'explique par un solde naturel positif qui compense les quelques départs d'habitants de la commune. La population de Saint-Georges-sur-Loire progresse de façon constante. Entre 1999 et 2021, la variation annuelle moyenne est de +0,96 %, de 3 011 en 1999 à 3 718 habitants en 2021 (+ 707 habitants en 22 ans).

- **Accueillir 600 habitants supplémentaires d'ici 2036, permettant d'atteindre environ 4 318 habitants.**
- **Croissance souhaitée à + 1,00%/an à horizon 2036**



Présentation du PADD – Axe 1

Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Objectif 2 : Adapter l'offre de logements à la demande actuelle et future

En 2021, 2,45 personnes par ménage

- **2,26 personnes par ménage** dans les prochaines années (PLH)
- Croissance démographique + Prise en compte du desserrement des ménages ⇒ Un besoin de **393 résidences supplémentaires soit 26 logements / an** (PLH)

OPTIMISER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS ET SOUS-OCCUPÉS

- **Mobilisation autant que possible des logements vacants** (1,9% LOVAC) et **des résidences secondaires** (1,9% INSEE)
- **Mobilisation de bâtiments** implantés hors de la zone urbaine **pouvant changer de destination**

FAVORISER LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- Production de 393 logements neufs à horizon 2036
- Densité moyenne de 25 logements par hectare (PLH)

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

- Inciter à la construction de plus petits logements (T3 et moins)
- Renforcer la mixité sociale sur le territoire en envisageant la production de logements locatifs sociaux et accession abordable à **hauteur d'environ 90 logements (objectif du PLH Loire Layon Aubance)**.

Présentation du PADD – Axe 1

Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du tissu bâti

La commune présente un centre-bourg historique, des extensions en périphérie et principalement au sud du centre-bourg et une multitude de hameaux et de constructions isolées dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

- Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante, notamment dans le centre-bourg.
- Favoriser le développement du bourg en lien avec la création d'équipements et de services.
- S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée du bourg, sous la forme d'opération groupée, si cela s'avère nécessaire.
- Encadrer le développement des hameaux et des constructions isolées en n'autorisant que la création d'annexes et d'extensions de constructions existantes, sous condition.

Présentation du PADD - Axe 1

Axe 1 : Conforter l'accueil de la population à Saint-Georges-sur-Loire

Objectif 3 : Organiser un développement cohérent du tissu bâti



Une organisation géographique

- Le centre-bourg de Saint-Georges-sur-Loire
- Des extensions au centre-bourg
- Des hameaux et des constructions isolées

Organiser un développement cohérent du bâti

- ⟳ Favoriser le développement du bourg en lien avec la création d'équipements et de services
- Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante dans le centre-bourg
- ➡ S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée, sous la forme d'opération groupée, si cela s'avère nécessaire

Présentation du PADD

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité



Présentation du PADD - Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique locale

PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE COMMERCIAL ACTUELLEMENT EN PLACE

- Conforter les rôles et les identités des différentes entités commerciales existantes (bourg et périphérie), en favorisant la dynamique commerciale,
- Veiller à la continuité et à la diversité commerciale au sein du bourg, en interdisant le changement de destination,
- Assurer, dans les deux entités, une offre équilibrée entre les commerces et les activités de service,
- Assurer la complémentarité entre le centre-bourg et les zones commerciales et/ou artisanales.



Présentation du PADD - Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique locale

FAVORISER L'INSTALLATION DURABLE DES ENTREPRISES

- Conforter les parcs d'activités existants, en encourageant la densification de ces espaces,
- Encourager l'optimisation foncière des parcs d'activités économiques,
- Favoriser l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire,
- Prendre en compte et répondre aux besoins liés au parcours économique d'une entreprise, de sa création à son développement,
- Permettre la transition numérique du territoire,
- Limiter et encadrer la mixité fonctionnelle des zones économiques.

Présentation du PADD - Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 1 : Renforcer la dynamique économique locale

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ARTISANALES, QUI CONSTITUENT UN TISSU LOCAL ESSENTIEL

- Favoriser l'évolution mesurée des différentes activités économiques installées en campagne.
- Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'étant pas valorisables par l'activité agricole (répondant à des critères précis) en permettant l'inscription d'un changement de destination à vocation économique,
- Être vigilant quant à la mixité et compatibilité des fonctions, notamment entre l'activité artisanale et l'habitat, pour limiter, à terme, les conflits d'usage et de voisinage.

