

• Notice de présentation



Modification simplifiée n°1 du PLU de Gennes-Val-de-Loire

Agglomération de Saumur Val de Loire

Elaboration du PLU : approuvée le 29/06/2021

Modification simplifiée n°1 : approuvée le 06/07/2023

Mai 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
A. PREAMBULE	3
B. CHOIX DE LA PROCEDURE	4
C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	4
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	5
A. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT L'AFFICHAGE DES « ZONES VULNERABLES HORS EAU » (AU TITRE DU PPRI) SUR LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DELEGUEE DES ROSIERS SUR LOIRE	5
B. CORRECTION DU ZONAGE D'UNE PARCELLE CLASSEE EN « AZ1 » AU LIEU DE « UB » SUR LA COMMUNE DELEGUEE DES ROSIERS-SUR-LOIRE	7
C. SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISE CLASSE IDENTIFIE SUR DES CONSTRUCTIONS DEJA EXISTANTES AVANT L'APPROBATION DU PLU AU SEIN DE LA COMMUNE DELEGUEE DE THOUREIL.....	9
D. AJOUT D'UN PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU ET DE SA PROTECTION SUR LA COMMUNE DELEGUEE DU THOUREIL	12
E. CORRECTION DE L'INTITULE DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME POUR LES ZONES HUMIDES AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT 14	
F. MISE A JOUR DE LA CARTE DU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU SEIN DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	15

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

Saumur Val-de-Loire Agglomération (CASVL - 45 communes) comporte plusieurs documents d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du territoire :

- le PLUi du secteur de « Loire-Longué », les PLU de « Gennes-Val-de-Loire » et de « Tuffalun », tous approuvés par le Conseil Communautaire le 29/06/2021 ;
- le PLUi du secteur de « Saumur Loire Développement » approuvé par le Conseil Communautaire le 05/03/2020. Ce PLUi a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis son approbation initiale parmi lesquelles, dont :
 - La modification n°2 approuvée le 31/03/2022 ;
 - La modification n°4 approuvée le 07/07/2022 ;
 - La mise à jour n°1 arrêtée le 05/11/2021 ;
 - La mise à jour n°2 arrêtée le 08/02/2022.
- le PLUi du secteur du « Douessin » approuvé par le Conseil Communautaire le 14/12/2016. Ce PLUi a également fait l'objet de plusieurs évolutions :
 - La modification simplifiée n°1 approuvée le 09/11/2017 ;
 - La Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 26/09/2019 ;
 - La modification simplifiée n°2 approuvée le 27/06/2019 la mise à jour n°1 arrêté le 29/04/2021.

La présente procédure vise à mettre en œuvre la modification simplifiée n°1 du PLU de « Gennes-Val-de-Loire ».

Le PLU est un document évolutif, qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre, et de manière à corriger des erreurs matérielles présentes au sein du règlement écrit et graphique, que la Communauté d'Agglomération mène cette procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée doit permettre de corriger les erreurs matérielles suivantes :

- **Sur le règlement graphique du PLU :**
 - Rectification d'une erreur matérielle concernant l'affichage des « zones vulnérables hors eau » (au titre du PPRI) sur le plan de zonage de la commune déléguée des Rosiers sur Loire ;
 - Correction du zonage d'une parcelle classée en « AZ1 » au lieu de « UB » sur la commune déléguée des Rosiers-sur-Loire ;
 - Suppression d'un espace boisé classé identifié sur des constructions déjà existantes avant l'approbation du PLU au sein de la commune déléguée de Thourel ;
 - Ajout d'un périmètre de captage d'eau et de sa protection sur la commune déléguée de Thourel au niveau du lieu-dit de Saint-Maur.
- **Sur le règlement écrit du PLU :**
 - Correction de l'intitulé de l'article du code de l'urbanisme pour les zones humides.
- **Sur le rapport de présentation du PLU :**
 - Mise à jour de la carte du retrait-gonflement des argiles au sein du rapport de présentation.

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU, qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et graphique ainsi que du rapport de présentation, ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle ne rentre pas non plus dans le champ de la modification de droit commun (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L.153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme qui a pour objet uniquement la rectification d'erreurs matérielles (article L. 153-45 du code de l'urbanisme) s'inscrit dans le **champ d'application de la procédure de modification simplifiée**.

C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 et L. 132.9 seront **mis à disposition du public pendant un mois minimum, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations**.

