Commune de Geneston

Département de Loire-Atlantique

Modification n°2 du

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 0 - Documents administratifs

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 21/12/2023

Elaboration du P.L.U. *valant révision du P.O.S.*	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11/05/2023
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023

REGARDS PARTAGÉS
Bel Air — Saint-Même-le-Tenu
44 270 MACHECOUL SAINT MÊME

Décembre 2023

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de GENESTON

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2021-141

2.1.3 – Prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Geneston,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13-1 et L 133-13-2,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016 approuvant la modification simplifiée n° 1

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2018 approuvant la Déclaration de projet n° 1

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 31 janvier 2019 approuvant la Révision allégée n° 1

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 5 mars 2020 approuvant la Modification n° 1.

Considérant que le PLU approuvé en 2015 a défini un besoin en logements de 30 logements par an et que le lotissement qui est en cours de réalisation suite à la modification n° 1 (46 logements) ne suffira pas à compenser le manque de logements depuis l'approbation du PLU. Pour permettre la poursuite de la relance de la construction, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU « chemin de Bouaine » et « secteur des Saulsaies », avec un découpage par tranches de chaque secteur pour permettre un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation.

Considérant que ces évolutions entraînent des adaptations sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 7 et la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, du règlement et du plan de zonage.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, à réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Et que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

ARRÊTE

Article 1er – La procédure de modification n° 2 du PLU est engagée en vue de permettre les adaptations précédemment indiquées.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20210621-ARR2021141-AR
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Article 2 – Conformément aux dispositions de l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 2 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 3 – Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 4 – A l'issue de l'enquête publique le projet de modification n° 2 du PLU, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 5 –Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Geneston, le 21 juin 2021
Le Maire,
Karine PAVIZA

MAIRIE DE GENESTON (Loire-Atlantique)

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20210621-ARR2021141-AR
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de GENESTON

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2023-229

2.1.3 – Avenant à l'arrêté 2021-141 Prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Geneston,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13-1 et L 133-13-2,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016 approuvant la modification simplifiée n° 1

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2018 approuvant la Déclaration de projet n° 1

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 31 janvier 2019 approuvant la Révision allégée n° 1

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 5 mars 2020 approuvant la Modification n° 1.

Vu l'arrêté du Maire n° 2021-141 en date du 21 juin 2021 prescrivant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Considérant que la commune souhaite assouplir la règle de hauteur maximale de 9,50 m à 10 m au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat collectif en zone 1AU, de manière à favoriser leur implantation.

Considérant que l'arrêté 2021-141 doit être modifié pour intégrer cette règle dans le règlement.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, à réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Et que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

ARRÊTE

Article 1er – L'arrêté 2021-141 en date du 21 juin 2021 prescrivant la procédure de modification n° 2 du PLU est modifié en intégrant la modification précédemment indiquée.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230712-ARR2023229-AR
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

Article 2 – Les autres dispositions de l'arrêté 2021-141 restes inchangées.

Article 3 –Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Geneston, le 12 juillet 2023
Le Maire,
Karine PAVIZA

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230712-ARR2023229-AR
Date de télétransmission : 12/07/2023
Date de réception préfecture : 12/07/2023

Commune de GENESTON

Séance du 11 mai 2023

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27 Présents : 23 Votants : 27

L'an deux mille vingt-trois, le 11 mai à 20h30, le Conseil municipal de la commune de GENESTON dûment convoqué le 5 mai, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Karine PAVIZA, Maire.

PRESENTS : PAVIZA Karine, BLANCHARD Astrid, RICHARD Joël, LUCAS Nathalie, CATROUILLET Emmanuel, GLOTIN Frédéric, BODEREAU Régine, de FILIPPIS Christian, LEPINOUX Edith, CORGNIET Marie-Thérèse, ALUSSON Michel, ROUSSE Fabienne, BRETAUDEAU Nadia, THOBY Jean-Yves, MARTEIL Anthony, LELIEVRE Sandrine, MIGDAL Nicolas, BARTEAU Aline, GAUTRET Matthieu, FRANÇOIS Michel, BLANCHET Patricia, BOUCHAUD Jérôme et DUMONT-WATTRE Emmanuel.

ABSENTS : BOUCHEZ Brigitte (pouvoir à de FILIPPIS Christian), VOLLANT-LEDUC Nathalie (pouvoir à CATROUILLET Emmanuel), LARBRE Sébastien (pouvoir à GLOTIN Frédéric), DENIAU Mathieu (pouvoir à BLANCHARD Astrid).

SECRETAIRE DE SÉANCE : BODEREAU Régine.

OBJET : MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – JUSTIFICATION OUVERTURE A L'URBANISATION (038-2023)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Geneston a été approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015. Il a depuis fait l'objet de quelques évolutions : la dernière procédure de modification n°1 du PLU, approuvée le 05 mars 2020, avait notamment pour effet d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs 2AU (secteur du "Chemin des Bois" et secteur des "Gattes Bourses") pour une surface totale de 2,9 hectares, afin de contribuer à satisfaire aux besoins de production de logements définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU validé fin 2015.

Seul le secteur du chemin des Bois, a effectivement été urbanisé depuis 2020, permettant la construction de 46 logements. Cette opération d'aménagement cumulée à la réalisation de logements constatée depuis 2015 (environ 23 logements par an réalisés depuis 2015) ne suffit pas à satisfaire l'objectif de production de 30 logements par an fixé par le PADD.
C'est pourquoi, un arrêté municipal n°2021-141 en date du 21 juin 2021 pour engager la modification n°2 du PLU et plus précisément pour modifier le zonage (règlement graphique), le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation en vue d'ouvrir à l'urbanisation pour partie des secteurs à urbaniser 2AU, l'un situé chemin de Bouaine et le second, localisé au Nord de la rue des Saulsaies.

Il est fait recours à la procédure de modification au titre de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme, car les modifications envisagées du P.L.U. n'ont pas pour effet de :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de neuf ans suivant sa date de création (les secteurs 2AU concernés ayant été créé par le PLU approuvé le 17 décembre 2015).
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230511-DELIB0382023-DE
Date de télétransmission : 25/05/2023
Date de réception préfecture : 25/05/2023

La présente modification concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs 2AU implique le reclassement des parties destinées à être urbanisées, en secteurs 1AU.
En application de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme (issu de la loi ALUR du 24 mars 2014), « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».
L'article L. 153-38 du code de l'urbanisme vise ainsi à s'assurer que la collectivité a évalué et vérifié au préalable l'absence d'alternative à ce projet d'ouverture à l'urbanisation, en examinant les autres possibilités d'urbanisation susceptible d'être réalisée en priorité dans les secteurs déjà urbanisés, tout en prenant en considération la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces secteurs (à savoir, dans les zones Ua, Ub et Ah définies par le PLU en vigueur). Il convient ainsi de contribuer à limiter les consommations d'espace en extension urbaine de l'agglomération en privilégiant l'utilisation rationnelle de secteurs non bâtis en zones déjà urbanisées.
C'est pourquoi, le conseil municipal est amené à prendre cette délibération, justifiée par les motivations énoncées ci-après.

Les motivations de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU à vocation d'habitat

1. **La nécessité de renforcer la production de logements pour respecter les orientations du PADD et être en compatibilité avec les objectifs du PLH.**

   Le projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs s'inscrire dans un objectif de rattrapage de la production de logements pour être en cohérence avec les orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2015 et avec les objectifs du PLH de la Communauté de communes de Grand-Lieu comme cela est développé ci-après.

   Les orientations relatives à la production de logements définies par le PADD de la commune de Geneston approuvé en décembre 2015

   En cohérence avec les orientations générales du PADD de la commune de Geneston prévoit l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à vocation principale d'habitat en extension du bourg, devant contribuer à :
   - favoriser l'accroissement démographique et l'apport de nouveaux résidents ;
   - échelonner dans le temps la croissance démographique et urbaine pour respecter un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et préserver la cohésion sociale de la commune.

   * Il peut être rappelé que selon le rapport de présentation du PLU de 2015, le projet tablait sur un accroissement démographique aux alentours de +1,7 % / an jusqu'en 2025, permettant d'approcher le seuil des 4000 habitants dès 2018.
   Le PADD du PLU approuvé en décembre 2015, fixe un objectif de production d'une trentaine de logements par an.
   Il détermine des extensions urbaines limitées de l'agglomération, devant permettre de compléter la production de logements escomptée par renouvellement urbain ou par densification urbaine. Ces extensions s'orientent notamment sur les marges Sud et Est du bourg, englobant les secteurs visés par le présent projet d'ouverture à l'urbanisation.
   L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est ainsi envisagée pour renforcer l'offre en logements sur la commune en cohérence avec le PADD mais aussi en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand-Lieu Communauté, applicable pour la période 2017-2023, soit sur 6 ans.

   Les objectifs réglementaires de production de logements définis par le PLH pour la commune de Geneston

   Le PLH de la Communauté de communes de Grand-Lieu fixe pour la commune de Geneston, un objectif de production de 180 logements, soit 30 logements par an pour les années 2017 à 2023 (sur 6 ans).

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230511-DELIB0382023-DE
Date de télétransmission : 25/05/2023
Date de réception préfecture : 25/05/2023

Les logements locatifs sociaux à créer sur cette période doivent représenter au moins 14 % de cette production de logements, soit environ 25 en 6 ans, sur la période 2017 à 2023.

Production de logements constatée depuis l'approbation du PLU en 2015

Le rythme moyen de création de logements constaté de 2015 à 2023 est évalué à environ 23 logements par an (selon les données de permis de construire suivis en mairie et les données SItadel). Cette production de logements qui est en deçà des objectifs fixés par le PADD et par le PLH, était ralentie entre 2015 et 2019 par le manque de capacité de la station d'épuration communale.
Le déficit de logements par rapport à l'objectif de 30 logements par an défini au PADD, est aujourd'hui estimé à une quarantaine de logements tout en prenant en compte les opérations et permis validés.

Le soutien de la vitalité du centre-bourg, notamment des écoles et du tissu de services et de commerces

Le PADD entend « favoriser l'apport de nouveaux résidents afin de maintenir la vitalité locale, le tissu associatif, le fonctionnement des équipements publics (notamment des écoles) et afin de préserver voire d'étoffer le tissu de services et de commerces et l'offre en équipements sur la commune ».
Le soutien des effectifs scolaires
La production de logements doit permettre d'assurer le renouvellement et la croissance démographique, pour notamment soutenir le fonctionnement des équipements publics, dont les écoles et ainsi maintenir les effectifs scolaires à un certain équilibre.
Depuis 2015, date d'approbation du PLU, les effectifs scolaires de la commune de Geneston ont sensiblement diminué amenant à la fermeture de deux classes et d'une autre prévue en 2023.
Les écoles de la commune accueillaient à la rentrée 2022, 358 enfants, contre 462 à la rentrée 2015, soit une diminution des effectifs scolaires de 104 élèves.
Leur évolution récente rappelle la nécessité de maintenir une vigilance à l'accueil de ménages et notamment de familles sur la commune, pour assurer le renouvellement démographique et notamment des classes d'âges correspondant aux enfants en âge d'être scolarisés sur la commune.
Afin de rechercher une stabilité des effectifs scolaires, il convient de conserver une dynamique de création de logements sur la commune et une typologie de terrains à bâtir et de logements à créer qui favorise l'accueil et l'ancrage de ménages susceptibles d'avoir des enfants.
L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs 2AU en extension Sud et Est du bourg de Geneston, s'inscrit dans cette logique.
Le soutien de la fréquentation des services et commerces
La poursuite de la croissance du parc de logements soutient l'accueil de ménages et favorise la croissance de population.
La définition des deux secteurs, destinés à être ouverts à l'urbanisation, chemin de Bouaine et rue des Saulsaies, en cohérence avec les choix du PADD, apparaît propice à l'accueil de ménages susceptibles de fréquenter les commerces et services du centre-bourg de participer à la vie locale, ajoutant aux motivations de son ouverture à l'urbanisation.

2. **Un projet d'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs, motivé par l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées et de la faisabilité et des perspectives de création de logements**
Le projet d'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs aujourd'hui classés en zone 2AU, doit être justifié et motivé :
- en cohérence avec les orientations du PADD,
- au regard de l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées,
- au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230511-DELIB0382023-DE
Date de télétransmission : 25/05/2023
Date de réception préfecture : 25/05/2023

Estimation du besoin de création de logements, au regard des orientations du PADD et du PLH

L'estimation de besoins de logements prend en compte :
- les orientations du PADD et des objectifs du PLH énoncés précédemment,
- l'objectif de production défini par le PLU de la commune de Geneston d'environ 30 logements par an.

Estimation du besoin de création de logements à fin 2025, prenant en compte la production de logements déjà réalisée ou actée depuis 2015

Depuis 2015 à fin 2023, 207 logements ont été réalisés ou sont validés et/ou en cours de réalisation sur le territoire communal, soit environ 23 logements par an.
Le déficit de création de logements constaté par rapport à l'objectif de 30 logements par an défini au PADD, est aujourd'hui évalué à une quarantaine de logements (tout en prenant en compte les opérations et permis validés).
En prenant en compte ce déficit, un besoin de création d'au moins 100 logements est estimé jusqu'à fin 2025, afin de satisfaire l'objectif de production de 30 logements par an défini précédemment en cohérence avec les orientations du PADD et du PLH.
Le temps de validation de la présente procédure et des autorisations d'aménagement sur les secteurs du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies, les premières constructions ne devraient pas y voir le jour avant début 2025.
En ayant la volonté d'échelonner dans le temps les apports en logements comme le précise le PADD, la réalisation de ces opérations d'aménagement doit donc être progressive et participer à la satisfaction de la production sur plusieurs années, jusque vers 2030.

Examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones

Cet examen a consisté à interroger les capacités d'urbanisation et de faisabilité opérationnelle au sein des zones déjà urbanisées, en distinguant :
- les capacités de création de logements s'inscrivant dans une période de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, à savoir jusqu'à fin 2025 / début 2026, devant permettre de satisfaire les besoins complémentaires en logements définis par le PLU sur cette période,
- les capacités de création de logements reportées sur une période allant au-delà des 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, à savoir après 2026 jusqu'à fin 2030.
- les capacités de création de logement à plus long terme, après 2030.

L'analyse des capacités de production de logements réalisée au sein des enveloppes urbaines constructibles, s'appuie sur :
- l'étude du Programme d'Actions Foncières (PAF) menée par la Communauté de communes de Grand Lieu en 2019, puis mise à jour en 2021 et en 2023.
- Une enquête réalisée par la Commune auprès de propriétaires de terrains encore non aménagés intégrés dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation au sein de l'agglomération ; cette enquête visant à cerner les éventuelles intentions des propriétaires concernés.

Dans le cadre de cette étude, il est à noter que les secteurs destinés et adaptés à des activités économiques ou à des espaces ou équipements d'intérêt collectif conservent leur destination et n'offrent pas de potentialités de création de logements.

- **Examen du potentiel de création de logements sur des secteurs de renouvellement urbain visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Huit secteurs à enjeux de renouvellement urbain, localisés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont identifiés au PLU.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230511-DELIB0382023-DE
Date de télétransmission : 25/05/2023
Date de réception préfecture : 25/05/2023

Les orientations d'aménagement et de programmation déterminent sur ces secteurs un potentiel minimal de réalisation d'une soixantaine de logements, qui s'avèrent toutefois difficilement urbanisables à court terme.
Seul le secteur du centre-bourg visé par l'OAP n°11 fait l'objet d'un projet de 24 logements intermédiaires programmés d'ici à fin 2025.
Aucune initiative n'est envisagée sur les autres secteurs d'OAP à court et moyen terme.
En définitive, les capacités d'urbanisation à court terme sur les secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se limiteraient une vingtaine de logements à court ou moyen terme et à un peu moins d'une trentaine de logements d'ici à fin 2030.

- **Potentiel en « densification spontanée » dans les zones déjà urbanisées**

En complément des secteurs visés par des OAP de renouvellement urbain, les zones urbanisées (Ua et Ub de l'agglomération et Ah pour des écarts ou hameaux constructibles) disposent de capacités théoriques de création d'environ 120 à 160 logements par « densification spontanée ».
Sur cette capacité théorique de création de près de 120 à 160 logements, une vingtaine à trentaine de logements est escomptée d'ici à fin 2025 et 80 à 110 logements (dont 15 logements vacants) pour une période 2024 à fin 2030, contribuant à satisfaire une partie de la production de logements escomptée par le PLU. La faisabilité opérationnelle de production de logements sur le restant des capacités théoriques est rendue très incertaine par un manque de mobilisation foncière. La dispersion spatiale de ce potentiel et les faibles surfaces concernées ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble ou d'envisager de actions publiques pour favoriser la mobilisation du foncier. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.
Le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP).
Cette étude (des logements vacants) relève neuf logements pouvant être considérés comme vacants. L'étude de gisement foncier table sur la reprise progressive de ces logements d'ici à 2030.

En conclusion,

L'objectif de création de 30 logements par an sur dix ans à compter de la date d'approbation du PLU (2016) serait partiellement satisfait par :
- la production de logements déjà réalisés ou en cours jusqu'à présent, correspondant à 207 logements,
- les autres capacités d'urbanisation et de faisabilité opérationnelle au sein des zones déjà urbanisées sur Geneston faisant ressortir :
  - un potentiel de création de 42 à 52 logements d'ici à 2025,
  - un potentiel de création de 110 à 140 logements de 2024 à fin 2030 (comprenant la reprise de 9 logements vacants).

soit pour l'ensemble :
- une production escomptée de 250 à 260 logements de 2015 à fin 2025 représentant une moyenne de 24 logements par an,
- une production escomptée de 320 à 360 logements de 2015 à fin 2030 représentant une moyenne de 22 logements par an, en déficit par rapport au besoin de 30 logements par an défini par le PADD

En conclusion, les zones urbanisées de l'agglomération n'offrent pas de capacités suffisantes pour satisfaire une production moyenne de 30 logements par an, pour rester en cohérence avec les orientations générales du PADD.
Il est à préciser qu'un seul secteur 1AU, sis "Les Gattes Bourses" le long de la rue d'Anjou, est aujourd'hui ouvert à l'urbanisation offrant un potentiel d'accueil d'au moins 11 logements. La réalisation d'une opération sur ce secteur n'est pas envisagée avant fin 2025 – aucun projet en cours d'instruction à ce jour -. En tout état de cause, la construction de logements sur ce secteur ne pourra couvrir les besoins définis par le PADD.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des deux secteurs 2AU situés l'un, chemin de Bouaine, le second, rue des Saulsaies, déjà programmée par le PLU, s'impose donc aujourd'hui et doit être adaptée pour :

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230511-DELIB0382023-DE
Date de télétransmission : 25/05/2023
Date de réception préfecture : 25/05/2023

- rattraper progressivement le déficit de production de logements constaté depuis 2015 par rapport aux orientations du PADD et aux objectifs du PLH, de manière à pouvoir satisfaire l'objectif de production annuelle de 30 logements vers 2030,
- participer à l'offre en logements locatifs sociaux et favoriser une mixité sociale en compatibilité avec les objectifs du PLH.

La construction de logements sur ces deux secteurs s'avère propice à l'accueil de ménages susceptibles de fréquenter les équipements publics (en particulier les écoles), les commerces et services de la commune de Geneston et de participer de manière générale à la vie locale.

Au regard des motifs susmentionnés, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des deux secteurs 2AU localisés au Sud de l'agglomération, chemin de Bouaine et au Sud-Est au Nord de la rue des Saulsaies, répond à un besoin en logements et en accueil de ménages pour la commune de Geneston et apparaît parfaitement justifiée.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des secteurs 2AU du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies nécessite une modification du plan local d'urbanisme. Le conseil municipal est appelé à délibérer afin de demander l'ouverture à l'urbanisation desdits secteurs dans le cadre de la modification en cours du plan local d'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le PLU de la commune de Geneston, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2015 et ayant depuis cette date fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 15 décembre 2016
- d'une déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU adoptée le 5 juillet 2018,
- d'une révision allégée n° 1 approuvée le 31 janvier 2019,
- d'une modification n° 1 approuvé le 5 mars 2020,

Vu l'arrêté municipal n° 2021-141 en date du 21 juin 2021 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que les motivations présentées ci-dessus sont pertinentes et justifient l'ouverture à l'urbanisation,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** les justifications d'ouverture à l'urbanisation envisagée par la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
- **DEMANDE** que dans le cadre de la modification en cours du plan local d'urbanisme, soit prévue l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des secteurs 2AU situés l'un chemin de Bouaine, le second au Nord de la rue des Saulsaies
- **AUTORISE** Madame le Maire ou en son absence son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier
- **PRECISE** que la présente délibération figurera dans le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Geneston, qui sera remis aux personnes publiques associées et qui fera l'objet d'une enquête publique.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures obligatoires de publicité prévues par le code de l'urbanisme et le code général des collectivité territoriales

LES JOURS, MOIS ET AN DITS
Le 22 mai 2023
Le Maire,

MAIRIE DE GENESTON R.F. Loire-Atlantique

Anne PAVIZA

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230511-DELIB0382023-DE
Date de télétransmission : 25/05/2023
Date de réception préfecture : 25/05/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Avis conforme
sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Geneston (44)

n° : PDL-2023-7018

Avis conforme

en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) Pays de la Loire ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;

Vu le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;

Vu la saisine de la MRAe réceptionnée le 17 mai 2023 relative au projet de Modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Geneston, l'ensemble des pièces constitutives du dossier en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique en date du 23 mai 2023 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 6 juillet 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Geneston qui consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur « Chemin de Bouaine » faisant l'objet de l'Orientation d'aménagement et de programmation n°7, modifier son périmètre et modifier le zonage du règlement graphique ;
- ouvrir à l'urbanisation le secteur de la rue des Saulsaies, créer une orientation d'aménagement d'orientation n°12 et modifier le zonage du règlement graphique ;
- apporter des adaptations au règlement écrit concernant la zone A afin de préciser les règles de recul des constructions par rapport aux voies et emprises ;

Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de la commune de Geneston a une superficie de 800 ha pour une population de 3 677 habitants en 2019 ;
- le plan local d'urbanisme communal a été approuvé le 17 décembre 2015 et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- la commune est intégrée dans le périmètre du Schéma de cohérence territorial du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 qui fixe un objectif de 15 logements/ha sur la commune de Geneston ;
- le territoire de cette commune n'est concerné par aucun site Natura 2000 et comprend la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Prairies et bois

tourbeux du marais Gaté » qui n'intersecte cependant pas les secteurs faisant objet de la modification n°2 du PLU de Geneston ;

- l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est justifiée par l'insuffisance des réserves foncières existantes au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que des opérations en extension en cours à satisfaire les besoins de production de 30 logements par an prévus par le Programme Local de l'Habitat (2017-2023) et repris dans le plan local d'urbanisme (PLU) ;
- une campagne d'investigation conduite entre juillet 2022 et janvier 2023 a permis de déterminer la présence de zones humides et de faire un inventaire faune-flore-habitat sur les deux secteurs ; le dossier souligne que la période de ces investigations n'est pas adaptée à la mise en évidence de la nidification des oiseaux ; que la sécheresse de l'été 2022 a également pu avoir un effet sur l'activité faunistique ; les relevés pédologiques et botaniques des zones humides ont été réalisés en décembre 2022 et janvier 2023 ;
- le secteur d'OAP du « Chemin de Bouaine » est modifié afin d'augmenter sa surface de 1,9 ha à 2,14 ha après l'ajout d'une parcelle sur sa partie ouest, sans que son périmètre ne prenne en compte l'ensemble de la zone 2AU ; une première tranche doit être aménagée en 2024 puis une seconde à partir de 2026 ; avec 44 logements construits, dont 25 % de locatifs sociaux et 10 % d'accession abordable, la densité visée sera de 22 logements/ha sur l'ensemble du secteur ; une mare et ses abords sont identifiés dans l'OAP et reportés au règlement graphique en tant qu'éléments à préserver ; 4 arbres à Grand capricorne dont 3 en limite sud-ouest et 1 hors secteur ont été identifiés et sont protégés dans l'OAP, les haies et les arbres d'intérêts au sein et autour du secteur sont préservés dans l'OAP dont des alignements de chênes protégés au PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; des haies seront par ailleurs plantées avec des essences locales ; un ensemble composé de fourrés et de ronciers qui se sont développés suite au défrichement d'un bois dans la partie sud-est dont les enjeux écologiques sont qualifiés de modérés ne fait pas l'objet de protection particulière dans l'OAP, cette partie étant identifiée en tant qu'« *îlot de densité urbaine* » ;
- le secteur des « Saulsaies » occupe une superficie de 3,6 ha ; 79 logements doivent être construits en deux tranches dont la première débutera en 2024 et la seconde fin 2025-début 2026 ; avec une densité visée de 22 logements/ha sur l'ensemble du secteur, la programmation doit inclure 25 % de locatifs sociaux et 10 % d'accession abordable ; occupée par des terrains cultivés, l'OAP prévoit le maintient des haies et boisements situés au pourtour, complétés par la plantation de haies en lisière du site ; aucune zone humide n'a été identifiée sur le secteur de l'OAP ; une zone humide de 292 m² a en revanche été localisée hors secteur au nord lors des investigations en 2022 et 2023 ;
- après une rénovation de la station d'épuration communale en 2019, le dispositif de traitement des eaux usées est en capacité d'accueillir les effluents supplémentaires liés à la modification n°2 du PLU ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

Rend l'avis qui suit :

Le projet de Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Geneston n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Geneston rendra une décision en ce sens.

La MRAe recommande toutefois d'élargir le périmètre de l'OAP à l'ensemble de la zone 2AU du secteur du chemin de Bouaine afin de prendre en compte les enjeux identifiés dans une approche globale et fonctionnelle à l'échelle du secteur dans sa totalité.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 17 juillet 2023
Pour la MRAe Pays de la Loire,

Bernard ABRIAL

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2

COMMUNE DE GENESTON

Enquête Publique relative à la

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

25 septembre / 27 octobre 2023

PARTIE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. GENERALITES CONCERNANT LE CADRE JURIDIQUE ET LE CONTEXTE DU PROJET…… P 3

11. Désignation et mission du commissaire enquêteur…… P 3
12. Cadre juridique et réglementaire…… P 3
13. La commune de Geneston, son contexte territorial et les grandes orientations du PLU…… P 4
14. l'objet de l'enquête publique…… P 6
15. La composition du dossier …… P 6

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N° 2 P 8

3. AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA MRAe, ET EVALUATION DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR…… P 15

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE…… P 18

41. Préparation de l'Enquête Publique et échanges avec la collectivité…… P 18
42. Les mesures de publicité…… P 18
43. L'accès du public au dossier et dépôt des observations…… P 19
44. Permanences et accueil du public …… P 20
45. Clôture de l'enquête et bilan général…… P 21
46. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse …… P 21

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE P 22

6. ANALYSE DES REPONSES DE LA COLLECTIVITE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR P 33

7. LES REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE DE GENESTON DANS SON MEMOIRE AUX PRINCIPALES QUESTIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES. P 43

ANNEXES P 44

Annexe n° 1 : décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000137/44 désignant Monsieur Louis Marie Muel comme commissaire enquêteur P 45
Annexe n° 2 : arrêté du maire de la commune de Geneston prescrivant l'enquête publique de la modification n°2 du PLU P 46
Annexe n° 3 : parutions dans la presse et publicité et certificats d'affichage P 48
Annexe n° 4 : procès-verbal de synthèse de fin d'enquête P 51
Annexe n°5 : mémoire en réponse de la commune de Geneston P 66
Annexe n° 6 : registre d'enquête déposé en mairie de Geneston et ses annexes

1. GENERALITES CONCERNANT LE CADRE JURIDIQUE, LE PROJET ET SON CONTEXTE

11. Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000137/44 du 8 août 2023, M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Louis-Marie MUEL, cadre territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GENESTON.
Le présent rapport rend compte de la mission qui m'a été confiée et que j'ai accomplie conformément

- à la décision susvisée de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes ;
- à l'arrêté municipal n°2023-267 du 30 août 203 de Madame le maire de la commune de Geneston organisant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 septembre au vendredi 27 octobre 2023 inclus soit pendant 33 jours.

Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.
C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du Tribunal Administratif, ce qui garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.
A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

12. Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête relève, pour la partie organisation et conduite, **du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).**
Pour les dispositions spécifiques à l'urbanisme, **elle relève du nouveau code de l'urbanisme** et notamment des articles L.153-36 et suivants ainsi que des articles R.153-8 et suivants.

Le choix de la procédure : Il est encadré par le Code de l'Urbanisme.
C'est sur la base des articles précédemment cités que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :
- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage seulement de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ce qui est le cas de la présente modification.

La présente modification n°2 du PLU de la commune de Geneston est conduite directement par la commune de Geneston, celle-ci n'ayant pas délégué sa compétence urbanisme au niveau de l'intercommunalité.

Quant au document de norme supérieure, **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz,** il a été approuvé le 28 juin 2013 et fait actuellement l'objet d'une révision.

13. La commune de Geneston, son contexte territorial et les grandes orientations du PLU ;

La commune de Geneston appartient **à Grand Lieu Communauté**, communauté de communes de 9 entités dont Geneston est la plus petite en superficie avec seulement 804 ha mais la cinquième en poids démographique avec 3736 habitants.

La commune de Geneston, située à une quinzaine de Kms de Nantes, au sud de la Loire est à l'interface entre le Pays de Retz auquel elle appartient et le Pays du Vignoble Nantais à l'Est. Elle doit son attractivité en partie à sa situation géographique, au carrefour entre deux axes routiers structurants du sud du département de Loire-Atlantique, la RD 937 et la RD 117 ;

La vitalité de la commune, si elle s'explique par sa position géographique, se lit incontestablement dans le paysage et se traduit de trois manières :

- ✓ D'une part un dynamisme démographique des dernières décennies du en grande partie à un important solde migratoire positif et à l'arrivée de nombreux jeunes ménages; en effet , en 2015, un tiers de la population genestonnaise avait moins de 10 ans de vécu dans la commune. Cette pression démographique a eu pour conséquence un fort développement de la construction presqu'exclusivement sous forme pavillonnaire et concentré autour du bourg, se présentant comme une tâche urbaine continue.
- ✓ D'autre part, un tissus économique important représenté par 120 entreprises (tous secteurs confondus) réparties dans l'enveloppe urbaine mais aussi concentrées sur la zone d'activité économique de la Croix Danet située le long de la RD 937, d'une superficie de 18 ha et qui accueille 22 entreprises du tertiaire, de l'industrie et de l'artisanat et offrant 280 emplois.
- ✓ Enfin, un tissu associatif conséquent d'une trentaine d'associations et de 15 clubs sportifs**.**

Pour répondre à ces enjeux, la commune de GENESTON s'est fixée une politique d'aménagement du territoire dans le cadre de l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme qu'elle a approuvé en 2015** et qu'elle met rigoureusement en œuvre depuis 8 ans à travers son **Plan d'Aménagement et de Développement Durable.** Celui-ci définit trois grandes orientations stratégiques et 9 pistes d'action **:**

- ➢ *Favoriser un développement économe et durable*
  Favoriser et maitriser le renouvellement démographique et urbain, tout en assurant des formes d'urbanisation économes et durables ; et maintenir un potentiel de développement des activités économiques locales
- ➢ *Offrir aux genestonnais un développement social et convivial*
  Favoriser l'accès aux logements par la diversité et l'adaptation de l'offre, améliorer les déplacements et les conditions d'accès au cœur de vie, et enfin aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins collectifs
- ➢ *Respecter et valoriser le patrimoine et l'environnement genestonnais*
  Entretenir et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal ; préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles garants de la biodiversité ; placer l'environnement au cœur des projets de développement et prévenir les risques.

14. L'objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui peut et doit évoluer au fil du temps pour tenir compte soit d'évènements nouveaux qui affectent le territoire, soit de nouvelles stratégies d'aménagement de la collectivité compétente, soit de l'évolution du contexte législatif et réglementaire.

Pour faire évoluer un tel document, la collectivité peut recourir à trois procédures : la révision complète, la modification simplifiée (c'est-à-dire sans enquête publique), la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DP EMC) et la modification. C'est cette dernière procédure qui a été retenue.

Le PLU de GENESTON a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2015. La municipalité a procédé à quelques ajustements du document à travers deux modifications simplifiées en 2016 et 2023, une déclaration de projet en 2018 et une modification n° 1 en mars 2020 .

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme rappelées au paragraphe 12 du présent rapport, Madame le Maire a décidé, **par arrêté n° 2021-141 en date du 21 juin 2021**, d'engager la modification n°2 du PLU de Geneston sur les points suivants :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du « chemin de Bouaine » et du « secteur des Saulsaies », afin de permettre la poursuite de la relance de la construction avec un découpage par tranches de chaque secteur pour permettre un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation
- ✓ Mise en œuvre d'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chemin de Bouaine (OAP n°7) et création d'une nouvelle OAP sur le secteur des Saulsaies (OAP n°12).
- ✓ Les nécessaires adaptations du règlement écrit conséquentes aux deux points précédents

Toutefois, depuis cet arrêté, la municipalité a souhaité intégrer une modification supplémentaire relative au règlement écrit en vue d'assouplir la règle de hauteur maximale de 9,50 m en la passant à 10 m au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat collectif en zone 1AU.
C'est la raison pour laquelle Madame le Maire a dû prendre **un arrêté modificatif de l'arrêté précédent, n° 2023-229 en date du 12 juillet 2023**

15. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, visé et paraphé par mes soins, est composé des pièces suivantes :

- ➢ *Pièce 0-1- Documents administratifs et avis comprenant :*
  - Un 1er arrêté du maire n° 2021-141 du 21 juin 2021 prescrivant la modification n°2 du PLU

- Un 2ème arrêté du maire n°2023-229 du 12 juillet 2023 modifiant et complétant par avenant l'arrêté précédent
- Une délibération du conseil municipal du 22 mai 2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation
- Un 3ème arrêté du maire n° 2023-267 du 31 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique de la modification n° du PLU
- Un sous-dossier relatif à la publicité de l'enquête publique (certificat d'affichage, photos des 12 panneaux d'affichage, et extraits des annonces légales des 2 journaux)
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)
- Avis des Personnes publiques Associées (PPA) qui ont répondu à la notification des arrêtés prescrivant la modification n° du PLU, à savoir :
  - La Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique en date du 2 août 2023
  - La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Nantes St Nazaire en date du 22 août 2023
  - Le Pays de Retz (PETR) en date du 29 août 2023 , compétent en matière de SCOT
  - La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire-Atlantique en date 12 septembre
  - La Direction Départemental des Territoires et de la Mer (Préfecture/DDTM) en date du 19 septembre 2023
  - L'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 30 octobre 2023.

- *Pièce 0-2- Mention des textes régissant l'enquête publique,* précisant les condition d'insertion de l'enquête publique dans la procédure et décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

- *Pièce 1- Une note de présentation*, de 78 pages, qui expose les objets de la modification, leur traduction règlementaire, évalue les incidences notables du projet de modification n°2 du PLU sur l'environnement

- *Pièce - 2- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :* extraits des OAP modifiées (Avant et Après) ou crées :
  - OAP n°7 -Secteur d'extension urbaine du Chemin de Bouaine (modification)
  - OAP n° 12 – secteur d'extension urbaine des Saulsaies (création)
- *Pièce – 3- Extraits du plan de zonage Avant et Après modification n°2*
- *Pièce - 4 règlement écrit : pages modifiées du règlement ,* mettant en évidence par un code couleur les parties de textes modifiées ou complétées

En complément du dossier, le registre d'enquête comprenant 32 pages, coté et paraphé

2. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°2

Le projet de modification du PLU porte sur 3 volets spécifiques du dossier de PLU approuvé :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU , secteur du Chemin de Bouaine et secteur des Saulsaies et reclassement du zonage règlementaire des 2 secteurs en zone d'urbanisation future à court et moyen terme 1AU
- La modification de l'OAP n°7 du chemin de Bouaine et la création d'une OAP n°12 sur le secteur des Saulsaies
- La modification du règlement écrit permettant d'assouplir très légèrement les règles de hauteurs pour des opérations de constructions de collectifs et de procéder à certaines adaptations mineures pour tenir compte du reclassement de certaines parcelles de 2AU en zone Ua ou Ub ;

2.1 – <u>Justification de l'ouverture à l'urbanisation</u>

Cette ouverture à l'urbanisation de 2 nouveaux secteurs est motivée par la volonté de satisfaire aux objectifs du PADD de 2015 et du PLH de Grand Lieu Communauté qui affichent le quota de 30 logements réalisés par an. Il s'agit d'un rattrapage de la production de logements devant contribuer à favoriser l'accroissement démographique et l'apport de nouveaux résidents tout en échelonnant dans le temps cette croissance pour respecter un équilibre dans le fonctionnement des équipements (écoles notamment, commerces, services…) et préserver la cohésion sociale.

Toutefois, en application des dispositions de la Loi ALUR du 24 mars 2014 et notamment l'article L.158-38 du code de l'urbanisme, toute commune qui souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future 2AU, doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans l'enveloppe urbaine.

C'est ce qu'a fait la commune en réalisant une étude d'identification du potentiel de densification dans le bourg et les hameaux présentée au paragraphe 2 de la note de présentation.
L'étude a montré, qu'avec un potentiel de 52 logements d'ici 2025 et 140 d'ici 2030, les zones urbanisées de l'agglomération n'offrent pas de capacités suffisantes pour satisfaire une production moyenne de 30 logements /an pour rester en cohérence avec le PADD et le PLH

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie des deux secteurs 2AU situés l'un , Chemin de Bouaine, l'autre rue des Saulsaies s'impose donc aujourd'hui, et sera, non seulement l'occasion de rattraper le déficit de production de logement mais également de participer à l'offre en logements locatifs sociaux et favoriser ainsi une mixité sociale
Le tableau ci-après présente l'ensemble de la capacité dans l'enveloppe urbaine et en extension :

Capacités de production de logements actualisées en 2023 à court terme (pour la période 2024-2025 inclus)

	Secteurs	Capacité théorique (nombre de logements)	Estimation 2024-2025 (nombre de logements)	Pour indication, estimation 2026 - fin 2030 (nombre de logements)
ENVELOPPE URBAINE	Urbanisation spontanée en zones U	110 à 150 (d'après le PAF) dont 11 à 18 par démolition/ reconstruction et 15 par reprise de vacants	15 à 26 (cf. PAF) dont 4 logements vacants	59 à 79 dont 11 logements vacants
	Urbanisation des secteurs d'OAP	60	24 (projet de logements intermédiaires sur l'OAP n°11)	4
	Urbanisation spontanée en zones Ah	8 à 13	2	4
EXTENSION URBAINE	1AU Chemin des Bois	réalisé		
	1AU 'Les Gattes Bourses' Est	8 (cf. OAP9)	0	11
	2AU 'Les Gattes Bourses' Ouest	0 * (14 logements selon l'OAP9)	* urbanisation non réalisable au titre de l'article 4° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme	
	2 AU 'Chemin de Bouaine'	44	23 (~ 1/2 des logements seulement devrait être réalisée en 2025)	21
	2AU 'rue des Saulsaies'	79	27 (seuls 2/3 des logements de la 1ère tranche devraient être réalisés en 2025)	52
TOTAL		309 à 354	92 à 102	151 à 171

Les deux secteurs destinés à une urbanisation à court et moyen terme résultent pour l'essentiel des 4 critères suivants :

- les besoins en logements permettant de répondre aux orientations du PADD et du PLH
- les possibilités de consommation d'espaces agricoles acceptable dans la limite de 5ha pour le court et moyen terme
- les capacités de mobilisation du foncier à brève échéance
- et bien-sûr les conclusions de l'étude environnementale et naturaliste réalisée dans le cadre de cette procédure de modification

2.2 – Le projet d'urbanisation du secteur du Chemin de Bouaine

➢ Le contexte et le site

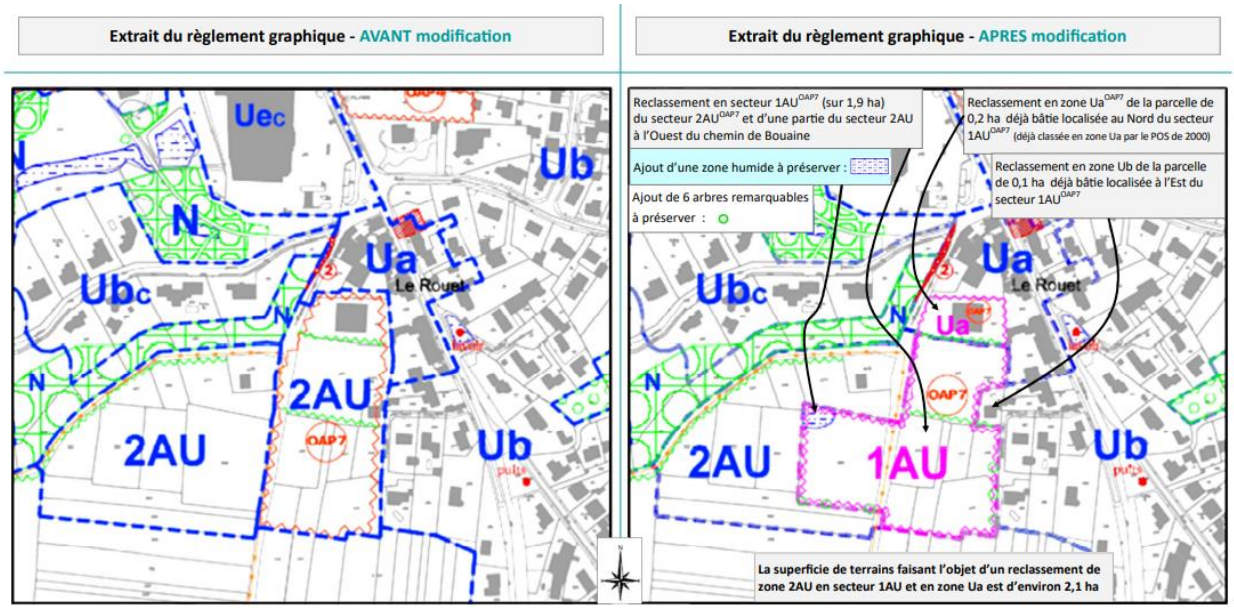
Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées au sud de l'agglomération, à 300 m de la place Gaudet et actuellement classées en zone 2AU d'une superficie d'environ 4,2 ha.