Présentation du PADD – Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Quelle est la part du territoire communal occupée par des activités et terres agricoles ?

A. 66 %

B. 76 %

C. 86 %

Présentation du PADD – Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

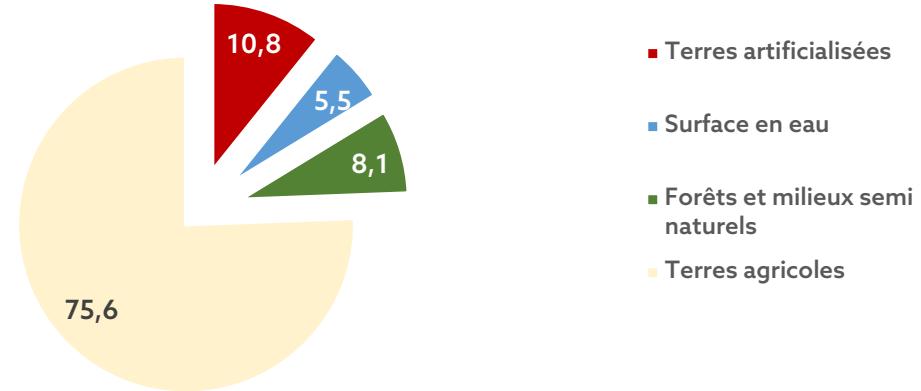
Quelle est la part du territoire communal occupée par des activités et terres agricoles ?

A. 66 %

Mode d'occupation des sols à Saint-Georges-sur-Loire

B. 76 % ✓

C. 86 %



Présentation du PADD – Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 2 : Préserver les terres et activités agricoles qui façonnent le paysage et participent au dynamisme économique

- Maintenir au maximum l'activité agricole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture,
- Prioriser l'installation de nouveaux agriculteurs et la transmission des exploitations actuelles,
- Permettre le développement des exploitations agricoles existantes,
- Eviter le développement de l'urbanisation sur des parcelles valorisées par l'activité agricole,
- Encadrer le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles n'étant pas valorisables par l'activité agricole (répondant à des critères précis) sous réserve de ne pas générer de nouvelles contraintes pour l'agriculture.

Présentation du PADD - Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 3 : Veiller à la pérennité des équipements actuels et futurs

- Favoriser la pérennité des équipements actuellement en place,
- Permettre l'installation / construction de nouveaux équipements.
- Favoriser les possibilités de mutation sur le secteur de la Résidence Yolaine de Kepper (AFM)



Présentation du PADD – Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 4 : S'engager vers une mobilité multimodale et encourager le développement des mobilités actives

POURSUIVRE LE TRAVAIL DE SÉCURISATION DU CENTRE-BOURG

- Assurer la sécurisation des traversées piétonnes et cyclables sur la RD723 et sur la RD961 afin d'apaiser la circulation en entrée de bourg (notamment au nord et à l'ouest) et autour des secteurs présentant un enjeu de sécurité fort (collège),
- S'appuyer sur l'étude de programmation réalisée pour sécuriser le centre-bourg de Saint-Georges-sur-Loire,

Présentation du PADD – Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 4 : S'engager vers une mobilité multimodale et encourager le développement des mobilités actives

DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE MOBILITÉS DOUCES SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE AFIN DE RENFORCER LES LIAISONS ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LES SECTEURS RÉSIDENTIELS MAIS ÉGALEMENT VALORISER L'OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE

- Développer les cheminements doux au niveau des futurs projets d'aménagement afin d'encourager les mobilités actives et de renforcer le réseau de liaisons douces à l'échelle communale,
- Poursuivre le développement de liaisons douces hors de l'agglomération (liaison bourg / château de Serrant – bourg/ Super U- voie cyclable reliant St-Georges à Chalonnes-sur-Loire et la Possonnière) permettant une découverte du territoire communal et offrant une offre touristique globale (Loire, bourg, château de Serrant) grâce à des connexions aux différents itinéraires existants (Loire à Vélo, GR3, sentiers de randonnées de la CC Loire Layon, ...).