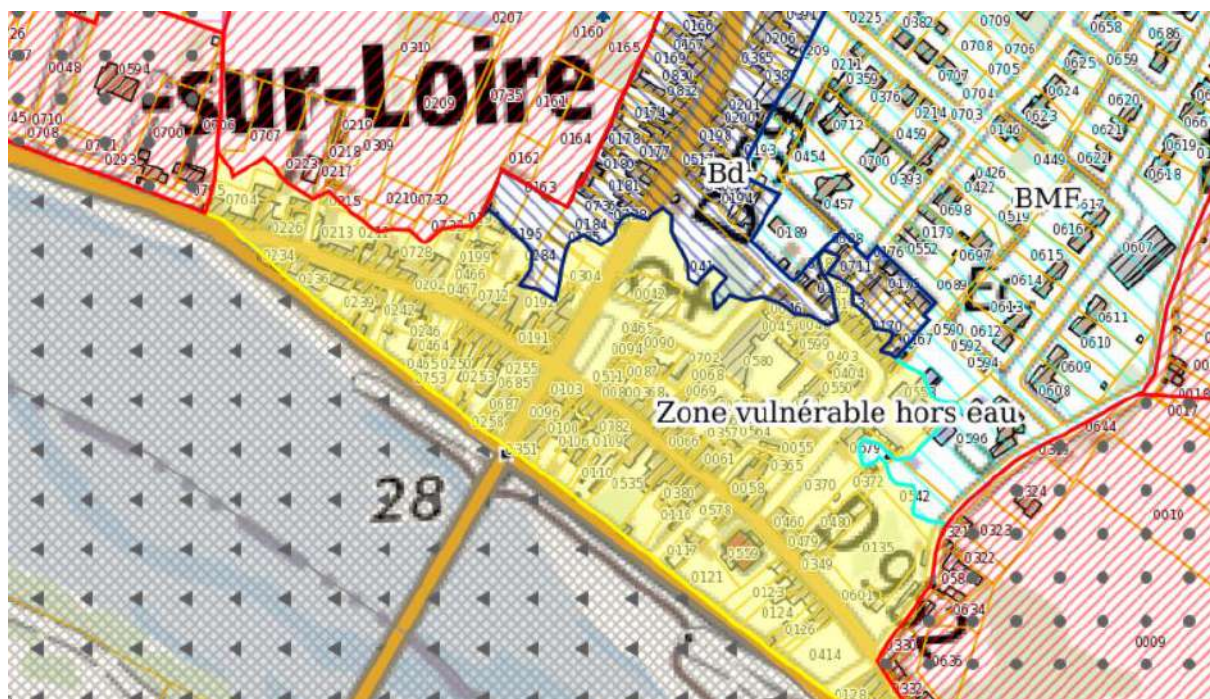
À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

A. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT L'AFFICHAGE DES « ZONES VULNERABLES HORS EAU » (AU TITRE DU PPRI) SUR LE PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE DELEGUEE DES ROSIERS SUR LOIRE

Une erreur matérielle a été constatée dans le règlement graphique concernant l'affichage des « zones vulnérables hors eau » définies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune déléguée des Rosiers sur Loire. Le PPRI délimite les secteurs affectés par le risque d'inondation. Ce dernier matérialise deux grands secteurs qui se différencient par leurs degrés de constructibilité à savoir, les « zones rouges » qui sont inconstructibles et les « zones bleues » qui sont constructibles sous certaines conditions.

En sus, le PPRI indique également à titre informatif, « les zones vulnérables hors eau » ne traduisant aucune prescription réglementaire. Toutefois, la matérialisation de ces secteurs a été reprise au niveau du plan de zonage du PLU en tant que « Plan de Prévention des Risques d'Inondation : Rouge » ce qui induit une erreur d'interprétation quant aux possibilités de constructions réelles applicables à ces espaces.



PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise

- Bd : Zone urbaine dense, sans vitesse significative
- BMF : Autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative
- BTf : Autre zone urbaine, en aléa très fort, sans vitesse significative
- RN : Zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa moyen, fort ou très fort, sans vitesse significative
- Bs : Zone de rénovation urbaine à règlement spécifique
- BS_ZDE : Zone de rénovation urbaine à règlement spécifique et de dissipation d'énergie (ZDE)
- REPU : Zone urbaine et d'écoulement préférentiel
- REPN : Zone non urbanisée et d'écoulement préférentiel
- RZDEU : Zone urbaine et de dissipation d'énergie (ZDE)
- RZDEN : Zone non urbanisée et de dissipation d'énergie (ZDE)
- Zone vulnérable hors eau

Extrait cartographique PPRI Val d'Authion et de la Loire saumuroise (mars 2019) – source : DDT du Maine-et-Loire

Par conséquent, le plan de zonage du PLU doit être modifié en supprimant la référence en zone rouge PPRI des zones « vulnérables hors eau », afin de corriger cette erreur matérielle.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage **après modification**

