

PREFET DU MAINE-ET-LOIRE

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire*

**08 JUIL. 2013**

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-SUR-LOIRE**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R.121-14 et suivants, auquel est soumis le présent PLU dans la mesure où le débat sur le PADD a eu lieu avant la date du 1er février 2013, date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires qui s'appliquent à ce projet de plan local d'urbanisme (PLU) prévoient que certains PLU, considérés à enjeux environnementaux majeurs, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale, notamment « les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement ». C'est le cas du présent projet, qui n'est pas concerné par la réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme (décret du 23 août 2012).

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (article L.121-12, 1<sup>er</sup> alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation)
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- A) le rappel du contexte ;
- B) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- C) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

## A) Le contexte

La commune de Saint-Georges-sur-Loire (3336ha) comptait 3335 habitants en 2010. Elle est située au nord de la Loire, sur le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Loire – Layon – Lys - Aubance en cours d'élaboration.

La commune de Saint-Georges-sur-Loire possède un important patrimoine architectural remarquable comme en témoignent le classement et l'inscription au titre des monuments historiques de plusieurs édifices : château de Serrant (XVI et XVIIème), château de Chevigné, bâtiments conventuels de l'ancienne Abbaye... De plus, des éléments du patrimoine bâti ne faisant pas l'objet de protection réglementaire (châteaux et manoirs - Bénaudière, Comterie, l'Epinay) mais aussi du patrimoine rural (fermes anciennes et moulins) affirment l'identité de la commune. Du fait de leur intérêt historique, paysager et patrimonial remarquables, les abords de l'ancienne Abbaye ainsi que l'ensemble composé par les châteaux de Serrant et Chevigné, leurs étangs, jardins et boisements sont protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 sur les sites (respectivement inscrit et classé).

La vallée de la Loire constitue un des grands ensembles les plus remarquables du territoire communal, du fait de sa grande valeur esthétique mais aussi écologique. Ici, les prairies inondables et les boires, revêtent un grand intérêt floristique et faunistique qui ont justifié son inscription à l'inventaire du patrimoine naturel (ZNIEFF de type 1 et 2) et sa désignation en tant que site du réseau Natura 2000 (site d'importance communautaire et zone de protection spéciale). L'extrémité est de la vallée de la Loire, située sur le territoire communal, est ici inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le secteur bocager mixte (chêne pédonculé et chêne tauzin) aux abords de l'étang de Chevigné, lui même d'un grand intérêt ornithologique (ZNIEFF de type 1 et 2), et les ruisseaux de la Douinière, de Serrant et du Galivais complètent le patrimoine naturel riche et diversifié de la commune.

Le territoire communal est maillé d'un important réseau viaire constitué de l'autoroute A 11 au Nord, la RD 723 (ex-RN23) traversant le bourg d'ouest en est, la RD 961 Segréen-Mauges traversant le bourg du nord au sud, qui peuvent être génératrices de nuisances sonores pour les riverains de ces axes.

Le territoire communal est soumis aux risques naturels (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait gonflement/argile et inondation). Il est de ce fait, concerné par le plan de prévention des risques inondations des Vals de Saint-Georges, Chalonnes et Montjean, approuvé le 15 septembre 2003. Par ailleurs, il faut noter la présence de deux captages d'eau potable au sud de la commune (« Bois Tiers » et « Boyau »), captages bénéficiant d'un arrêté de protection de la ressource en eau.

## B) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Sur le plan formel, le rapport de présentation du PLU de Saint-Georges-sur-Loire intègre les exigences du décret en présentant l'ensemble des éléments prévus à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme.

### Diagnostic et état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement mettent en évidence de manière synthétique et richement illustrée, les enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Le fait de ponctuer chaque thématique traitée (tant dans le diagnostic, que dans l'état initial de l'environnement), par une synthèse didactique rend le document aisément accessible pour le public.

Le rendu des différentes cartes de synthèse dans les documents est de mauvaise qualité, ce qui rend la lecture délicate (ex : pas de lisibilité de la légende). Néanmoins, ceci ne vient pas contredire la qualité des analyses produites dans le rapport de présentation qui illustrent les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU.

Le rapport de présentation fait état des différentes composantes paysagères du territoire communal : vallée de la Loire (espaces ouverts), coteau ondulé, bourg sur son éperon et plateau bocager intégrant l'ensemble patrimonial du Château de Serrant et Chevigné. Bien que le site du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ne constitue ici qu'une petite portion du territoire communal, il est regrettable de ne pas disposer d'éléments plus étayés sur les composantes identitaires qui en font sa valeur universelle exceptionnelle.