Présentation du PADD - Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Objectif 4 : S'engager vers une mobilité multimodale et encourager le développement des mobilités actives

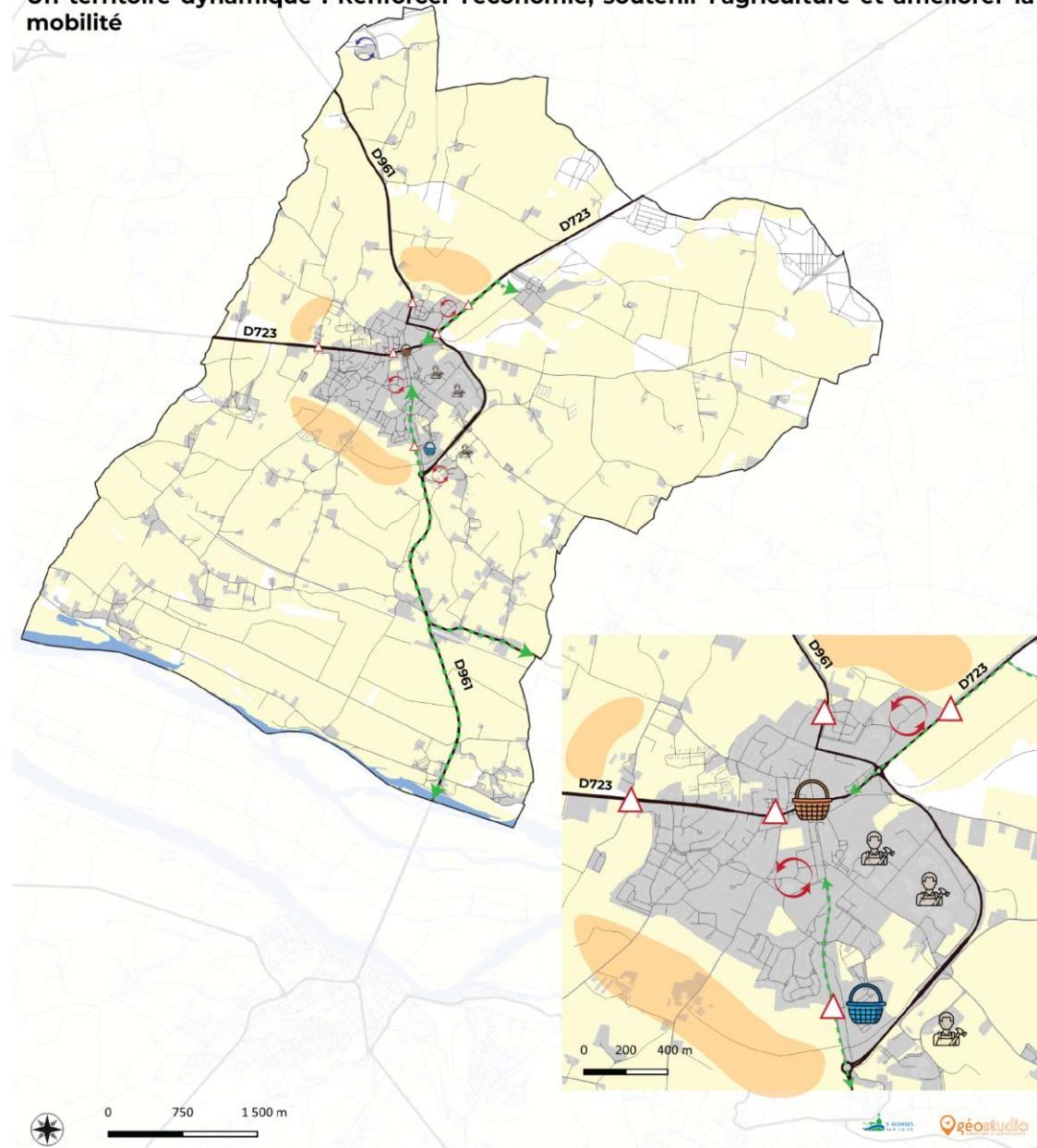
ASSURER UNE OFFRE DE STATIONNEMENT EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DES USAGERS

- Repenser l'offre de stationnement à l'échelle du bourg,
- Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour la création de nouveaux stationnements afin de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales,
- Privilégier une organisation du stationnement par petites poches paysagées en se basant sur la localisation de l'offre urbaine et les possibilités d'aménagement de liaisons piétonnes confortables et agréables.