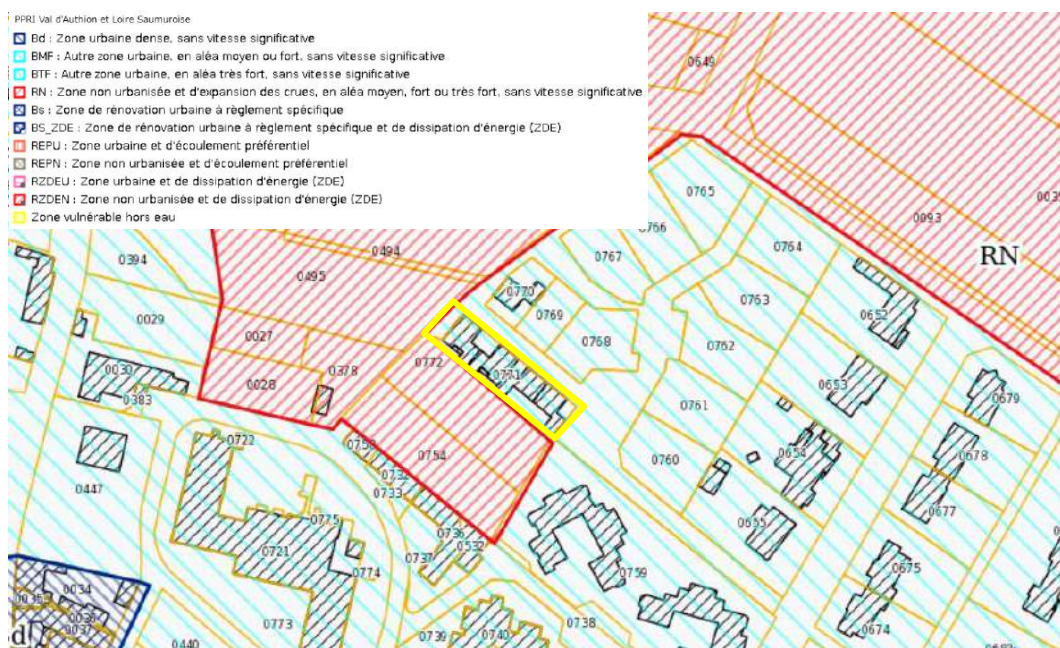


B. CORRECTION DU ZONAGE D'UNE PARCELLE CLASSEE EN « AZ1 » AU LIEU DE « UB » SUR LA COMMUNE DELEGUEE DES ROSIERS-SUR-LOIRE

La CASVL souhaite modifier le règlement graphique du PLU afin de rectifier le zonage de la parcelle BC 771 initialement classée en zone « AZ1 » vers la zone « UB ». La rectification du zonage de cette parcelle se justifie notamment par le caractère déjà urbanisé de cette dernière lors de l'approbation du PLU en 2021, ainsi que son implantation en continuité directe de constructions et du tissu urbain du bourg des Rosiers sur-Loire situées en zone UB. Par ailleurs, la parcelle est classée en zone « BMF » (zone constructible et aménageable sous certaines conditions) au PPRI tout comme les parcelles avoisinantes déjà urbanisées ce qui justifie cette correction d'erreur matérielle de la zone « AZ1 » vers la zone « UB ».



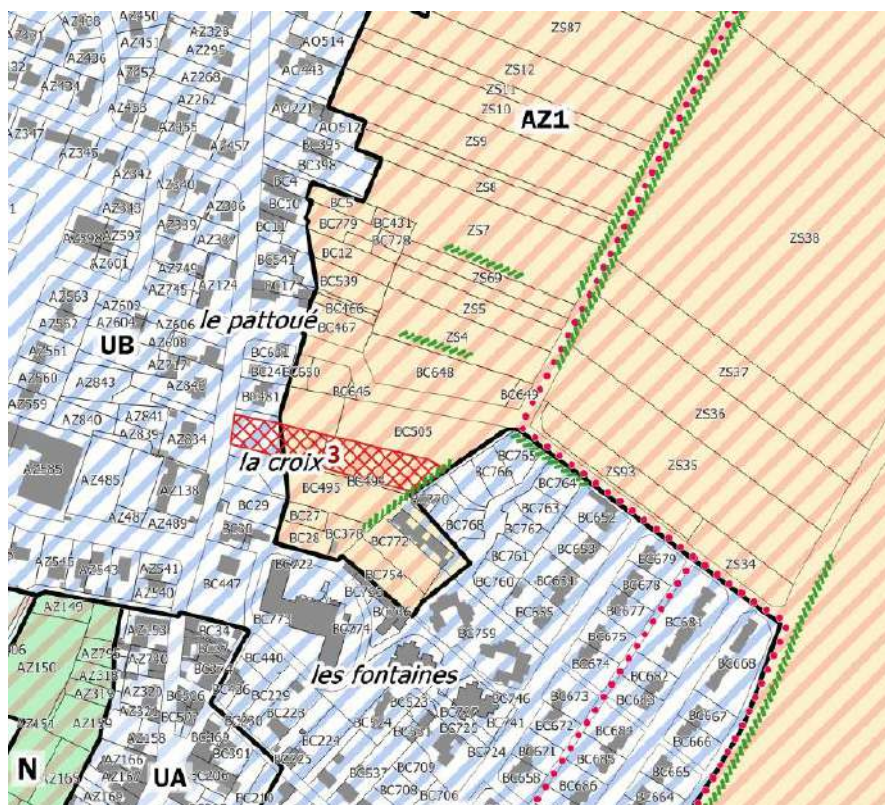
Extrait cartographique de la parcelle concernée par la correction d'erreur matérielle reportée au zonage du PLU ; source : Géoportail