L'occupation du sol actuelle correspond à des prairies, des jardins privatifs et des friches. On y recense des haies bocagères et de beaux alignements de chênes qui font l'objet d'une protection dans le PLU. Sur sa frange Nord à Nord-Ouest, le périmètre d'étude global est bordé par un espace boisé et par un chemin de promenade assurant la liaison entre le centre commercial et le pôle d'équipements sportifs et de loisir.

Raccordable aisément à l'assainissement collectif et à l'ensemble des autres réseaux (eau, électricité …), ce secteur est desservi par le chemin de Bouaine permettant de rejoindre facilement le centre-bourg.

➢ L'évolution du cadre règlementaire

L'évolution du zonage réglementaire proposée par la présente modification est illustrée par les plans ci-après ; Le secteur d'étude visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation représente seulement 2,1 ha dont 2 ha réellement urbanisable. En effet une parcelle déjà construite au nord (hangar) est réintégrée à la zone Ua et les parcelles situées en franges Ouest de la zone sont maintenues en zone 2AU.



➢ La modification de l'OAP n° 7 et les principes d'aménagement

La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7 consiste notamment à :

- Revoir et adapter le périmètre du secteur soumis à l'OAP, à savoir intégrer une partie du secteur 2AU à l'Ouest du Chemin de Bouaine et exclure du périmètre la parcelle bâtie au nord
- Intégrer un échéancier d'aménagement du secteur pour échelonner dans le temps les apports en logements, avec un minimum de 2 tranches et la faculté d'aménager progressivement des lots
- Repréciser les obligations relatives à la production de logements, de manière à contribuer à la satisfaction des besoins de la commune en poursuivant un objectif de mixité et tout en veillant à une gestion rationnelle et économe de l'espace destiné à l'urbanisation : passage d'une densité de 15 à 22 logements /ha, de 10 à 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale
- Introduire des orientations relatives à la biodiversité et à la prise en compte de continuités écologiques du secteur à l'appui des conclusions de l'étude naturaliste et en complément des éléments de trame verte et bleue à conserver,
- Insérer des orientations relatives à la gestion des eaux pluviales,
- Ajuster les orientations relatives aux modalités de desserte et de déplacements.

l'OAP7 avant la modification ne concernant que la partie à l'Est du chemin de Bouaine (cf. chapitre 3.1)

Illustration de la modification et du complément apporté à l'illustration graphique indicative de l'OAP 7 du chemin de Bouaine

2.3 – Le projet d'urbanisation du secteur des Saulsaies

➢ Le contexte et le site

Le secteur des Saulsaies est situé sur la frange Est des zones urbanisées du bourg de Geneston, entre la RD 117 au nord et la rue des Saulsaies au sud.
Il s'agit d'un ensemble foncier très morcelé constitué de parcelles en lanières tout en longueur.

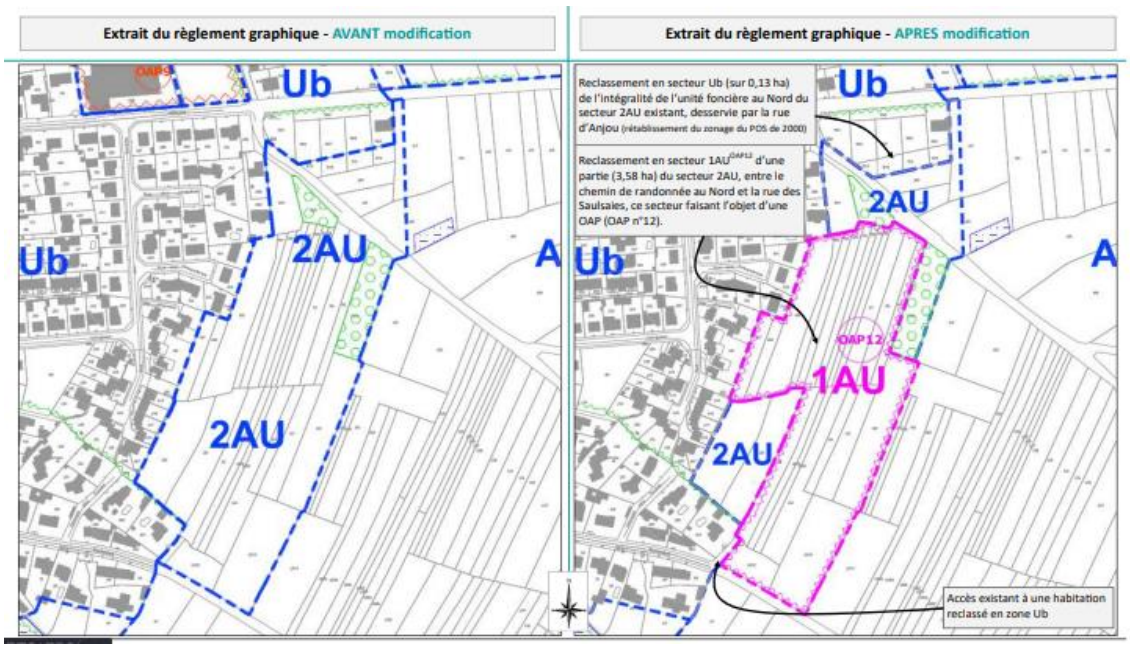
La majeure partie du site correspond à des terrains cultivés. Le reste de la zone est occupé, au sud par une friche entourée quelques bouleaux, chênes et roncier, et au nord par un bosquet de conifères et cerisiers, une chênaie et 2 friches.
Malgré cette présence végétale, le principal atout de cette zone est son paysage très ouvert et sa covisibilité avec la frange urbaine immédiate qui représente un véritable enjeu.

Constituant une parfaite greffe urbaine, le secteurs des Saulsaies est particulièrement bien desservi par l'ensemble des réseaux (voirie, assainissement etc…)

➢ L'évolution du cadre règlementaire

La zone 2AU du secteur des Saulsaies couvre une superficie de 5,4 ha au PLU de 2015 mais le secteur concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation et réellement urbanisable n'intéresse que 3,6 ha. Il sera reclassé en zone 1AU (zone d'urbanisation future constructible sous conditions, accompagné d'une OAP qui recevra le n° 12.

Le reste sera, soit conservé en zone 2AU pour la partie Nord et la friche au sud, soit reclassé en zone constructible Ub pour 0,13 ha correspondant au fond de parcelles du lotissement situé à l'extrémité nord.

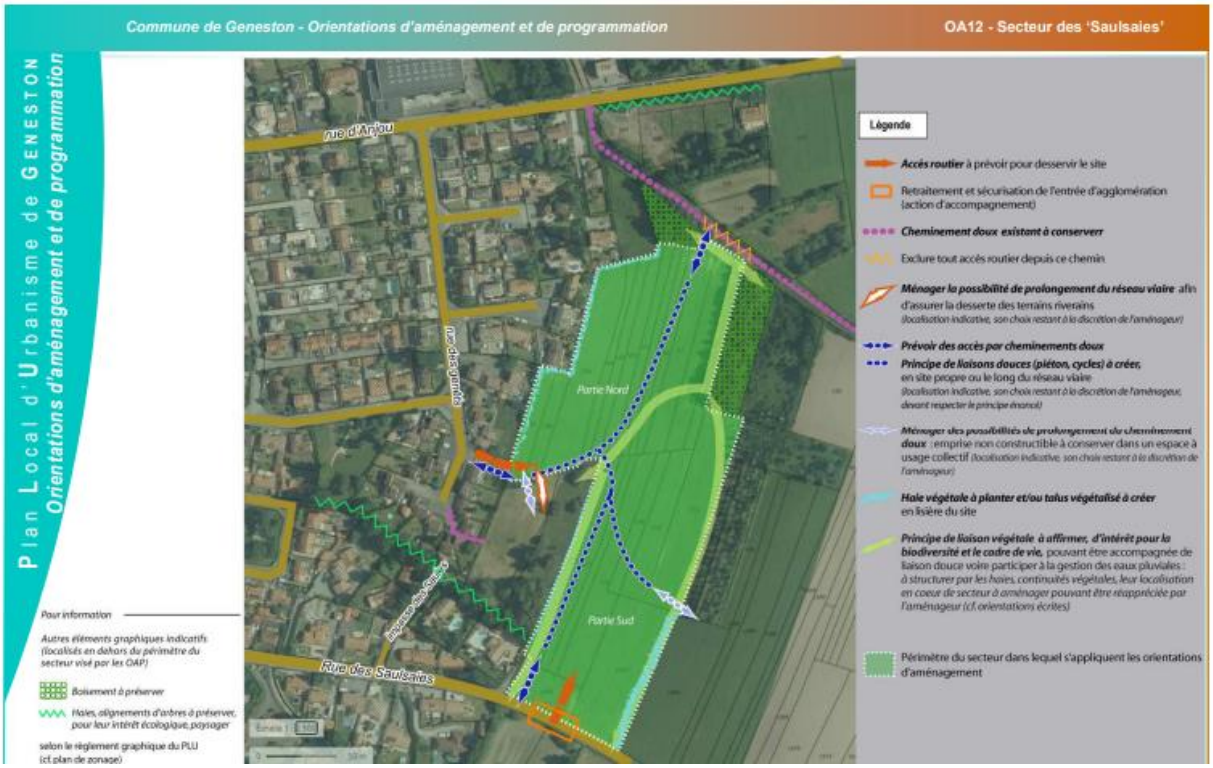


➢ **L'OAP n° 12 et ses principes d'aménagement**

Ce secteur est donc destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble destinée à l'habitat et devant respecter une densité minimale de 22 logements/ha ce qui conduit à un nombre minimum de 79 logements. Cette opération se réalisera en 2 tranches sur 2024 et 2026.
Une diversité d'offre de logements devra être proposée pour répondre à l'objectif de mixité sociale, avec un minimum de 25% de locatifs sociaux et de 10% de logements en accession « abordables ».

Les opérations devront respecter les principes d'aménagements graphiquement définis dans l'OAP n°12 (cf document ci-après) dont les grandes lignes sont :

- Prise en compte des habitations riveraines (éviter les vis-à-vis…)
- Intégration et qualité paysagère respectant la trame végétale existante et privilégiant des formes urbaines qui donnent une identité au quartier
- Mesures en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques
- Mise en œuvre d'une gestion raisonnée et ambitieuse des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur la commune
- Prise en compte des principes de mobilité et de déplacement définis dans le document graphique de l'OAP, laissant une place importante aux liaisons douces, limitant l'accès automobile à la zone à 2 points seulement et laissant une grande liberté de tracé de la trame viaire interne



2.4 – L'adaptation du règlement écrit

Les modifications apportées au règlement sont des adaptations mineures qui s'expliquent pour les raisons suivantes :

- Nécessité d'adapter et de compléter certains articles du règlement de la zone 1AU pour tenir compte du reclassement de secteurs initialement classés en 2AU et concernés par des OAP en faisant références aux secteurs 1AU*OAP7* et 1AU*OAP12*
- Volonté d'adapter les règles relatives à la hauteur maximale des constructions en zone 1AU pour les constructions d'habitat collectif, avec une hauteur de 9 m à l'égout ou 10 m à l'acrotère alors que dans l'actuel PLU, la hauteur était de 7 m quelque soit le type de construction.
- Ajustement des obligations répondant à des enjeux liés à l'environnement, précisément en matière de gestion des eaux pluviales et de prise en compte de la trame verte (cf. article 1AU4 et 1AU 13 modifiés).

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE LA MRAe , ET EVALUATION DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

➢ Avis des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques à qui l'arrêté prescrivant la modification n° 2 du PLU a été notifié, ont été 8 à avoir formulé un avis , dont 7 dans les délais légaux de réponse à savoir avant la clôture de l'enquête, et sont synthétisés ci-après par ordre chronologique d'arrivée :

La Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique 2/08/2023
Le seul avis qu'elle exprime est un rappel des dispositions du Code Rural en cas de changements de destination des parcelles concernées qui sont soumises au statut de fermage. On peut donc considérer cet avis comme favorable

La CCI Nantes ST-Nazaire 22/08/2023
Le projet n'appelle pas de remarques particulières

Le PETR du Pays de Retz 29/08/2023
Le Pays, en charge de l'élaboration du SCOT, émet un avis favorable.
Cependant, il attire l'attention sur l'importance de la consommation d'espace que le projet représente, notamment au regard du contexte législatif récent et des modalités de mise en œuvre de la loi « Climat et Résilience » et du ZAN. Il considère que la densité voisine de 20 logts/ha peut sembler déconnectée de l'objectif de la loi au regard de l'enjeu de « sobriété foncière », considérant que Geneston présente des caractéristiques urbaines plus marquées que sur des bourgs à population comparable. Il lui apparait nécessaire de rechercher de nouvelles formes urbaines.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire 12/09/2023
Elle émet un avis favorable, sans remarques particulières

Le Préfet de Loire Atlantique / DDTM 19/09/2023
L'avis rappelle la logique de la démarche de la collectivité au regard notamment du PADD et souligne l'effort de densification du projet qui passe de 15 à 22 logts/ha.
Cependant, l'Etat considère que la localisation des 2 secteurs en frange urbaine plaide pour une densité plus forte et de nouvelles formes urbaines, au regard de la densité de 30 logts/ha du centre-bourg. Il s'en suivrait une économie de foncier et les « *extensions de l'urbanisation devraient en effet relever dès à présent le défi d'une meilleure efficacité du foncier mobilisé* ».
Le Préfet invite également la collectivité à définir des objectifs de répartition voire de taille de logements à partir d'une analyse fine des besoins des différentes tranches d'âge de la population, considérant que les résidences principales sont très majoritairement composées de 4 pièces et plus. Les OAP devraient être complétées dans ce sens.
Il s'interroge également sur certains découpages des 2 secteurs 1AU inexpliqués et non justifiés : exclusion des parcelles OJ 109 et 110 du secteur 1AU des Saulsaies, et intégration de la parcelle OJ 355 dans le secteur 1AU du chemin de Bouaine.