L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes est détaillée. Pour ce qui concerne l'examen de la compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le rapport de présentation analyse les dispositions du PLU qui sont de nature à avoir des effets (positifs, négatifs ou nuls) pour chaque orientation. L'élaboration du PLU n'a pas été l'occasion de réaliser un inventaire communal des zones humides et le territoire communal n'est pas compris dans un périmètre de schéma d'aménagement et de gestion de l'eau. Dès lors, le rapport de présentation fait état des zones humides pré-localisées (par l'étude réalisée par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), et des investigations ont été menées sur une partie des zones qui sont destinées à être urbanisées. Ces investigations devront être réalisées avant l'aménagement opérationnel.

#### La justification des choix

Le chapitre consacré à la justification des choix retenus retrace, à partir des constats du diagnostic ou de l'état initial de l'environnement, les orientations choisies par la collectivité au PADD et les explications ayant conduit à ces orientations.

#### e) L'évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PLU

L'évaluation des incidences produite est de bonne qualité et largement documentée. Les justifications des différents choix opérés par la collectivité sont retranscrits, les incidences de ces choix sur les différentes composantes environnementales sont détaillées.

Le projet de PADD entérine la volonté de voir se réaliser un contournement nord de l'agglomération sous la forme d'une déviation, plutôt que d'un boulevard urbain tel qu'il était affiché dans le POS en vigueur. L'évaluation environnementale rend compte des raisons justifiant ce choix et indique de manière pertinente, les effets potentiels directs d'un tel aménagement, et des principes des mesures de réduction envisagées. Néanmoins, ce choix n'est pas sans conséquences sur l'évolution urbaine de la commune, puisque venant accompagner la volonté de ré-équilibre du développement urbain vers le nord-ouest et constituant vraisemblablement à terme une limite future des zones urbanisables (comme le pointe l'évaluation environnementale). Dès lors, sans méconnaître la difficulté de l'exercice, les effets prévisibles de ce choix sur l'évolution de la morphologie urbaine, et le devenir des espaces agricoles relictuels auraient dû figurer au rapport de présentation.

S'agissant de l'implantation d'une unité de méthanisation à proximité de la zone dédiée à l'implantation d'équipements collectifs, l'évaluation environnementale précise les incidences potentielles de ce type de projet tant en termes de nuisances que d'insertion paysagère, et liste les mesures envisagées pour les réduire. Compte tenu des effets attendus, il aurait été pertinent de présenter les sites alternatifs envisagés pour l'implantation d'une telle unité, d'autant que le règlement du PLU permet leur installation en tout point de la zone A. De plus, l'évaluation aurait dû examiner la pertinence d'une telle implantation au regard des enjeux de co-visibilité potentielle avec la route départementale.

L'évaluation des incidences réalisée sur le site Natura 2000 conclut de manière pertinente à l'absence d'effets notables du projet de PLU, compte tenu des dispositions protectrices affectées à ces espaces.

#### f) Les mesures de suivi

Des indicateurs de suivi sont proposés en identifiant les thématiques suivies et la périodicité de la collecte d'information. Le fait de préciser l'état initial de chaque indicateur permet de rendre effectif le suivi qui en sera réalisé.

#### g) Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée

La qualité du résumé non technique présenté en fin de rapport de présentation, permet un accès facilité du public à l'ensemble des enjeux du projet de PLU et des enjeux environnementaux du territoire.

La méthode employée pour la réalisation de l'évaluation est détaillée. Il est nécessaire de noter qu'un effort a été porté à l'intégration des éléments d'étude d'impact ou d'évaluation d'incidences sur certains projets structurants, permettant d'étayer l'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

### C) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le PADD a intégré la protection des secteurs d'intérêt patrimoniaux qui constituent la richesse environnementale de la commune de Saint-Georges-sur-Loire.

Le Val de Loire et ses composantes précitées sont intégrés dans un zonage et un règlement protecteurs qui veillent à ne pas compromettre leur intégrité, tant sur le plan du patrimoine naturel, que paysager. De plus, l'ensemble des haies et boisements structurants du territoire communal sont préservés (à l'exception des peupleraies en Val de Loire, et ce à juste titre), concourant de fait à la prise en compte des enjeux de continuités écologiques, en particulier sur le plateau bocager.