Présentation du PADD - Axe 2

Axe 2 : Un territoire dynamique : renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité

Un territoire dynamique : Renforcer l'économie, soutenir l'agriculture et améliorer la mobilité



Renforcer la dynamique économique locale

- Conserver une offre commerciale au sein du centre-bourg
- Conserver une offre commerciale au sein de la zone commerciale des Fougères
- Conforter les zones d'activités existantes en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises

Préserver l'agriculture et la viticulture locale

- Maintenir l'activité agricole et viticole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture
- Protéger les secteurs agricoles à enjeux sous pression urbaine

Veiller à la pérennité des équipements

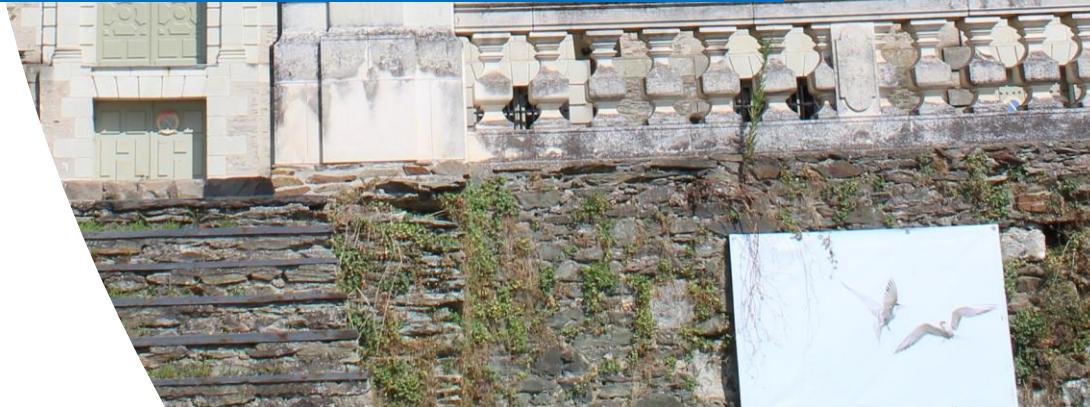
- Favoriser la pérennité des équipements et permettre la création de nouveaux
- Favoriser les possibilités de mutation sur le secteur de la Résidence Yolaine de Kepper (AFM)

S'engager vers une mobilité multimodale

- Envisager la sécurisation les axes principaux
- Poursuivre le développement de liaisons douces hors de l'agglomération

Présentation du PADD

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales



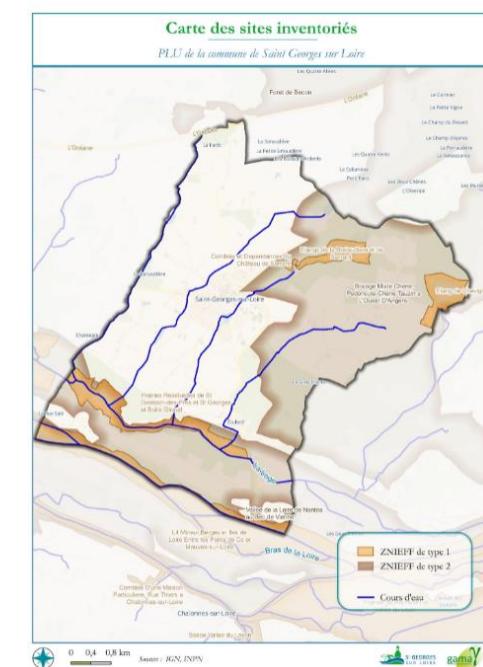
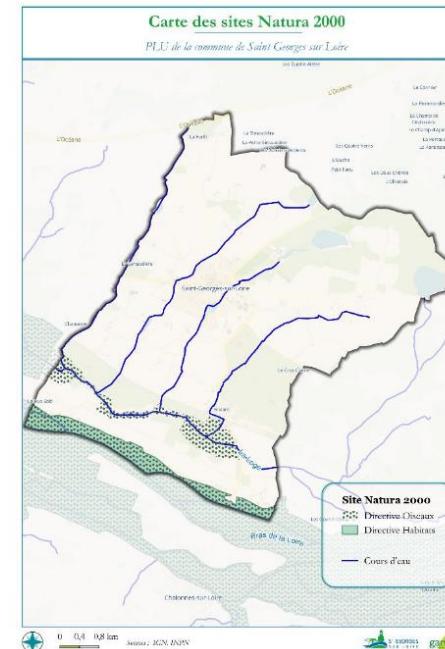
Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 1 : Préserver les éléments d'intérêts écologiques majeurs et ordinaires de la trame verte et bleue

PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS RECONNUS SUR LE TERRITOIRE

- ⇒ 1 site Natura 2000 « La Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes », classé à la fois ZSC et ZPS,
- ⇒ 2 espaces Naturels Sensibles au niveau des étangs de Serrant et de Chevigné et de la vallée de la Loire,
- ⇒ 7 ZNIEFF dont 5 de type I et 2 de type II.



Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 1 : Préserver les éléments d'intérêts écologiques majeurs et ordinaires de la trame verte et bleue

VEILLER À LA PROTECTION DES BOISEMENTS ET DE LA TRAME BOCAGÈRE

- Protéger les espaces boisés identifiés par la trame verte et adapter leur niveau de protection réglementaire selon leur fonctionnalité,
- Cibler et préserver les haies afin de mettre en place une protection adaptée,
- Cibler des secteurs privilégiés pour replanter des haies bocagères / renforcer la végétalisation, notamment les secteurs de bord de Loire, d'Epinay, ou à proximité de Serrant,
- Mettre en place des mesures de compensation en cas d'arrachage de haies ou de défrichements afin d'assurer le maintien des linéaires bocagers et boisés sur le territoire,
- Favoriser la replantation des haies bocagères dans les espaces stratégiques selon l'objectif souhaité (lutte contre le ruissellement, continuité écologique, brise-vent...).

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 1 : Préserver les éléments d'intérêts écologiques majeurs et ordinaires de la trame verte et bleue

PROTÉGER ET VALORISER LES MILIEUX AQUATIQUES

- Préserver les cours d'eau présents sur la commune et leurs abords en y limitant l'urbanisation et en maintenant les milieux associés (ripisylves, zones humides...),
- Protéger les ripisylves et les bandes boisées en bord des ruisseaux, de la Boire et de la Loire pour limiter les transferts latéraux de polluants agricoles, stabiliser les berges et protéger les eaux superficielles,
- Encourager et encadrer les éventuels travaux de mise en valeur ou de restauration des cours d'eaux sur la commune (cf travaux de renaturation sur la Loge et le ruisseau de la Douinière),
- Identifier et protéger les zones humides communales et mettre en place une réglementation adaptée conformément aux prescriptions du SDAGE Loire Bretagne.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 2 : Favoriser la place de la nature en ville

GARANTIR UNE PLACE IMPORTANTE POUR LES ÉLÉMENTS NATURELS DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Préserver les éléments paysagers existants (haies, arbres, frênes têtards, mares...),
- Conserver des espaces de respiration végétalisés au cœur des bourgs en privilégiant les espèces locales, comme autant de support à la promenade et à la convivialité, au maintien des continuités écologiques, comme outil de gestion du ruissellement de l'eau et de régulation de la température,
- Intégrer les continuités écologiques au sein des opérations en s'assurant qu'elles répondront aux usages des habitants/utilisateurs : lieux de promenade, de circulations douces,
- Inciter à la création et à la plantation de nouveaux éléments végétaux lors des futurs projets d'aménagement en favorisant les espèces locales nécessitant peu d'eau et en diversifiant les variétés plantées,

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 2 : Favoriser la place de la nature en ville

GARANTIR UNE PLACE IMPORTANTE POUR LES ÉLÉMENTS NATURELS DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

- Travailler à la déminéralisation des espaces bâtis et des abords de la RD723 afin de renforcer les espaces de biodiversité en ville, de lutter contre les îlots de chaleur et de participer à la qualité paysagère du centre-bourg,
- Veiller au traitement qualitatif des limites parcellaires (clôtures végétales, essences locales, intégration paysagère...),
- Veiller à la préservation / restauration de la ceinture verte qui borde le centre-bourg,
- Masquer ou filtrer les lisières des espaces économiques par un accompagnement arboré (jeux de hauteurs, essences locales diversifiées, etc.),
- Limiter la pollution lumineuse pour la santé des habitants, de la biodiversité (faune et flore) et dans un souci de sobriété.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 2 : Favoriser la place de la nature en ville

ENCOURAGER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

- Intégrer plus de perméabilité dans la conception des futurs aménagements en facilitant l'infiltration des eaux pluviales tout au long de leur cheminement par des dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers plutôt que des réseaux enterrés,
- Systématiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle,
- Autoriser les équipements de récupération des eaux pluviales en veillant à l'aspect de ces récupérateurs et à la destination de l'eau collectée.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage ligérien et la Loire des Promontoires