Grand Lieu Communauté 20/09/2023
La communauté de communes considère que le projet de modification est compatible avec le Programme Local de l'Habitat dont elle a la responsabilité et à ce titre émet un avis favorable.

Le Département de Loire Atlantique 4/10/2023
Gestionnaire des routes départementales, le Département s'oppose à une desserte du secteur du Chemin de Bouaine par le projet de ZACOM dont l'accès direct à la RD9 377 ne sera pas autorisé car hors agglomération. Par contre, il n'est pas opposé à une desserte par la RD 63 sous réserve d'un aménagement sécurisé.
En ce qui concerne le secteur des Saulsaies, la voie au sud devra être recalibrée et le débouché sur la RD 63 devra être accompagné d'un cône de visibilité.
Au titre de ses compétences « habitat » le Département, même s'il souligne l'effort de densification que le projet manifeste, souhaite qu'une densité plus importante et de nouvelles formes urbaines soient recherchées au titre de son engagement fort pour une neutralité foncière. Il demande également que soit conduite une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.
Compte-tenu de ces éléments, il émet un avis réservé.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) 30/10/2023
Avis parvenu hors délai.
L'ARS formule 3 recommandations relatives aux OAP :
- Conduire une vraie réflexion pour améliorer l'intégration du végétal dans les aménagements des OAP
- En matière de logements, l'offre devra être adaptée et diversifiée en limitant au maximum l'étalement urbain et l'impact éventuel sur les zones végétalisées. La recherche de densité devra être une priorité sans toutefois entrainer une dégradation de la qualité de vie de certains types de population (célibataires, familles monoparentales, personnes âgées ou handicapées
- Prioriser les liaisons douces et assurer ainsi la perméabilité des espaces, en soulignant que ces mobilités actives sont particulièrement bénéfiques pour la santé des habitants.
- Enfin, l'ARS souhaite que soit conduite une réflexion sur la qualité des sols de la parcelle reclassée en zone Ua (hangar) du secteur de Bouaine dans le cadre d'une possible dépollution des sols.

➢ Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Au vu des informations qui lui ont été transmises, la MRAe considère que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.
La MRAe recommande toutefois d'élargir le périmètre de l'OAP de la zone 2AU du secteur de Chemin de Bouaine afin de prendre en compte les enjeux identifiés dans une approche globale et fonctionnelle à l'échelle du secteur dans sa totalité.

➢ Evaluation du dossier par le Commissaire Enquêteur

Avant l'ouverture de l'enquête et à l'occasion des échanges que j'ai eus avec le service urbanisme de la commune, le projet de dossier d'enquête m'a été soumis pour avis.
J'ai pu constater que sa composition telle qu'elle est présentée dans le chapitre 1.5 du présent rapport est conforme à la description qui en est faite dans les textes législatifs et règlementaires de référence. La seule pièce qui a été rajoutée juste avant le début de l'enquête est la pièce 0-2 – Mention des textes régissant l'enquête publique.
En cours d'enquête, le dossier a été complété par les avis de la Préfecture de Loire Atlantique (DDTM), de Grand Lieu Communauté et de l'ARS qui avaient, conformément aux textes, jusqu'à la fin de l'enquête pour pouvoir être pris en compte .

J'ai pu constater sur l'ensemble des pièces du dossier une grande clarté et lisibilité permettant une parfaite compréhension du projet :
- clarté dans la rédaction qui fait preuve de pédagogie sur un sujet, l'urbanisme, qui a plutôt tendance à être perçu comme complexe et hermétique par le grand public ;
- lisibilité car le texte est bien accompagné d'illustrations et d'infographies pertinentes et de bonne qualité

La note de présentation qui représente la pièce la plus volumineuse du dossier, avec ses 77 pages, me semble bien construite et très argumentée, et répondre ainsi aux finalités qui sont les siennes, à savoir la présentation du projet, bien sûr, mais surtout, la justification du projet et ses effets sur l'environnement.
Dans le contexte législatif actuel lié à la loi « Climat et Résilience » du mois d'août 2021 qui vise à restreindre l'artificialisation des sols à l'horizon 2030 et 2050, l'ouverture à l'urbanisation sur des zones d'extension de la tâche urbaine au détriment de l'espace agricole devient un sujet délicat et qui est examiné de près par les garants de la légalité et les défenseurs de l'environnement.
Je considère que le chapitre 2 relatif aux *« capacités d'urbanisation au sein des enveloppes urbaine »*, s'il est synthétique, est cependant bien argumenté et répond bien aux exigences de la loi ALUR de 2014 qui l'a rendu obligatoire lorsqu'on ouvrait à l'urbanisation des zones 2AU en extension hors enveloppe urbaine. Il en est de même de la Délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2023, très complète et bien argumentée quant aux justifications du projet.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 - Préparation de l'Enquête Publique

➢ **Réunion d'échanges avec la collectivité**

Dès ma nomination par le Tribunal Administratif, et après avoir parcouru le site WEB de la commune de Geneston pour une meilleure connaissance du contexte territorial, j'ai contacté la mairie pour envisager une première réunion d'échange.

Celle-ci s'est déroulée le mercredi 23 Août 2023 avec Madame PAVIZA, maire de Geneston et Madame MACE, responsable du service Urbanisme/Affaires foncières. L'objet de cette rencontre était triple : faire connaissance, présentation du projet de modification du PLU, et organisation pratique de l'enquête.
C'est au cours de cet échange que nous avons défini le calendrier de l'enquête (33 jours consécutifs), le nombre de permanences fixé à 4 , les modalités de publicité de l'enquête (voir ci-après).
J'ai profité de cette réunion pour poser un certain nombre de questions sur les motivations de la municipalité, :sur l'acceptabilité de la modification par les services de l'Etat, compte-tenu du contexte législatif et règlementaire lié notamment à la loi Climat et Résilience (Loi ZAN)
Un compte-rendu de cette réunion a été annexé au présent rapport.

➢ **Paraphe du dossier d'enquête, vérification des conditions d'accès du public et visite de terrain**

Le jeudi 21 septembre 2023, je me suis rendu en mairie de Geneston pour parapher l'ensemble des pièces du dossier regroupées dans un chemise ainsi que le registre « papier » d'enquête publique.

J'ai profité de mon passage à la mairie pour vérifier les conditions d'accès du public pour consulter le dossier d'enquête et faire la visite des 2 sites faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

4.2 - Les mesures de publicité et certificat d'affichage

Les dispositions prévues par la législation, en pareil cas, ont été strictement respectées.

- *Publicité dans les journaux*, dans la rubrique « annonces légales » (voir annexe 3)
  - 15 jours minimum avant le début de l'enquête
    - Ouest France du 05/09/2023
    - Presse Océan du 05/09/2023
  - Dans les 8 jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête
    - Ouest France du 26/09/2023
    - Presse Océan du 26/09/2023

- *Par voie d'affichage règlementaire de l'arrêté d'ouverture d'enquête* dans la mairie de Geneston, siège de l'enquête,
- *Publicité par affichage et panneautage sur le terrain (voir annexe 3)*
  Compte-tenu de la nature et de l'importance de la modification, il a été convenu que l'affichage de l'avis de publicité concernerait les lieux particulièrement fréquentés par le public à savoir le centre-ville, le parking de co-voiturage, la salle des sports, la proximité immédiate des secteurs du Chemin de Bouaine et des Saulsaies, ainsi que les centralités de chacun des villages de la commune, soit au total 12 panneaux de format A2 de couleur jaune fluorescent, conformément aux prescriptions règlementaires.

Les justificatifs (copies des journaux, certificat d'affichage des mairies, photos des lieux d'affichage et plan de localisation des panneaux) de ces mesures de publicité figurent dans la pièce jointe n° 3 au présent rapport.

Parmi les mesures de publicité optionnelles retenues par la municipalité, il convient de noter la mention de l'enquête publique dans la page 5 du bulletin municipal paru fin Août 2023. Il a été également suggéré que les panneaux lumineux à messages variables situés sur la commune annoncent l'enquête.

4.3 – L'accès du public au dossier et dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier pouvait être consulté selon plusieurs modalités :

➢ **Consultation du dossier d'enquête sur « support papier » :**

Le dossier sur support « papier » était consultable au siège de la mairie de Geneston, sur un bureau en contact direct avec l'accueil de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture des services au public, à savoir : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.
Toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès l'ouverture de l'enquête.

➢ **Consultation à partir d'un poste informatique** mis gratuitement à disposition du public par la mairie de Geneston, à côté du dossier « papier »

➢ **Consultation par voie dématérialisée :**

- Consultation et téléchargement à partir du site WEB de la mairie de Geneston à partir de la page d'accueil, vers 2 rubriques :
  - soit http://geneston.fr/en-1-clic/actualites-et-evenements,
  - soit http://geneston.fr/en-pratique/developpement-et-cadre-de-vie/urbanisme/plu
- Il est précisé que la mairie de Geneston n'a pas souhaité mettre en place un registre dématérialisé.

- **Dépôt des observations du public**

  Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait présenter ses observations et propositions selon 3 modes :

  – En les consignant sur le registre d'enquête format papier, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à la disposition du public en mairie de Geneston aux jours et heures d'ouverture au public
  – En les transmettant par voie postale au commissaire enquêteur en mairie, et qui les met à la disposition du public dans les meilleurs délais
  – En les formulant par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@geneston.fr.

4.4 – Les permanences du commissaire enquêteur et accueil du public

Je me suis tenu à la disposition du public pour l'informer sur le projet de modification du PLU et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des 2 secteurs du Chemin de Bouaine et des Saulsaies, et pour répondre à ses questionnements, recevoir ses doléances au cours de 4 permanences réparties sur les 33 jours de durée de l'enquête au siège de la mairie de Geneston aux dates suivantes :

- *Lundi 25 septembre de 8h30 à 12h30* :
  Dès l'ouverture, le dossier, le registre et l'ordinateur permettant la lecture numérique du dossier sont en place ; et la consultation du dossier sur le site WEB de la mairie est opérationnelle.
  Deux personnes se sont présentées séparément , toutes les deux pour un premier renseignement sur l'objet de l'enquête. Elles n'ont pas déposé d'observation mais m'informe qu'elles reviendront à une permanence suivante.
  Il s'agit de Mme Landais-Guerchet et de M.Herbet Jacki

- *Samedi 7 octobre de 9h à 12h :*
  Deux personnes sont venues se renseigner et demander des précisions sur le projet :
  M.Morandeau Jean-Michel et M. Leauté Michel

- *Mercredi 11 octobre de 13h30 à 17h :*
  Cinq personnes se sont présentées à la permanence :
  M.Pavis Benoit, M.Edard Eric, M.Chataigner Cyrille, M.Thomas Aurélien, M.Cassard Yvon

- *Vendredi 27 octobre de 13h30 à 17h*
  C'est la permanence qui a été la plus chargée puisque j'ai reçu 78 visiteurs :
  M.Bonnet Daniel, Mme Lecointre Jeanne, M.Francois Michel et Mme.Blanchet Patricia venus ensembles, Mme Lebas Liliane, M.Audouit Sébastien, Mme.Padioleau, M.Douillard Philippe

4.5 – Clôture de l'enquête et bilan général

L'enquête a pris fin au terme de la date de fin d'enquête fixée par l'arrêté de madame le Maire de la Commune de Geneston. Le registre a été clôturé par mes soins le jour même, le vendredi 27 octobre 2023, à l'heure de fermeture de la Mairie (17h). J'ai récupéré, le jour de la clôture, le registre et la totalité du dossier mis à disposition du public.

- **Les visites du public durant les 4 permanences du commissaire enquêteur**
  Au total, ce sont 17 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur :
  - 2 personnes le lundi 25 septembre, jour d'ouverture de l'enquête
  - 2 personnes le samedi 7 octobre
  - 6 personnes le mercredi 11 octobre
  - 7 personnes le vendredi 27 octobre, jour de clôture de l'enquête

- **Les modes d'enregistrement des observations**
  - Le registre papier de la mairie de Geneston : toutes les personnes reçues à la permanences ont été enregistrées sur le registre mais seulement 9 ont déposé des observations
  - La boîte mail dédiée enquetepublique@geneston.fr : 2 courriels
  - Cinq courriers papier ont été soit remis en mains propres au Commissaire Enquêteur, soit déposés en mairie à l'attention du commissaire enquêteur

  Au total 11 requêtes ont été formulées, toutes celles adressées par courriel ou courrier ont été agrafées dans le registre de la Mairie par les services de la mairie ou par le commissaire enquêteur.
  On notera qu'aucune observation manuscrite n'a été formulée sur le registre, en dehors des jours de permanence du commissaire enquêteur.