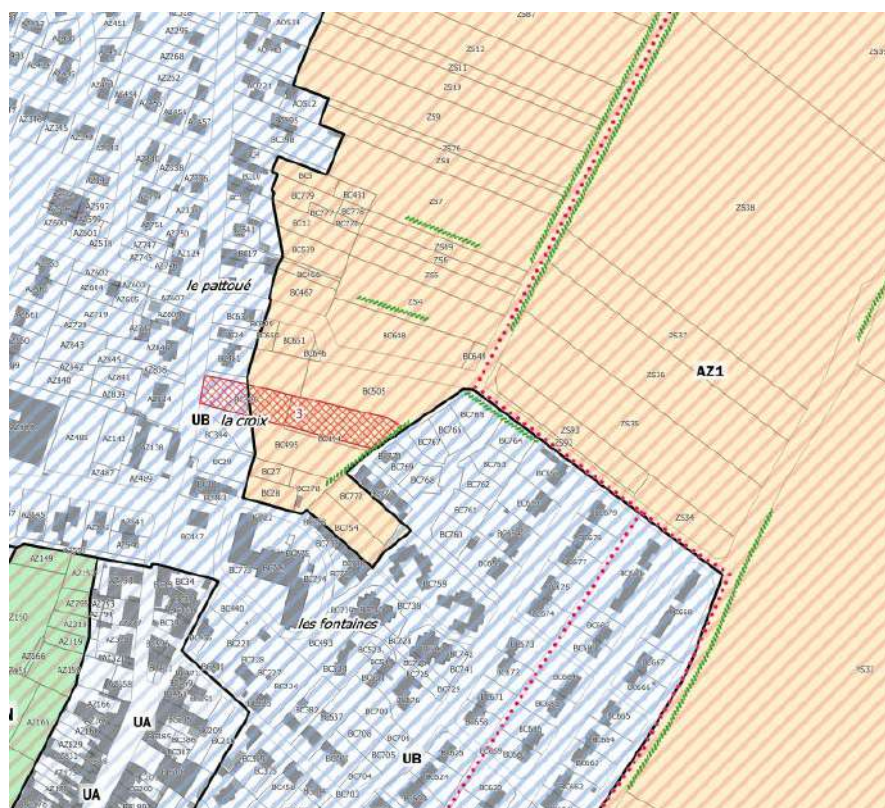
Extrait cartographique du PPRI du Val d'Authion (mars 2019) – source : DDT du Maine-et-Loire

Modification simplifiée n°1 du PLU - Notice de présentation – Mai 2023

Extrait du plan de zonage **avant** modification



Extrait du plan de zonage **après** modification



C. SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISE CLASSE IDENTIFIE SUR DES CONSTRUCTIONS DEJA EXISTANTES AVANT L'APPROBATION DU PLU AU SEIN DE LA COMMUNE DELEGUEE DE THOUREIL

Le PLU de Gennes-Val-de-Loire identifie au sein de son plan de zonage, les espaces boisés existants ou à créer qui méritent d'être protégés au titre des « Espaces Boisés Classés – L.113-1 du Code de l'Urbanisme ». Cette prescription paysagère a notamment pour objectif de préserver ces boisements de tout défrichage (voir extrait du règlement du PLU défini ci-dessous). Toutefois, une erreur matérielle a été constatée sur le plan de zonage au niveau de la parcelle « ZE 111 » sur la commune déléguée du Thoureil. Un EBC a été dessiné sur une parcelle déjà bâtie (terrasse notamment) lors de l'approbation du PLU en 2021.

La méthodologie de délimitation de ces Espaces Boisés Classés (EBC) choisie par les élus a été celle définie ci-dessous au sein du *rapport de présentation - livret 3 : justification des choix*

Les critères de base ont été les suivant :

- Ne pas mettre d'EBC, lorsqu'un document de gestion durable (Plan Simple de Gestion, code de Bonne Pratique Sylvicole) est en place, pour éviter la surprotection d'un boisement.
- Identification d'un EBC lorsque le boisement est au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor lié aux boisements (TVB) ou le long des cours d'eau en réservoir majeur.

A la lecture de cette note, il est clair que la parcelle « ZE 111 » de la commune déléguée de Thoureil n'entre pas dans cette méthodologie et qu'elle fait bien l'objet d'une erreur matérielle qu'il s'agit de corriger.



Extrait cartographique de la parcelle concernée par la correction d'erreur matérielle reportée au zonage du PLU ; source : Géoportail

1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit **tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de **défrichement** présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III).

Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

En limite de bois classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment à destination d'habitation nouveau, un

recul minimal de 10 m est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur le document graphique.

Extrait des dispositions générales précisées au sein du règlement écrit du PLU

1.5. Les espaces boisés classes au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques (à partir de la trame verte et bleue définie au sein du diagnostic du PLU).

Les critères de base ont été les suivant :

- Ne pas mettre d'EBC, lorsqu'un document de gestion durable (Plan Simple de Gestion, code de Bonne Pratique Sylvicole) est en place, pour éviter la surprotection d'un boisement.
- Identification d'un EBC lorsque le boisement est au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor lié aux boisements (TVB) ou le long des cours d'eau en réservoir majeur.

Sur le territoire, on retrouve **1 861 hectares** d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1.