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE LIGÉRIEN AINSI QUE LA VALLÉE DE LA LOIRE

- Prendre en compte le classement au Patrimoine Mondial de l'Unesco du Val de Loire entre Sully sur Loire et Chalonnes,
- S'appuyer sur les objectifs de qualité paysagère des Contreforts ligériens vers l'Erdre et le Segréen et de la Loire des Promontoires, définis au sein de la Charte Paysagère intercommunale afin de :
 - Favoriser la préservation du bocage et des petits boisements en lien avec l'activité d'élevage, sur le plateau,
 - Assurer une protection stricte des petites vallées entaillant le plateau (Ruisseau de la Douinière, Ruisseau de Serrant, ...),
 - Maintenir le caractère prairial de la vallée de la Loire, support d'une richesse écologique majeure,
 - Inciter à la reconstitution du bocage sur l'ensemble du territoire.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le grand paysage ligérien et la Loire des Promontoires

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE GRAND PAYSAGE LIGÉRIEN AINSI QUE LA VALLÉE DE LA LOIRE

- Intégrer les particularités paysagères des deux unités afin de :
 - Prendre en compte la topographie et les vues dans les choix de développement,
 - Préserver des fenêtres sur le grand paysage,
 - Préserver les points de vue sur les hameaux à proximité de la Loire (Chanteloup, Bachelot Fresnes...),
- Travailler sur la qualité des entrées de bourg,
- Maintenir l'accessibilité aux paysages par le développement et la mise en valeur de circuits de promenade,
- Valoriser les bords de la Loire ainsi que le secteur de la Cale, tout en respectant les sensibilités environnementales présentes.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Combien de Monuments Historiques à Saint-Georges-sur-Loire ?

A. 5

B. 6

C. 7

Présentation du PADD – Axe 3

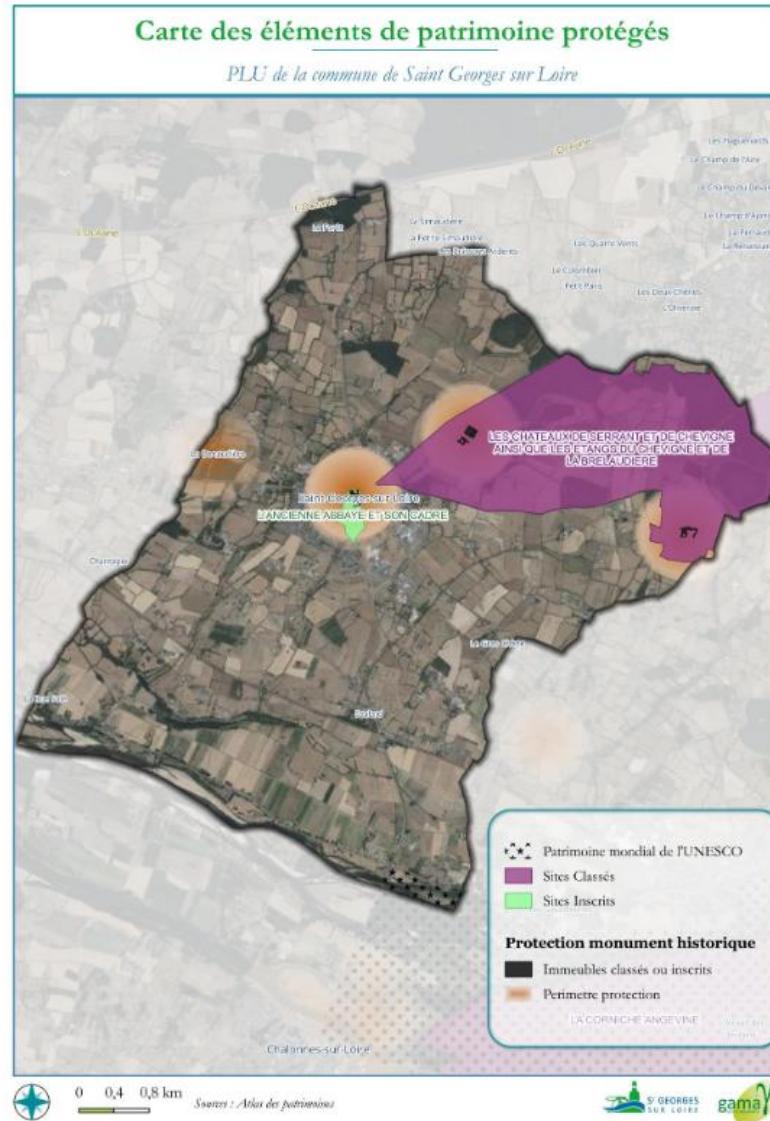
Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Combien de Monuments Historiques à Saint-Georges-sur-Loire ?