- **Le climat général de l'enquête**
  L'enquête publique s'est déroulée dans un climat de sérénité. Compte-tenu de l'objet de l'enquête ciblée sur une modification très partiel du PLU, il n'y a rien d'étonnant à constater une assez faible fréquentation du public. Mais tous les échanges se sont déroulés dans une ambiance cordiale.
  Je tiens à souligner la bonne collaboration avec les services de la mairie, tant le personnel administratif de l'accueil que la responsable du service urbanisme de la commune de Geneston faisant preuve d'une grande disponibilité.

4.6 – Procès-Verbal de Synthèse (PVS) et Mémoire en réponse

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis en main propre à Madame PAVIZA, maire de Geneston, en présence de Madame MACE Fabienne, chargée du service urbanisme et de M BOUCHEREAU Ludovic, du Cabinet « Regards Partagés à qui a été confiée la modification du PLU, 7 jours après la fin de l'enquête, soit le **vendredi 3 novembre 2023**. Cette remise a été suivie d'une réunion d'échange sur le déroulement de l'enquête, les principales requêtes déposées

par le public et sur les questions du Commissaire enquêteur. Le PV de synthèse est joint en annexe 6 au présent rapport.

Le mémoire en réponse de la municipalité de Geneston m'a été adressé par courrier électronique le vendredi 17 novembre 2023. Il est joint en annexe 7 au présent rapport.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET DES REPONSES APPORTEES PAR LA COLLECTIVITE.

Tableau récapitulatif de la participation du public

Dates	Visiteurs	Observations registre	Courrier ou courriel (tous agrafés au registre)
Lundi 25/09/23 1ère permanence	- M. Jacki HERBET - Mme. Marie Line LANDAIS-GUERCHET	Non Non	
Mardi 3/10/23	- Mme Nathalie Tessier		Courriel
Samedi 7/10/23 2ème permanence	- M. Michel MORANDEAU - M. Michel LEAUTE -	Non Oui	Courrier remis le 26/10/23
Mercredi 11/10/23 3ème permanence	- M. Benoît PAVIS - M. Eric EDARD (Foncim) - M. Cyrille CHATAIGNER - M. Aurélien THOMAS (France-Lot - M. Yvon CASSARD	Oui Non Oui Oui Non	Courriel envoyé le 11/10/23 Courrier remis le 7/10/23
Jeudi 26/10/23	- M. Michel LEAUTE		Courrier déposé en mairie
Vendredi 27 /10/23 4ème permanence	- M. Daniel Bonnet - Mme Jeanne LECOINTRE - M. Michel FRANCOIS et Mme Patricia BLANCHET - Mme . Liliane LEBAS - M. Sébastien AUDOUIT - M. Laurence PADIOLEAU - M. Philippe DOUILLARD	Oui Oui Non Oui Oui Oui Oui	Courrier remis le 27/10/23 Courrier remis le jour-même daté du 25/10/23

Sont présentées dans le tableau ci-après, l'ensemble des interventions du public. Ce tableau correspond à celui que j'ai soumis à la collectivité dans mon Procès-Verbal de Synthèse (PVS), auquel j'ai rajouté les réponses et commentaires de la municipalité de Geneston qui me sont parvenus dans le mémoire en réponse.

Lundi 25 septembre	**M. HERBET Jacki** 3, place de la Magdeleine Geneston	Est venu prendre connaissance du dossier et connaître les conditions de consultation, afin de faire part de ses observations lors d'une prochaine permanence du CE
	Mme LANDAIS-GUERCHET Marie-Line 5, rue de Jonquilles Geneston	A souhaité connaître les modalités de consultation du dossier et se renseigner sur l'objet des modifications. Son intérêt est double : d'une part en tant que riveraine d'une des 2 OAP et d'autre en tant que correspondante de presse , en vue de préparer un article sur le sujet.
Mardi 3 octobre	**Mme TESSIER Nathalie** Domicilié à Geneston	A adressé un courriel, agrafé dans le registre d'enquête, dans lequel elle constate que le plan (Chemin de Bouaine) prévoit une liaison douce vers l'impasse du Haut Rouet.. Elle demande si cette impasse privée va passer dans le domaine communal
		Commentaires du Commissaire enquêteur J'ai répondu par courriel le 10 sept pour lui indiquer que la modification n° 2 du PLU visait précisément à faire évoluer les conditions d'aménagement de l'OAP7 en supprimant toute référence écrite et graphique à une liaison douce vers l'impasse du Haut Rouet. Par contre, je ne me suis pas prononcé sur un possible reclassement dans le domaine communal
		Réponse de la Collectivité La modification de l'OAP7 a notamment pour objectif d'exclure toute liaison avec l'impasse du Haut-Rouet. Cette impasse est privée. Il n'est pas prévu la reprise de cette voie dans le domaine communal.
Samedi 7 octobre	**M. MORANDEAU Jean-Michel** Exploitant du GAEC du Fouinard à Montbert	Exploitant en location des terres concernées par le secteur d'urbanisation future des Saulsaies (1AU et 2AU) ainsi que tous les terrains environnant classés en A. L'objet de sa visite était de vérifier que des talus végétalisés ou des haies végétales étaient bien prévues en limite de la zone 1AU par l'OAP12, afin de limiter les éventuelles dérives de produits phytosanitaires (herbicides, fongicides) susceptibles d'apporter des nuisances aux futures riverains. Les conditions d'aménagement de l'OAP lui semblent satisfaisantes.
		Réponse de la collectivité L'OAP12 prévoit que l'interface entre le secteur urbanisé et les terrains agricoles riverains fasse l'objet de plantations (haie à prévoir) dès lors qu'elle n'existe pas, afin d'assurer une transition 'naturelle' entre habitat et espaces agricoles et de parvenir à une bonne cohabitation et mutuelle compréhension entre les habitants du quartier et les exploitants agricoles riverains (dans l'exercice de leurs activités).
	M.LEAUTE Michel 34, chemin de Nantes à Geneston	Est venu se renseigner sur l'état d'avancement de l'opération d'aménagement du secteur des Saulsaies dans laquelle les 2 parcelles n° 119 et 120 appartenant à sa maman sont inclues. Il est très surpris de constater que ces parcelles ne figurent plus dans le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU, alors même qu'un

		compromis de vente a été signé par la CMCIC, aménageur, devant notaire. Il va solliciter un RdV pour comprendre cette décision
		Commentaires du Commissaire enquêteur Pour essayer de comprendre le pourquoi de cette situation, nous avons parcouru ensemble la note de présentation du dossier (pièce n°1) qui doit justifier les choix retenus. L'étude environnementale faite à l'occasion de cette procédure de modification, mentionne la possible présence d'une zone humide de 292 m2. Est-ce la raison de l'exclusion de ces parcelles ? L'étude du bureau d'étude A+B de 2021 n'avait rien diagnostiqué. L'étude de Biosferenn de 2022 ne fait que signaler « des traces d'hydromorphie » Cela est-il suffisant pour justifier une exclusion des parcelles concernées alors même que cette caractérisation aurait pu être prise en compte dans les prescriptions de l'OAP ?.
		Réponse de la Collectivité Comme le précise le chapitre 4.1 de la notice de présentation, la définition des périmètres de secteurs 1AU (ouverts à l'urbanisation) répond à plusieurs critères : - Le besoin de production de logements par extension urbaine (environ 150 à 160 à un horizon 2030*) en cohérence avec le PLH et le PADD, devant prendre en compte le potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération pour veiller à réduire la consommation d'espace agricole ou naturel en cohérence avec les objectifs de la loi ''Climat et Résilience'' d'août 2021, - Les possibilités de consommation d'espace agricole ou naturel à un horizon 2031 : possibilités limitées à environ 5 ha en reprenant l'objectif de réduction de 50 % de consommation d'espace définie par la loi ''Climat et Résilience'' d'août 2021 à défaut de définition des possibilités de consommation d'espace qui serait précisée par le SCoT et/ou la communauté de communes, - Les conclusions de l'étude naturaliste (du bureau d'études Biosferenn), en évitant notamment de porter atteinte à des espèces protégées et aux zones humides, - Les capacités de mobilisation du foncier au sein des secteurs 2AU. Les deux secteurs 2AU du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies permettent de plus que satisfaire les besoins en logements (qui plus est, en prenant en compte les remarques des personnes publiques associées sur les objectifs de densité) et leurs surfaces outrepassent les possibilités de consommation d'espace définies pour le territoire communal de Geneston. Par conséquent, la Commune doit opérer des choix pour déterminer les périmètres de secteurs 1AU ouverts à l'urbanisation dans les limites de production de logements par extension urbaine et de consommation d'espace agricole ou naturel précisées ci-dessus et développées dans la notice de présentation. Le projet de modification du PLU reprécise les périmètres des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation de manière à satisfaire les besoins en logements tout en restant en cohérence avec les possibilités de consommation d'espace agricole ou naturel : • La délimitation du secteur 1AU du Chemin de Bouaine,

		proche du centre-bourg, permet de retraiter le chemin de Bouaine et d'avoir un aménagement cohérent de part et d'autre de ce chemin, tout en évitant de trop étendre l'urbanisation vers la partie de secteurs 2AU à l'Ouest présentant une plus forte sensibilité écologique (cf. Etude Biosferenn). • La délimitation proposée du secteur 1AU de la rue des Saulsaies veille à s'appuyer en premier lieu sur la rue des Saulsaies pour desservir le futur quartier, une possibilité d'accès depuis la rue des Genêts étant admise pour faciliter la desserte de la partie nord du secteur. La délimitation du secteur 1AU des Saulaies préserve ainsi la qualité du chemin de randonnée au Nord du secteur (destiné aux cycles et piétons et aux exploitants agricoles concernés) : pour éviter de porter atteinte à la continuité et qualité du chemin de randonnée, le projet d'aménagement du futur quartier des Saulsaies exclut : - la reprise du chemin pour desservir le quartier, - l'extension de la voie de desserte du quartier vers les parcelles localisées au Nord du chemin de randonnée (ce qui créerait un croisement du chemin de randonnée). Comme le prévoit le PLU en vigueur (cf. page 182, chapitre 2.3 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2015), la desserte des parcelles 2AU localisées au Nord du chemin de randonnée doit être privilégiée à partir de la RD 117 (rue d'Anjou) en entrée d'agglomération. Or, les investigations menées par le bureau d'études Biosferenn concluent sur la délimitation d'une micro zone humide, contraignant l'accès aux parcelles visées par la présente demande. Il est aussi à noter que la partie de parcelle n°118 située dans la continuité (au Sud-Est) de la parcelle 119, également classée en secteur 2AU, n'a pas pu faire l'objet de sondages de sols, mais les relevés de terrain réalisés par Biosferenn et A+B émettaient une forte présomption de zone humide dans la continuité de celle délimitée par Biosferenn plus au Nord. En vertu d'une démarche ERC (éviter, réduire voire compenser les incidences d'un projet sur une zone humide), la définition de cette zone humide ne s'oppose pas formellement aux possibilités de desserte de ces terrains classés en zone 2AU dès lors que des mesures sont prises pour compenser les incidences à défaut de pouvoir les éviter ou les réduire. Mais, la nécessité de caler au mieux les surfaces de secteurs 1AU aux besoins en logements et de restreindre la consommation d'espace agricole ou naturel, amène la Commune à opérer des choix en évitant d'intégrer au présent projet d'ouverture à l'urbanisation, des terrains présentant plus de contraintes d'accès et d'aménagement et/ou légèrement plus reculés du restant de l'agglomération (cf. terrains 2AU à l'Ouest du chemin de Bouaine). Il convient de rappeler que ce projet de modification du PLU doit permettre de couvrir les besoins de production en logements jusqu'à un horizon 2030, mais la Commune devrait engager dès 2027 ou 2028

		une nouvelle révision du PLU pour repréciser les orientations de son développement à compter de 2030. En définitive, adjoindre au périmètre du secteur 1AU des Saulsaies les parcelles au Nord du chemin de randonnée, impliquerait : - Un surcroît de production de logements et de consommation d'espace agricole ou naturel, induisant un net dépassement de la possibilité de consommation définie pour un horizon 2031 (en cohérence avec la loi ''Climat et Résilience''), sauf à justifier d'une réduction d'espaces 1AU par ailleurs (sur la base de critères pertinents), - Un risque d'altération de la qualité du chemin de randonnée existant à défaut d'une desserte de ces parcelles depuis la RD 117, - Ou l'altération de la zone humide délimitée sur ces parcelles pour permettre la desserte du secteur, ce qu'a souhaité éviter le projet de modification du PLU.
Mercredi 11 octobre	**M.PAVIS Benoît** 2, allée du Parc à Geneston	Est venu consulter le dossier et faire part de ses observations et réserves concernant la desserte routière du secteur du Chemin de Bouaine, qu'il a formulées par courriel envoyé le même jour sur l'adresse dédiée et résumé comme suit : Conditions actuelles de circulation difficile au sortir du chemin de Bouaine, de l'allée du Parc et de l'Intermarché : flux important, mauvaise visibilité, stationnement anarchique. Inquiétude quant à l'aggravation de la situation avec le projet qui va générer un trafic supplémentaire d'au moins 40 véhicules. Suggestions proposées : d'une part aménager le croisement du chemin de Bouaine et de l'allée du parc (2 stop, abattre le chêne, réduire la haie) et d'autre part trouver une solution pour sécuriser le stationnement le long des maisons du chemin de Bouaine En outre, interrogations sur les conditions d'aménagement de la future « voie urbaine (quelle largeur, conservation des fossés ?)
		Commentaires du Commissaire enquêteur Les observations de M. Pavis me semblent pertinentes et il est certain que l'arrivée de 44 logements dans ce secteur avec un seul accès ne va pas améliorer la situation. Il m'apparaitrait souhaitable de renforcer les prescriptions écrites de l'OAP en ciblant le carrefour entre le Chemin de Bouaine et l'allée du Parc dont l'aménagement doit être à la charge de l'aménageur, mais aussi compléter les prescriptions graphiques de l'OAP qui ne mentionnent rien sur cette problématique.
		Réponse de la Collectivité Le PLU en vigueur a instauré un emplacement réservé (ER n°2) le long du chemin de Bouaine, entre le secteur à urbaniser et l'allée du Parc, afin de permettre à la Commune d'acquérir une bande de terrain pour assurer « élargissement et retraitement de voirie ». En complément de cet emplacement réservé, ➢ **la Commune propose d'ajouter sur le document graphique et de mentionner dans la partie écrite de l'OAP7, le projet de retraitement du chemin de Bouaine globalement entre le secteur 1AU et l'intersection avec l'allée du Parc, faisant office d'action d'accompagnement à l'aménagement du secteur 1AU concerné.**