Extrait du rapport de présentation – Livret 3 : justification des choix

avant modification



après modification



D. AJOUT D'UN PERIMETRE DE CAPTAGE D'EAU ET DE SA PROTECTION SUR LA COMMUNE DELEGUEE DU THOUREIL

Le PLU de Gennes-Val-de-Loire identifie au sein du plan de zonage, les points de captages d'eaux ainsi que leurs périmètres de protection. Pour rappel, les périmètres de protection des captages constituent l'espace réservé d'un point de vue réglementaire autour d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable. L'identification de ces secteurs visent à prévenir les risques de pollutions pour la consommation humaine. Ces périmètres sont délimités et définies par arrêté préfectoraux qui précisent également les conditions de constructibilité au sein de ces derniers. Toutefois, lors de l'approbation du PLU, un de ces secteurs n'a pas été reporté au sein du règlement graphique du PLU. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle.

11. *Secteur concerné par un périmètre de protection de captage*

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLU. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLU. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Extrait des dispositions générales précisées au sein du règlement écrit du PLU

En vue de préserver sa ressource en eau, Gennes-Val de Loire entend **protéger les ressources en eau souterraines et superficielles** des pollutions et **protéger les captages d'eau potable**.

Traduction au sein du règlement :

Conscient de l'enjeu que représente l'adéquation entre la capacité des stations d'épuration du territoire et les projets de nouvelles constructions, le règlement du PLU inclut cette demande spécifique de la manière suivante :

« Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire lors de la mise en service d'un futur réseau d'assainissement collectif si celui-ci est programmé/réalisé.

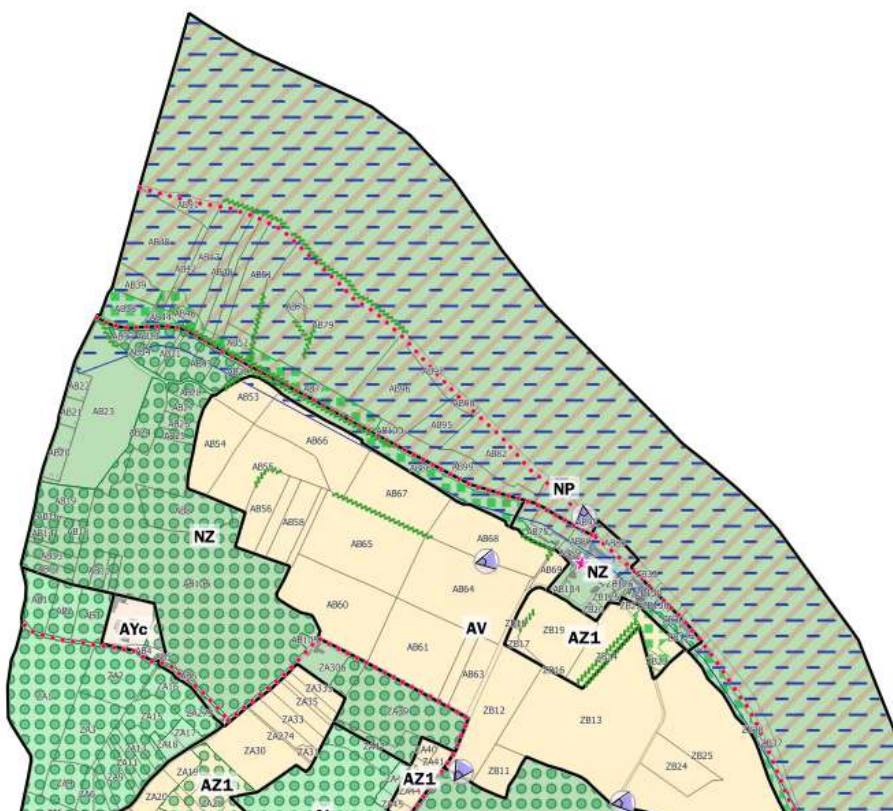
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. »

Les annexes sanitaires présentées en annexes du PLU font également état de manière précise du bilan de chaque STEP présente sur le territoire.

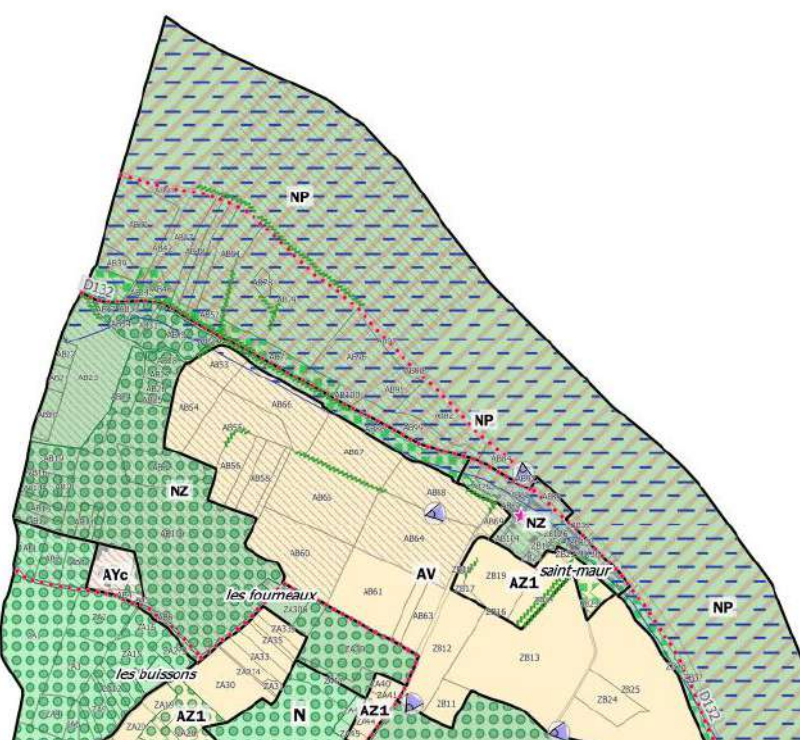
Concernant la protection des captages d'eau, cette donnée est incluse à la base de la réflexion sur la définition du zonage. En effet, l'ensemble des périmètres de captages d'eau ont été zonés en N. Le détail de ces périmètres de captage (immédiat, rapproché, éloigné) est à retrouver au sein des annexes du PLU.