A. 5 ✓

B. 6

C. 7



Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 4 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti

PROTÉGER ET VALORISER LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS

- Définir des prescriptions spécifiques pour le bâti remarquable présent dans le vieux-bourg et préserver l'unité architecturale des alignements de façades, afin de mettre en valeur la qualité architecturale du bâti ancien ; et plus généralement préserver les caractéristiques de la trame bâtie ancienne en tenant compte des périmètres de protection associés aux Monuments Historiques,
- Protéger les cœurs d'îlots jardinés du vieux-bourg afin de préserver des espaces de respiration et à certains endroits des vues sur le patrimoine bâti.

PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE PRÉSENT SUR LA PARTIE RURALE DE LA COMMUNE

- Identifier et protéger les éléments du patrimoine traditionnel (murets en pierre, murie des vers à soie, calvaires...) et le bâti rural traditionnel présentant un intérêt patrimonial, et permettre sa valorisation dans le cadre de changements de destination,
- Assurer une protection des parcs et châteaux ponctuant le plateau (Serrant, Chévigné...).
- Identifier et protéger les sentiers de randonnées présents sur la commune.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 5 : Construire un projet durable et résilient

VEILLER À UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

- Veiller à la préservation de la qualité du captage en eau et de son périmètre de protection en :
 - Favorisant une infiltration qualitative des eaux pluviales via une réglementation adaptée,
 - Protégeant les éléments participant à l'infiltration naturelle dans ces zones,
 - Règlementant l'occupation des sols.
- S'assurer de la capacité de la ressource en eau potable à alimenter la population actuelle et à accueillir de nouveaux besoins à moyen et long terme,
- Réduire les écoulements surfaciques pouvant s'opérer par la gestion des eaux pluviales en ayant une vigilance quant au développement de l'assainissement collectif et non collectif et une sensibilisation quant aux besoins et aux usages,
- Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables,
- Favoriser les dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...) pour gérer les eaux pluviales, plutôt que des réseaux enterrés.

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

Objectif 5 : Construire un projet durable et résilient

LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

- Limiter l'exposition aux risques inondation et ruissellement par une prise en compte des zones inondables en lien avec le PPRi,
- Préserver les éléments limitant les ruissellements et écoulements surfaciques des eaux (bocage, boisements, zones humides, aménagements hydrauliques en projet...),
- Prendre en compte les activités (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, bâtiments d'élevage) et infrastructures (routes départementales à forte circulation, antenne téléphonique, voie ferrée...) susceptibles de générer des nuisances dans les choix de développement résidentiel de la commune.
- Intégrer la gestion des risques dans les projets de revalorisation de friches potentiellement polluées (secteur Jumilly).