	M.EDARD Eric	En tant que commercial de la société FONCIM, M. Edard est venu prendre connaissance des projets et de leur état d'avancement, dans la perspective d'identifier des terrains destinés à l'urbanisation future.
	M.CHATAIGNER Cyrille Rue des Primevères à Geneston	Riverain immédiat de la future zone 1AU des Saulsaies, est venu consulter le dossier parce qu'il est inquiet des effets du projet immobilier sur sa propriété notamment en terme de covisibilité et d'ombre portée. Il est particulier inquiet des conséquences que pourrait avoir un projet d'habitat collectif du type R+2. Il souhaite avoir des garanties à ce sujet.
		Commentaires du commissaire enquêteur Je lui ai rappelé que certaines dispositions de l'OAP12 étaient susceptibles de lui apporter quelques garanties vis-à-vis de ses craintes (notamment l'indication graphique de l'OAP de réalisation d'une haie végétale en lisière de site, ou le mention d'une prescription écrite de « prise en compte des habitations riveraines » page 10). Toutefois, la modification du règlement dans la perspective de donner de la souplesse dans les règles de hauteurs (passage de 7 à 9m) pour l'habitat collectif, représente, pour les habitations riveraines, un risque de covisibilité et de perte d'intimité. Est-il envisageable de renforcer les prescriptions des 2 OAP notamment en terme de localisation des pôles de plus forte densité ?
		Réponse de la Collectivité Le projet de modification veille à préserver la qualité de vie des habitants existants (riverains), l'intimité de leurs espaces de vie. C'est en ce sens que pour le secteur des Saulsaies, le projet d'OAP12 exige : • d'une part, ''la prise en compte des habitations riveraines'', situées à l'Ouest du secteur d'étude : à ce titre, il convient notamment de ''éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées…'' • d'autre part, la mise en place et l'entretien de haies végétales sur les limites sur site, notamment les limites avec les secteurs d'habitat riverain. De plus, la Commune est favorable à la suggestion émise par le Commissaire-enquêteur, pour renforcer la prise en compte des riverains en évitant la construction de bâtiments élevés sur les proches abords des habitations riveraines. ➢ **La Commune propose donc d'intégrer dans les OAP, au moins sur la partie graphique des OAP, une identification des espaces pouvant recevoir des îlots de plus forte densité urbaine, devant être positionnés plutôt en cœur de secteur 1AU et en tout état de cause reculés des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest.**
	M.THOMAS Aurélien	En tant que directeur de programme de la société FRANCELOT, M. Thomas est venu déposé une requête au commissaire enquêteur,

		formulée dans le courrier agrafé dans le registre d'enquête. La demande porte sur l'intégration dans la zone 1AU du Chemin de Bouaine, d'une partie des parcelles cadastrées J 353p et 354p représentant 1980 m2, en argumentant que ces parcelles auraient des difficultés à être urbanisées dans le cas d'une prochaine ouverture à l'urbanisation compte-tenu de leur épaisseur.
		Commentaires du Commissaire enquêteur Cette demande ne me semble pas exclue de bon sens et n'affecte pas l'économie général du projet. Si une suite favorable lui était donnée, il conviendrait de compléter les prescriptions graphiques de l'OAP7 par une flèche à l'Ouest de la zone pour « ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire » afin d'assurer le désenclavement des terrains situées à l'ouest et restant en zone 2AU
		Réponse de la Collectivité Eu égard à l'observation émise par le Commissaire-enquêteur, la Commune est défavorable à l'adjonction au secteur 1AU du chemin de Bouaine, de la partie Est des parcelles 353 et 354 donnant sur le chemin de Bouaine, qui sont localisées au Sud du secteur 1AU pré-défini. En effet, rendre aménageable la partie Est de ces parcelles interroge sur : - les capacités de desserte du restant de ces parcelles à l'Ouest, - dans l'éventualité de projets d'extension urbaine à plus long terme à l'Ouest du secteur 1AU pré-défini, sur les possibilités de desserte des terrains concernés (parcelles 358, 359, 360…) sans avoir à emprunter le chemin de promenade et d'exploitation, ''chemin préservé'' en tant que tel par le PLU. - La possibilité d'intégrer dans le futur projet les arbres que l'étude de Biosferenn a indiqué être colonisés par le Grand capricorne. En outre, l'intégration de ces espaces au secteur 1AU du chemin de Bouaine amplifie la consommation d'espace agricole ou naturel, comme cela a été soulevé par d'autres observations. Elle nécessiterait donc de réadapter le projet de modification du PLU en restreignant les surfaces 1AU par ailleurs pour rester en cohérence avec l'objectif de consommation d'espace d'environ 5 ha, précisé dans la notice de présentation.
	M.CASSARD Yvon 1, le Grand Rocher à Geneston	Est venu se renseigner sur le projet d'ouverture à l'urbanisation future, sans avoir déposé d'observations particulières.
Jeudi 26 octobre	**M.LEAUTE Michel**	A déposé un courrier (agrafé au registre d'enquête) pour compléter ses observations faites lors de ma permanence du samedi 7 octobre . Dans sa requête, il renouvelle sa surprise et son mécontentement de voir les parcelles lui appartenant exclues de la zone 1AU sous prétexte de présence de zone humide. Pour lui, il n'y a jamais eu de zones humides à cet endroit. Cette argument de l'humidité lui « *parait proprement fallacieux* ». Il exprime également son désaccord lorsque l'argument du ZAN lui a été opposé, alors que des parcelles classées en 2AU qui jouxtent les siennes ont été reclassés en en zone UB.

		IL redemande que ces parcelles soient acquises conformément à la promesse de vente signées le 16/06/23.
		Commentaires du Commissaire enquêteur En complément de mes commentaires du 7 octobre, je considère les remarques de M.Leauté recevables.
		Réponse de la Collectivité Complément à la réponse à la précédente observation de Mr LEAUTE. La délimitation d'une petite zone humide sur ce secteur relève d'une étude naturaliste accompagnée de sondages pédologiques, réalisée par le bureau d'études Biosferenn. L'un des sondages a mis en évidence sur ce site, de légères traces de rouille (traces d'hydromorphie) en surface, à savoir à moins de 25 cm de profondeur, s'intensifiant en profondeur, caractéristique d'un espace humide, cette zone humide se situe au niveau du futur accès de plus ce choix a été édicté par rapport à la capacité de mobilisation du foncier au niveau du futur accès. Le reclassement en zone Ub de 1300 m² de terrains situés plus au Nord, vise à rétablir le classement dans une même zone constructible, de parcelles faisant partie d'une même unité foncière que le PLU de 2015 avait classé pour partie en zone Ub et pour partie en zone 2AU. Cette unité foncière est déjà desservie par la rue d'Anjou, au sein de l'agglomération. Cette modification est présentée en page 60 de la notice de présentation
Vendredi 27 octobre	**M.BONNET Daniel** domicilié à Geneston	Propriétaire de la parcelle 204 et 205 situées dans la zone 2AU des Saulsaies a remis un courrier au CE dans lequel il déplore qu'elles aient été exclues de la zone de projet 1AU. Il rappelle qu'il a signé un compromis de vente avec l'aménageur valable jusqu'au 22 janvier 2024, qu'il a toujours soutenu ce projet. Il demande donc expressément au commissaire enquêteur de faire le nécessaire pour que ces 2 parcelles réintègrent le projet de lotissement. Il estime légitime cette requête au regard de son investissement économique historique sur la commune pendant plusieurs décennies
		Commentaires du Commissaire enquêteur Ces parcelles dont l'une est boisée représentent-elles un intérêt pour la future opération d'aménagement ? débouché de liaisons douces vers le chemin de randonnée ? réaménagement du bois en espace de détente ou ludique ?
		Réponse de la Collectivité Cet espace correspond à un ''boisement à préserver'' au titre des éléments de paysage à préserver, identifiés par le PLU. Ce boisement présente des enjeux naturalistes modérés à forts selon les conclusions de l'étude de l'agence Biosferenn. La Commune serait favorable à l'intégration de cet espace au secteur 1AU des Saulsaies, tout en maintenant l'objectif de préservation du boisement défini sur le plan de zonage. Elle souhaite en permettre

		néanmoins une mise en valeur par des pratiques récréatives et de loisirs légères (sentier de promenade et d'interprétation naturaliste, avec possible(s) observatoire(s) et/ou panneaux d'information, de sensibilisation environnementale voire de jeux éducatifs) qui pourraient profiter aux habitants et participer à la vie du quartier. ➢ **Ces intentions doivent être retranscrites dans l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, dont le périmètre doit être modifié pour englober ce boisement.** ➢ **Le projet de zonage du PLU doit donc être ajusté en conséquence pour intégrer ce boisement au secteur 1AU.**
	Mme LECOINTRE Jeanne, domiciliée 1, chemin des Sensives à Geneston	Propriétaire de la parcelle J 109 située dans l'enclave restée en zone 2AU , secteur des Saulsaies , d'une superficie de 3400 m2, demande le prolongement du chemin communal « impasse des saules » jusqu'à la parcelle 109, comme cela avait été ordonné dans l'acte d'expropriation du 28 novembre 1978. Elle exprime son étonnement de constater que ce prolongement de chemin communal soit devenu une parcelle privée cadastrée J 126.
		Commentaires du Commissaire enquêteur
		Réponse de la Collectivité La parcelle J 126 est en effet privée. Il n'y a aucune indication concernant cette desserte dans l'ordonnance d'expropriation du 10 octobre 1978 détenue en mairie. La commune n'a pas de trace de l'acte cité par Mme LECOINTRE.
	M.FRANCOIS Michel et Mme BLANCHET Patricia, domiciliés sur la commune de Geneston	Sont venus se renseigner et échanger sur le projet sans exprimer de requête particulières.
	Mme LEBAS Liliane, domiciliée 7 , rue des primevères 44140 Geneston	Souhaite que l'aménagement future de la zone des Saulsaies respecte les propriétés riveraines, notamment par une implantation des maisons à étages qui soit à une distance suffisante pour conserver l'intimité et éviter les covisibilités.
		Réponse de la collectivité Voir réponse précédente à M. CHATAIGNER et modification apportée à l'OAP12
	M. AUDOUIT Sébastien, domicilié 34bis rue d'Anjou 44140 Geneston	Est venu se renseigner sur le projet et est préoccupé par les incidences d'un projet de 80 logements sur les conditions de circulation dans le quartier et notamment sur la rue d'Anjou. Il souhaiterait savoir si des aménagement sont prévus pour faire ralentir la circulation « rue d'Anjou ». Il souhaiterait également connaitre les projets prévus dans l'OAP n° 9. Enfin, il s'interroge sur l'allusion à l'OAP n°9 dans la note de présentation à la page 13 dans laquelle il est précisé qu'une activité commerciale devrait ouvrir prochainement, mais que le voisin n'est pas vendeur. Que cela signifie-t-il ?
		Commentaires du Commissaire enquêteur La question de la gestion de la circulation ne doit pas être négligée même s'il faut la relativiser. 80 logement supplémentaires, c'est environ 150 véhicules. L'aménagement de l'entrée d'agglomération sur la RD 117, considéré comme un axe majeur, doit être une mesure

		d'accompagnement. Concernant l'OAP 9, je n'avais pas d'éléments pour éclairer le pétitionnaire.
		Réponse de la Collectivité Le trafic généré par le futur quartier d'habitat sera ventilé, entre d'une part la rue des Saulsaies, principale voie destinée à recevoir des flux liés au futur quartier et devant faire l'objet d'un retraitement (voir réponse à l'observation suivante) et d'autre part la rue des Genêts, dont le statut de voie de desserte de quartier ne la destine qu'à recevoir un trafic plus restreint visant essentiellement la partie nord du futur quartier comme le précisent les orientations de l'OAP 12. Même dans l'éventualité d'un bouclage viaire entre les parties nord et sud du quartier, les logiques de déplacement des ménages pour regagner les grands axes routiers (RD117 et RD 937) induisent une relative dispersion et ventilation des flux. La rue des Saulsaies devrait supporter l'essentiel du trafic de la partie sud du secteur (voire de la partie nord), pour ceux désirant emprunter l'avenue de la Vendée, de manière plus limitée pour ceux souhaitant regagner l'autoroute A83v et les territoires à l'Est de Geneston. La rue des Genêts recueillera essentiellement les flux de la partie nord du quartier pour s'engager sur la RD 117. La conception de la voirie interne du quartier devrait être réalisée de manière à éviter que la rue des Genêts soit empruntée par des ménages de la partie sud du quartier pour regagner la RD117 en direction de l'Est (vers l'autoroute A83), alors que la rue des Saulsaies puis la RD63 peuvent faciliter ces flux. L'OAP9 ne relève pas du projet de modification du PLU, même si son devenir est pris en considération Concernant l'OAP9, la partie Est de l'OAP9 classée en zone 1AU fait l'objet d'un projet de construction de logements. La partie Ouest de l'OAP9 concernant l'espace déjà bâti (bâtiment d'activités) est classée en zone 2AU. Actuellement le bâtiment existant est occupé par une entreprise.
	Mme PADIOLEAU Laurence, domiciliée 23, rue des Saulsaies 44140 Geneston	Est venue déposer une requête écrite à destination du Commissaire enquêteur, par laquelle elle s'interroge sur l'opportunité de l'opération prévue par l'OAP n° 12, au regard des législations récentes notamment la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la loi du 21 juillet 2023, relatives à l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'horizon 2031 et de Zéro Artificialisation Net (ZAN) à l'horizon 2050. Elle considère que cette opération va à l'encontre de ces lois. Elle signale que cette zone est facilement gorgée d'eau en période de pluie et soulève la question de la desserte de cette zone , notamment par la rue des Saulsaies, interdite aux poids-lourds. Enfin, elle regrette qu'aucune réunion d'information des riverains n'ait été engagée .
		Commentaires du Commissaire enquêteur Mme Padioleau est riveraine immédiate de la zone 1AU, et les observations qu'elle formule sont compréhensibles, voire même