Extrait du rapport de présentation – Livret 3 : Justification des choix

avant modification



après modification



E. CORRECTION DE L'INTITULE DE L'ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME POUR LES ZONES HUMIDES AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU de Gennes-Val-de-Loire précise, dans les dispositions générales, la portée réglementaire des informations/prescriptions définies au document graphique. Ainsi, pour chacune des prescriptions, le règlement précise l'article du Code de l'Urbanisme qui permet et/ou précise les modalités d'application de cette prescription graphique.

Lors de l'approbation du PLU, une erreur matérielle a été commise concernant le numéro de l'article du Code de l'Urbanisme. Ce dernier renvoie au L.121-23 du Code de l'Urbanisme tandis qu'il devrait renvoyer au L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article du L. 121-23 du Code de l'Urbanisme

› Article L121-23

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Extrait de l'article du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

› Article L151-23

Version en vigueur depuis le 10 août 2016

[Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81](#)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Extrait du règlement écrit avant modification

6. Les zones humides repérées au titre du L.211-1 du code de l'environnement et L.121-23 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Authion qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'inventaire figurant aux documents graphiques du PLUi ne présage pas de l'absence ou de la présence de zones humides sur les secteurs non identifiés, il s'agit d'un porter à connaissance, pas d'un inventaire réglementaire. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

Pour rappel, l'article R.111-26 du code de l'urbanisme s'applique sur les projets pouvant impacter des zones humides.

Par conséquent, le règlement écrit du PLU doit être modifié pour corriger cette erreur matérielle.

Extrait du règlement écrit après modification

6. Les zones humides repérées au titre du L.211-1 du code de l'environnement et L.151-23 du code de l'urbanisme

F. MISE A JOUR DE LA CARTE DU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES AU SEIN DU RAPPORT DE PRESENTATION

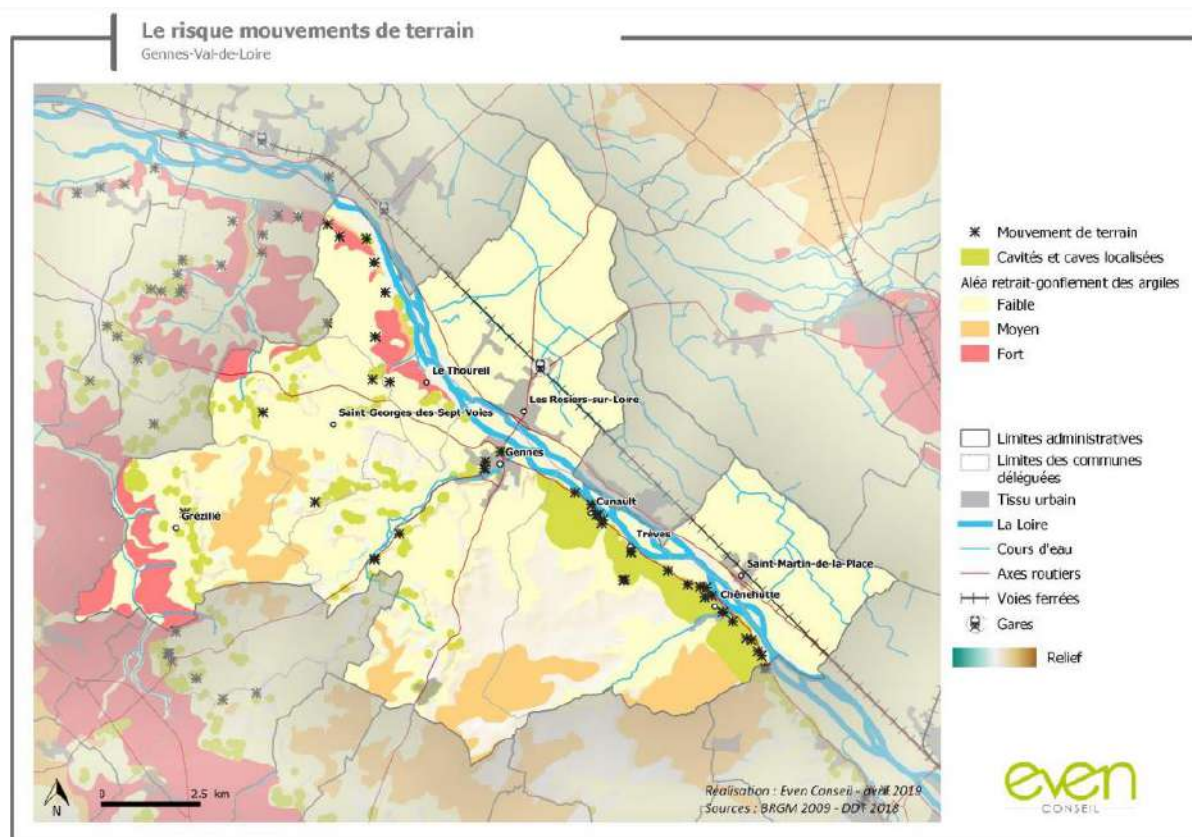
L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation du PLU réalise un bilan des risques présents sur le territoire. Cet état des lieux des risques précise notamment que le territoire est concerné par le risque de l'aléa retrait-gonflement des argiles comme défini ci-dessous dans le rapport de présentation :