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

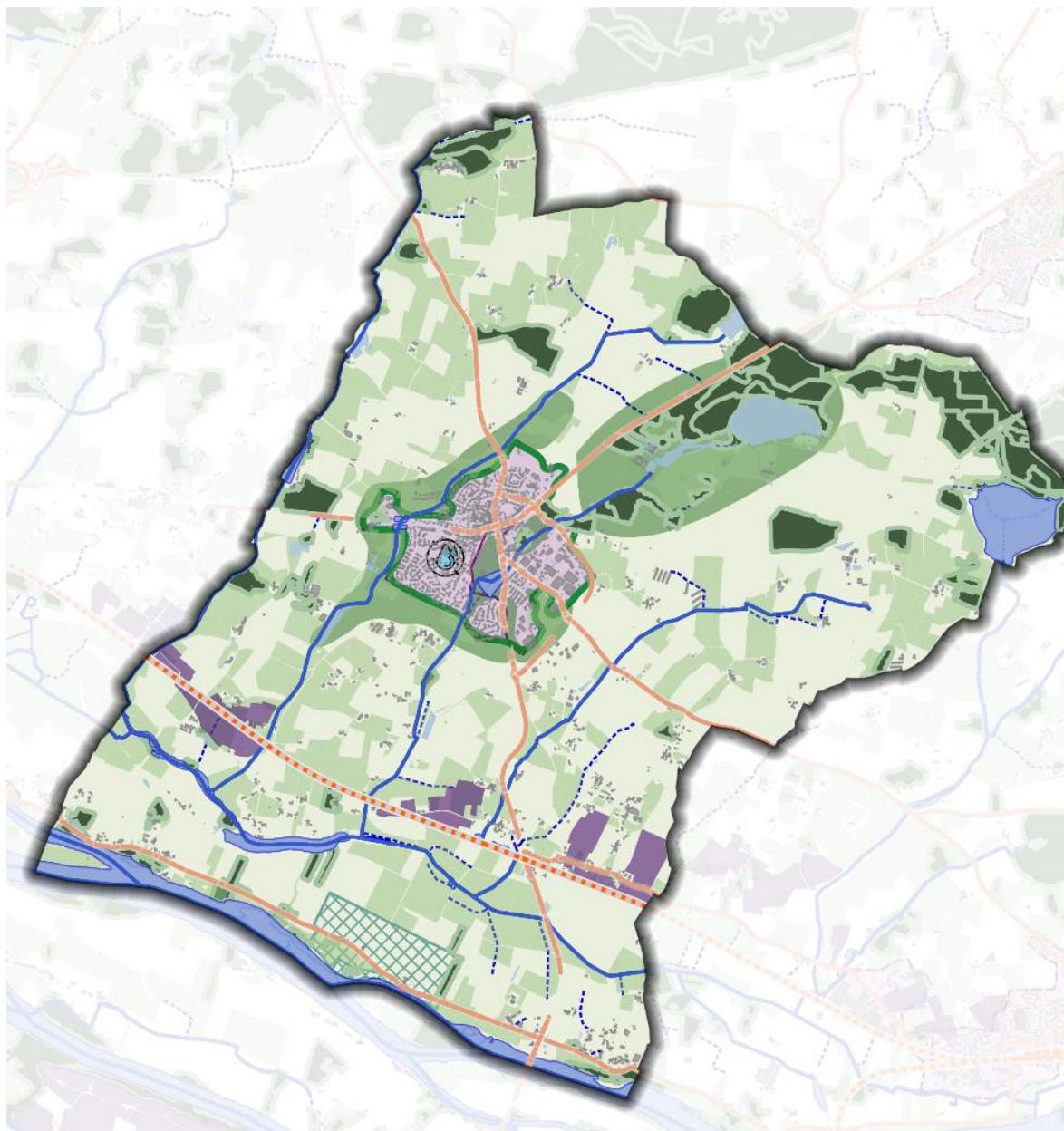
Objectif 5 : Construire un projet durable et résilient

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Encourager l'installation les panneaux photovoltaïques sur le bâti existant et lors des futurs projets d'aménagement,
- Permettre le développement des installations de production d'énergies renouvelables en restant vigilant à leur bonne intégration paysagère,
- Encadrer le développement de l'éolien sur la commune, en veillant à son intégration dans le paysage et porter une vigilance particulière sur les installations d'éoliennes en milieu urbain (vigilance sur la hauteur, l'intégration paysagère et les nuisances sonores).

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Construire un projet communal durable qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales



PADD - Un projet qui assure la préservation des caractéristiques naturelles, paysagères et patrimoniales

*PLU de la commune de
Saint-Georges-sur-Loire*

Garantir un développement respectueux des enjeux environnementaux et paysagers

- [Light Green Box] Maintenir les perspectives sur le grand paysage
- [Dark Green Box] Préserver et renforcer la "ceinture verte" qui borde le centre-bourg
- [Grey Box] Veiller au traitement qualitatif des limites parcellaires et renforcer la part du végétal
- [Purple Box] Assurer un développement urbain en cohérence avec le tissu bâti ancien
- [Water Drop Icon] Garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle et encourager la déminéralisation
- [Diamond Pattern Box] Prendre en compte les périmètres de protection autour du captage en eau potable
- [Purple Box] Protéger les coteaux viticoles

Assurer la préservation des continuités écologiques

- [Blue Line Icon] Préserver et valoriser les cours d'eau
- [Light Blue Box] Préserver et valoriser les surfaces en eau
- [Dark Green Box] Préserver les forêts et les boisements
- [Light Green Box] Préserver et restaurer les secteurs bocagers



0 0,6 1,2 km



Les étapes de la démarche





Des questions ?
Merci pour votre écoute !