Par rapport au POS existant, le projet de PLU réduit de manière importante les possibilités d'urbanisation tant pour les secteurs consacrés à l'extension de zones d'activités, que pour les zones d'habitat. Ainsi, le projet de PLU, a bien pris en compte la nécessité de rompre avec le document d'urbanisme en vigueur, en restituant à l'espace agricole les secteurs situés au sud de la RD 961, au sein de la ZNIEFF de type 2, l'urbanisation de ces secteurs pouvant conduire à une urbanisation linéaire disqualifiante. La RD 311 tient lieu désormais de limite à l'urbanisation. Les entrées de villes constituent des secteurs sensibles qui justifient une vigilance particulière vis-à-vis de l'intégration des équipements à venir, comme le pointe l'évaluation environnementale. C'est le cas pour le secteur dédié à l'accueil d'équipements collectifs, actée lors d'une modification du POS, en entrée de ville sud de Saint-Georges, pour lequel une orientation d'aménagement spécifique aurait ici été judicieuse.

Le projet de PLU met l'accent sur la volonté de programmer la réalisation de logements au-sein de l'enveloppe urbaine (43%) par renouvellement urbain et densification des dents creuses, ce qui répond favorablement aux objectifs de limitation de la consommation d'espace pour les secteurs d'habitats. La priorité donnée à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs par rapport aux secteurs en extension devra être effective au risque de modérer l'objectif affiché. S'agissant de l'extension envisagée sur le secteur de la Croix Clet, le projet a pris en compte la présence du vallon de la Douinière en le préservant de l'urbanisation. Néanmoins, dans la mesure où le projet de PLU prévoit une création de logements sur les dix prochaines années, supérieure aux objectifs du SCoT affichés sur les polarités principales, l'emprise de l'opération devrait être réduite aux besoins en logements non satisfaits dans l'enveloppe urbaine avec une densité de 20 logements/ha, soit 6ha.

S'agissant des zones d'activités, le projet de PLU prévoit l'extension (5,2ha) à long terme, de la zone d'activités de la Murie en cours de commercialisation (12ha restant disponibles), intégrant la présence de zones humides dans son aménagement.

S'agissant de la prise en compte des enjeux de préservation du site classé du « château de Serrant et Etang de Chevigné », la quasi-totalité du site est identifiée au plan de zonage en tant que zone naturelle protégée (Np) admettant les aménagements, constructions, extensions et changements de destination dans le cadre d'une mise en valeur des monuments et des sites. Les secteurs bâtis sont identifiés en Nph ou Aph, de manière à permettre l'évolution du bâti existant ou son changement de destination. Enfin, un secteur Ap permettant l'évolution de l'exploitation agricole existante est aussi identifié. Les zonages envisagés sont pertinents pour permettre la protection du site. Cependant, force est de constater que les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs ne se limitent pas aux dispositions pré-citées. En effet, en admettant en zone Ap l'aménagement de terrains destinés à l'accueil de campeurs, ou la possibilité d'implantation d'unités de méthanisation, et en zone Nph un ensemble de dispositions constructives de nature à remettre en cause l'intégrité du site (ex : piscines), le projet de règlement comprend des dispositions incompatibles avec sa protection.

De plus, dans la mesure où les boisements font partie intégrante des éléments qui ont justifié le classement de cet ensemble au titre des sites, il aurait été nécessaire de préciser les raisons d'ordre paysager qui ont conduit au classement en Espace boisé classé (EBC) de la quasi-totalité des boisements existants. En effet, dès lors qu'ils ne participent pas de la composition historique et paysagère du parc du château et/ou de la valeur écologique du maillage bocager, certains boisements ont vocation à être entretenus (y compris par d'éventuels abattages) et certaines fenêtres paysagères permises. Une identification au titre du L.123.1-5-7° du code de l'urbanisme, pourrait dans certains cas suffire d'autant que dans les sites classés les coupes et abattages doivent l'objet de demande d'autorisations spéciales.

Enfin, comme le PADD intègre la sécurisation des accès au château de Serrant, il conviendra d'examiner en temps utile la compatibilité de l'aménagement envisagé, qui reste à définir, avec les enjeux de protection du site classé. Il est utile de rappeler que l'extrémité nord de la RD 961 et la « pointe » du parc de Serrant, désormais coupée par cette infrastructure, font partie intégrante du site classé, et qu'à ce titre ce secteur n'a pas vocation à être encombré par des équipements.