« Le cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles a pour objectif principal d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujets au retrait-gonflement. Une carte a été mise à jour le 26/08/2019 avec un durcissement de la qualification des aléas en vue de réduire la sinistralité liée à ce risque. En effet, les communes concernées par un niveau d'aléa moyen et/ou faible, se trouve aujourd'hui en aléa fort et moyen d'exposition au retrait gonflement des sols argileux. La loi ELAN (article 68) a introduit de nouvelles obligations à partir du 1^{er} janvier 2020 pour les zones d'aléas moyens à fort.

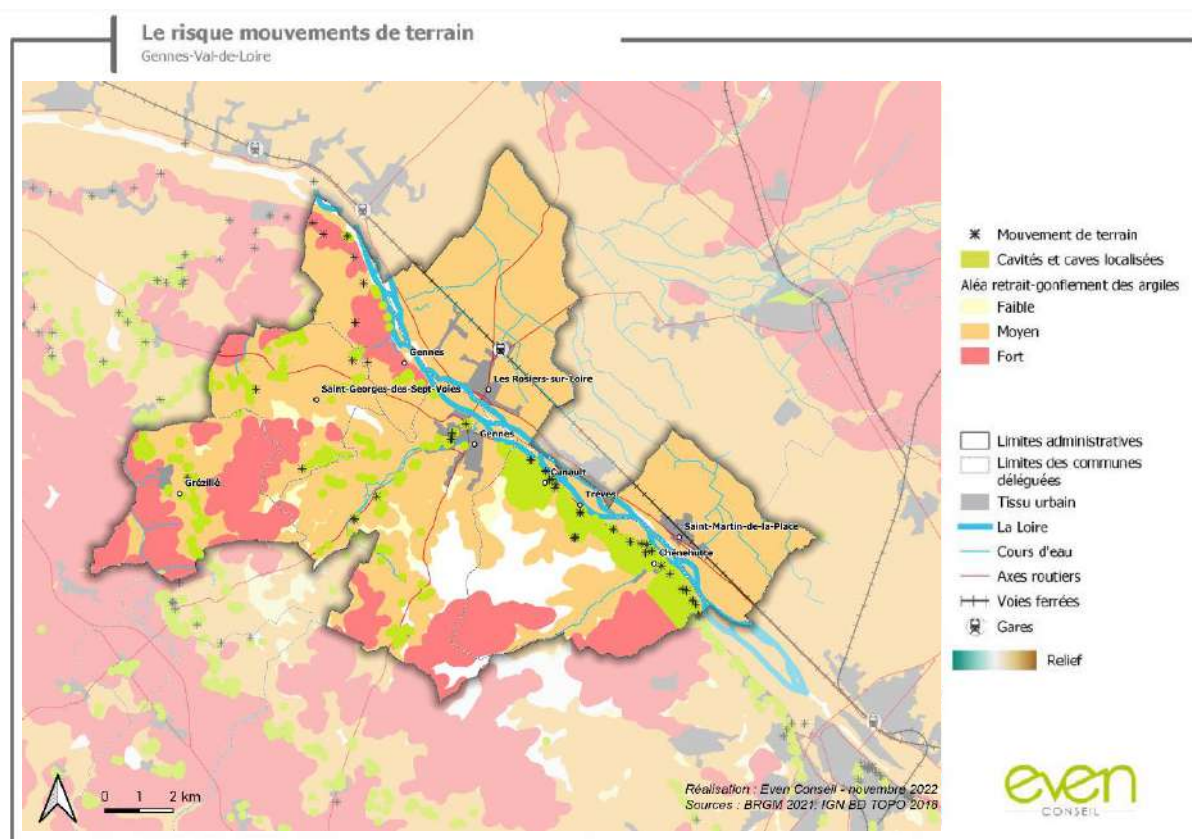
Les parties du territoire situées en rive droite de la Loire sont situées en zone d'aléa faible (anciennes communes des Rosiers-sur-Loire et de Saint-Martin-de-la-Place). Sur les anciennes communes de Grézillé, Saint-Georges-des-Sept-Voies et Le Thoureil, des secteurs sont en aléa fort : au niveau des coteaux de la rive gauche pour le bourg de Le Thoureil et des rives droites de l'Aubance au sud de Grézillé, qui ne sont pas urbanisées. »

Face à un risque qui évolue vite et qui s'amplifie avec le réchauffement climatique, la cartographie de ce risque fait régulièrement l'objet de mises à jour. A ce titre, une nouvelle carte de ce risque est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020 (mise à disposition par la préfecture de Maine-et-Loire), soit avant la date d'approbation du PLU (en 2021). Il convient donc de corriger cette erreur matérielle dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation – Livret 2 : Etat Initial de l'Environnement (EIE) avant modification



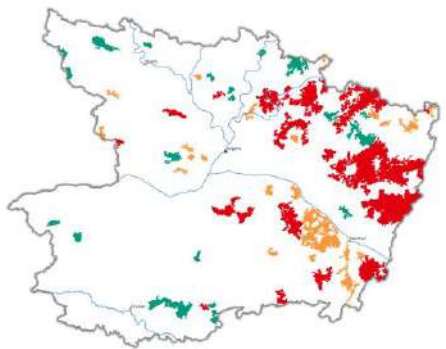
Extrait du rapport de présentation – Livret 2 : Etat Initial de l'Environnement (EIE) **après modification**



G. COMPLEMENTS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DANS LE REGLEMENT ECRIT

Afin de prendre en compte les retours des personnes publiques associées sur la prise en compte des risques dans le PLU de Gennes Val-de-Loire, les compléments suivants sont effectués dans le règlement écrit et plus précisément l'article 4 des dispositions générales.

Risque concerné	Dispositions ajoutées ou mises à jour
Risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles	<p>[...]</p> <p>Les dispositions réglementaires, issues de la loi ELAN (article 68) et applicables à partir du 1er janvier 2020 relatives au risque retrait-gonflement des argiles doivent être prises en compte dans les zones d'aléas « moyen à fort ».</p> <p>Dans ces zones, deux études de sol sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ; au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle ce risque, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
Risque sismique	<p>Risque sismique</p> <p>L'ensemble du territoire du PLU de Gennes-Val-de-Loire est situé en zone de sismicité faible, sur la carte délimitant ces risques sur le territoire national, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.</p> <p>Cette cartographie sert de support à un zonage réglementaire. Les règles de construction parasismique sont entrées en vigueur depuis le 1er octobre 2011.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.</p>
Risque radon	<p>Risque radon</p> <p>L'ensemble du territoire du PLU de Gennes-Val-de-Loire se situe en zone d'aléa faible (Catégorie 1).</p> <p><u>Recommandations</u></p> <p>1/ Mettre en œuvre des techniques de prévention pour les constructions neuves et les rénovations</p> <p>Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer et d'autre part à réduire la concentration en radon dans le volume habité.</p> <p>De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ; dans les bâtiments existants, obturer les points d'entrée du radon : fissures, passage des réseaux, trappes, tours de portes, anciens conduits et recouvrir les sols en terre battue, diminuer la concentration en radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement d'air de ce dernier, traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)

	<ul style="list-style-type: none"> • l'adaptation de ces techniques à la construction neuve présente l'avantage de les intégrer dans la conception du bâtiment. Leur efficacité sera donc améliorée et le coût marginal. <p>Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment, • Limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement. • Mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur. <p>2/ Adopter les bons gestes lors de l'occupation du logement</p> <p>Il est nécessaire de veiller à entretenir les dispositifs de ventilation et de ne pas obstruer les bouches de ventilation.</p> <p>Et dans tous les cas, il est rappelé qu'il convient d'aérer les pièces du logement au moins 10 minutes par jour, en hiver comme en été.</p> <p>Mesures préventives ou curatives :</p> <p>Dans le neuf :</p> <p>http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_neufs.aspx</p> <p>Pour les bâtiments existants :</p> <p>http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_existants.aspx</p>
<p>Risque feu forêt</p>	<p>Un atlas des feux de forêt a été récemment produit par la DREAL des Pays de la Loire (septembre 2022), permettant une évaluation plus fine du risque à partir de critères plus nombreux qu'auparavant (évolution climatique, probabilité de départ de feu, défendabilité, ...) Ce dernier évalue un risque élevé sur le territoire du PLU de Gennes-Val-de-Loire (voir cartographie ci-dessous).</p> <div data-bbox="718 1220 1165 1870"> <p>Aléa par massif Atlas du risque feux de forêt en Maine-et-Loire</p>  <p>Aléa ■ Faible ■ Moyen ■ Fort</p> <p>Source : IGN, DREAL, DRIEA Rédaction : DREAL (septembre 2022)</p> <p>DREAL Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Climat des Pays de la Loire et de l'Outre-mer</p> </div> <p>Il convient donc d'éviter toute urbanisation dans et à proximité des zones boisées de ces communes concernées par la mise en place d'un zonage Naturel.</p>