Le rapport de présentation fait état d'un projet de réalisation d'une unité de méthanisation qui aurait vocation à chauffer le futur EPHAD et le siège de la communauté de communes dans le secteur de la Miraudaie. Elle serait située au sein de la zone A située, au sud de la zone 1AUe2 identifiée pour accueillir ces équipements. La réalisation de tels équipements d'ampleur pouvant générer des impacts environnementaux forts (paysagers, nuisances, risques...), tels que rappelés dans l'évaluation environnementale, ne saurait être admis en tout point de la zone A comme le prévoit le règlement. Ce type d'équipement pourrait logiquement être intégré au sein de zones d'activités existantes ou envisagées, compte tenu de leur caractère industriel, et des nécessités de desserte associées à leur fonctionnement d'autant que pour le cas présent une telle zone existe à proximité des besoins de chauffage identifiés. Ceci aurait mérité d'être pris en compte, d'autant que le secteur potentiellement retenu pour accueillir ce projet est situé en ZNIEFF de type 2 et constitue l'extrémité nord d'une zone « esthétiquement sensible » puisque située en entrée de ville de St Georges, le long de la voie routière (identifié au POS en vigueur en Nd).

S'agissant de la prise en compte des zones humides, les zones humides pré-identifiées ont été prises en compte par le projet et affichées au plan de zonage. Certaines dispositions du règlement permettent d'y assurer des exhaussements et affouillements de sol pouvant engendrer des impacts sur le fonctionnement de ces zones, des ajustements du règlement mériteront d'être apportés de manière à satisfaire aux orientations de protection des zones humides du SDAGE Loire-Bretagne.

La protection de la ressource en eau potable liées aux captages de « Bois Tiers » et « Boyau » au sud du territoire communal, est bien prise en compte de le projet de PLU, à tous les niveaux. Les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée bénéficient d'une trame spécifique sur le plan de zonage réglementaire mettant ainsi en avant les servitudes qui doivent y être respectées.

S'agissant des risques sanitaires liés à la pollution des sols, s'il est bien spécifié que le site d'urbanisation en renouvellement urbain « Rue des Fontaines / Lair » fera l'objet d'un diagnostic de pollution des sols lors de la démolition des bâtiments d'activités, aucune préconisation du même type ne figure pour le site « rue des Lauriers », alors qu'un ancien garage est présent sur la zone. Un risque de pollution de sols à cet endroit n'est pas exclu. Dès lors, il serait pertinent sur ce secteur d'envisager la réalisation d'un tel diagnostic avant toute urbanisation du site.

La nature du sous-sol de Saint-Georges-sur-Loire est susceptible de favoriser l'émission de radon. Si ce risque est bien mentionné dans l'état initial de l'environnement, la mention de ce risque aurait dû figurer dans les différents documents du PLU et notamment être inscrit, au même titre que les autres risques, dans les têtes de chapitre et règlement.

Les risques naturels identifiés sur le territoire communal ont fait l'objet d'une bonne prise en compte par le document d'urbanisme.

## Conclusion

### Avis sur les informations fournies

Le rapport de présentation du PLU comporte les éléments permettant de mettre en évidence les enjeux environnementaux sur le territoire communal. Les informations fournies sont détaillées, argumentées et illustrées de manière à les rendre accessibles, et ce de manière synthétique, pour le public.

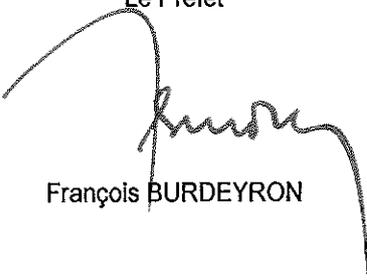
### Avis sur la prise en compte de l'environnement

Les grands enjeux environnementaux, en particulier la protection du Val de Loire, ont globalement bien été pris en compte dans le projet de PLU présenté par la collectivité.

Néanmoins, certaines dispositions du règlement devront être ajustées afin de ne pas compromettre la protection d'espaces patrimoniaux. De plus, les projets structurants (équipements collectifs au sud, et contournement au nord) actés dans le cadre de la présente révision par la collectivité auront des conséquences majeures sur l'évolution urbaine future de St-Georges-sur-Loire. Dès lors, une attention forte de la collectivité est attirée sur la prise en compte des effets induits par leur réalisation.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLU qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

Le Préfet



François BURDEYRON