		légitimes pour certaines, même s'il est inexact de dire que ce projet « *va à l'encontre totale de la loi Climat et Résilience* » Je souhaiterais connaitre la position de la commune de Geneston sur l'ensemble des points évoqués .
		Réponse de la Collectivité La notice de présentation de la modification développe les motivations et justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs, chemin de Bouaine et rue des Saulsaies. Ce projet répond à un besoin en logements, en cohérence avec le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de communes avec lequel le PLU doit rester compatible. A ce titre, il s'avère nécessaire d'assurer une production de logements ne serait-ce que pour respecter les objectifs du PLH s'imposant au PLU et ceux définis par le PADD (du PLU approuvé en 2015). Le dimensionnement des surfaces destinées à être ouvertes à l'urbanisation veille donc à satisfaire ces objectifs tout en restant cohérent avec les objectifs de modération de consommation d'espace agricole ou naturel déterminés par le SCoT et par le PLU puis avec ceux définis par la loi dite ''Climat et résilience''. Concernant la gestion des eaux, le projet d'aménagement du secteur devra respecter les orientations définies par les OAP et de manière générale les dispositions de la loi sur l'eau auxquelles est soumis ce projet. Concernant la rue des Saulsaies, cette voie doit faire l'objet d'un retraitement (cf. réponse apportée à une des observations du Conseil départemental), en accompagnement de l'aménagement envisagé du secteur 1AU des Saulaies. **A ce titre, la Commune propose d'intégrer à l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, une mention du projet de retraitement de la rue des Saulsaies en action d'accompagnement.**
	M.DOUILLARD Philippe, domicilié 35, chemin de Nantes 44140 Geneston	Est venu se renseigner sur les incidences des projets d'urbanisation prévus par la modification du PLU, sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération. Il souhaiterait connaitre plus particulièrement les conditions de gestion des EP sur le secteur des Saulsaies. Cette vigilance est motivée par le fait que M. Douillard connait des inondations importantes dans son quartier (rue des Prés Plot)
		Commentaires du Commissaire enquêteur La problématique de la gestion des eaux pluviales a été évoquée à plusieurs reprises au cours de cette enquête ainsi que dans l'avis de certains PPA. La commune a-t-elle un schéma directeur des eaux pluviales récents ? Pour ce qui concerne la gestion des EP sur le secteur des Saulsaies, j'ai lu à M.Douillard le chapitre consacré à cette problématique dans le texte de l'OAP n° 12. Ces préconisations ont-elles été validées pour garantir une cohérence et une efficacité avec les mesures prises à l'échelle de l'agglomération.
		Réponse de la Collectivité Les OAP développent des orientations relatives à la gestion des eaux pluviales qui respectent les objectifs du zonage d'assainissement

		pluvial de la commune, qui garantit une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale et de l'agglomération. Compte tenu d'un risque d'occurrence d'épisodes pluvieux plus forts, les orientations définies sont même plus ambitieuses pour le secteur du chemin de Bouaine en réclamant une régulation des eaux pluviales pour une pluie trentennale - comme cela est régulièrement exigé aujourd'hui par le Police de l'eau – au lieu d'une pluie décennale comme le prévoit le zonage d'assainissement pluvial. Ces orientations sont édictées en cohérence avec les dispositions de la loi sur l'eau, auxquelles sont en tout état de cause soumis les projets d'aménagement de ces secteurs.

6. Analyse des réponses de la commune de Geneston aux questions du commissaire enquêteur

A l'examen du dossier, des avis rendus sur le projet de modification n° 2 du PLU par les personnes publiques consultées, des quelques remarques échangées au cours de l'enquête et au vu de mon analyse personnelle, j'ai formulé quelques questions complémentaires à celles posées précédemment, sur lesquelles la collectivité m'a apporté des éclaircissements dans son mémoire en réponse et qui étaient nécessaires pour que je puisse formuler mes conclusions et mon avis définitif en toute impartialité.

61.Concernant la nécessité de répondre aux objectifs de réalisations de nouveaux logements :

Comme cela est rappelé dans la note de présentation et la délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2023, la municipalité de Geneston affiche clairement son intention de vouloir **procéder à un rattrapage dans la production de logements**, notamment par rapport aux objectifs énoncés de 30 logements annuels par le PADD du PLU de 2015 et confirmés ensuite par le PLH de la communauté de commune de Grand-Lieu (2017/2023).
En effet, d'après les statistiques SITADEL citées dans la note de présentation, le rythme moyen de construction actuel ne dépasse pas les 18 logements annuels entre 2015 et 2020.
Je souhaiterais donc connaitre les éléments de réponse aux questions suivantes :

- Quels sont les raisons d'un tel écart : problème de disponibilité foncière, insuffisance du niveau d'équipements, surestimation des objectifs du PLU et du PLH… ?
- L'actuel SCOT du Pays de Retz en cours de révision classait Geneston en binôme avec Montbert comme « pôle majeur » au regard de son offre alimentaire et spécialisée, qu'en est-il des perspectives de développement de ce pôle dans le cadre de cette révision ?
- Le PLH actuel de Grand Lieu Communauté s'achève en 2023 ? quelles sont les orientations futures ? Est-on assuré que l'objectif de production de 30 logts/an sera reconduit, comme le laisse entendre la note de présentation du dossier de modification n° 2 (cf page 17) ?

Réponse de la collectivité

– Production de logements programmée et constatée : Quels sont les raisons d'un tel écart : problème de disponibilité foncière, insuffisance du niveau d'équipements, surestimation des objectifs du PLU et du PLH… ?

Comme cela est précisé dans la notice de présentation (page 8 notamment), cet écart résulte avant tout de l'absence de lancement d'opérations d'aménagement d'envergure jusqu'en 2019 sur des secteurs à urbaniser, pour prendre en compte le manque de capacité et de mise aux normes de la station d'épuration communale.
Les secteurs à urbaniser ont alors été classés en 2015 en zone 2AU, fermée à l'urbanisation. Cela a fortement pénalisé la production de logements - ayant avant tout reposé sur une urbanisation spontanée au sein des zones urbaines – production qui est restée bien en deça des objectifs fixés par le PLU et par le PLH et d'un rythme moyen de 40 logements par an constaté entre 1999 et 2014 (cf. rapport de présentation du PLU).
La Commune a donc dû attendre la rénovation et l'extension de la station d'épuration pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU en 2020 et relancer la production de logements pour atteindre un rythme plus en accord avec le statut de Geneston et avec son dynamisme et son attractivité (proximité de l'agglomération nantaise…) et avec les orientations du PADD.

– L'actuel SCOT du Pays de Retz en cours de révision classait Geneston en binôme avec Montbert comme « pôle majeur » au regard de son offre alimentaire et spécialisée, qu'en est-il des perspectives de développement de ce pôle dans le cadre de cette révision ?

La révision du SCoT du Pays de Retz n'est pas suffisamment avancée pour pouvoir apporter une réponse, le Projet d'Aménagement Stratégique n'étant pas encore défini.

– Le PLH actuel de Grand Lieu Communauté s'achève en 2023 ? quelles sont les orientations futures ? Est-on assuré que l'objectif de production de 30 logts/an sera reconduit, comme le laisse entendre la note de présentation du dossier de modification n° 2

Le futur PLH devrait maintenir l'objectif de production de 30 logements / an déjà défini par le dernier PLH, au regard de la production de logements régulièrement constatée sur la dernière décennie.

62. Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de 2 zones 2AU représentant une superficie de 5ha 74

Conformément aux dispositions de la loi ALUR de 2014, au préalable à l'ouverture à l'urbanisation de toute zone 2AU, la commune s'est engagée dans une analyse objective des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et dont elle a retranscrit les grandes lignes au chapitre 2 de la note de présentation. Datant de 2019, l'actualisation faite en 2023 mentionne un potentiel de production d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2025, comme l'indique le tableau de la page 16 de la note de présentation .
Or ce même tableau laisse supposer la réalisation d'environ 60 à 80 logements en urbanisation spontanée dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2026/2030 , ce qui représente plus de 70% de la capacité théorique. Au vu de l'enquête réalisée auprès des propriétaires fonciers, dans le cadre de la présente procédure de modification et synthétisée page 13 de la note de présentation , la

rétention foncière semble être la norme très majoritaire. La note précise même que « *le potentiel par remplissage des dents creuses tend désormais à se raréfier* » et que « *les terrains étant essentiellement privés, la commune n'a pas de maitrise et de connaissance de l'échéancier de production de ces logements* ».

Cette fourchette de 60 à 80 logements ne semble-t-elle pas trop optimiste, voire-même utopique ? Sur quelles bases a-t-elle été établie ?

La commune de Geneston a-t-elle adopté une politique foncière notamment en ayant recours aux outils traditionnels de maitrise du foncier qu'offre le Code de l'Urbanisme ? Pouvez-vous préciser quelles sont les orientations du Programme d'Action Foncière (PAF) et les stratégies de moyen et long terme de l'Etat Public Foncier (EPF) ?

Réponse de la collectivité
La fourchette des 60 à 80 logements s'appuie initialement sur l'étude du gisement foncier réalisé par les services de Grand Lieu Communauté, ayant procédé à un balayage complet des espaces constructibles, unité foncière par unité foncière avec sa propre méthode d'analyse. Cette analyse a fait l'objet d'un examen puis d'une mise à jour par les représentants de la Commune préalablement à la présente modification du PLU. L'objectif de création de logements au sein du tissu urbain peut paraître ambitieux, d'autant plus que les ''dents creuses'' se raréfient, mais il reste en cohérence avec la production de logements constatée en enveloppe urbaine depuis l'approbation du PLU en 2015. Cet objectif va aussi dans l'esprit des objectifs du SCoT et dans le sens de la loi ''Climat et résilience'', la production de logements au sein du tissu urbain devant être privilégiée à toute extension urbaine. Les projets d'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'extension urbaine sont devenus une variable d'ajustement pour répondre à un objectif de production moyen de logements (30 par an sur Geneston) une fois pris en compte, les réalisations de logements constatées dans l'enveloppe urbaine.

63. Concernant la densification de l'urbanisation et certaines réserves formulées à ce sujet par les PPA

Au vu du contexte législatif et règlementaire de ces dernières années, notamment à travers la loi ALUR de 2014, la principale problématique à laquelle se trouve confronté les collectivités locales est celle de la maitrise de la consommation de l'espace, problématique qui se trouve encore aggravée par la récente loi « Climat et Résilience » de 2021, qui incite à la disparition progressive de l'artificialisation des sols à moyen terme, que les experts nomment « la sobriété foncière » . Sa mise en œuvre passe inéluctablement par une politique volontariste de *densification urbaine*.

La présente modification est au cœur même de cette problématique et les Personnes Publiques que vous avez consultées ne s'y sont pas trompées puisque plusieurs d'entre-elles émettent des réserves sur ce point, même si certaines comme le Département souligne l'effort que vous avez fait en passant de 15 logts/ha dans le PLU de 2015 à 22 logts/ha .

Pour vous inciter à aller plus loin encore dans votre effort de densification, le PETR du Pays de Retz, le Département de Loire Atlantique et les services de l'Etat considèrent que votre proximité de l'agglomération nantaise justifierait à elle seule le recours à une densification plus importante.

Que comptez-vous répondre à ces réserves et considérez-vous que la singularité de Geneston repose vraiment sur des caractéristiques urbaines plus marquées que sur des bourgs ayant une population comparable ? Les services de l'Etat tentent même de prendre comme référence pour les deux secteurs 1AU situés en frange urbaine, la densité de 39 logts/ha constatée dans le tissu urbain ancien de Geneston ? Pensez-vous que vos futurs quartiers des Saulsaies et du chemin de Bouaine seraient en mesure d'adopter ces formes urbaines traditionnelles avec une aussi forte densité ?

Réponse de la collectivité
La Commune propose des réponses aux avis des personnes publiques associées dans la partie 2 du présent mémoire (voir plus loin). Elle a amendé certaines orientations, notamment celles relatives à la densité de logements au regard des observations émises, tout en restant mesurée pour respecter la qualité de vie d'une commune 'rurbaine'. Elle a procédé à son propre examen de la densité de logements évaluée en centre-bourg, sur la base de la proposition émise par la DDTM, montrant que la densité serait établie (de manière plus réaliste) à environ 27 à 30 logements / ha et non 39 logts/ha comme indiqué par les services de l'état. Les formes urbaines traditionnelles rencontrées en centre-bourg ou en tissu urbain ancien doivent être source d'inspiration pour les nouveaux quartiers, comme cela est suggéré par les OAP, dès lors qu'elles préservent intimité, qualité de vie et des espaces de vie extérieure (privatif ou collectif), pour ses habitants.

64. Concernant le reclassement en zone Ua de la parcelle n° 164 actuellement occupée par un hangar au nord de la zone 2AU du Chemin de Bouaine :

La note de présentation, dans sa page 59, justifie le reclassement de ladite parcelle en Ua sous prétexte que le PLU de 2015 l'avait inscrite en zone 2AU par erreur.

La parcelle en question est-elle raccordée aux équipements collectifs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'aux réseaux de base que sont l'eau et l'électricité ?

Il convient de rappeler les obligations auxquelles peut être soumises une collectivité en matière de desserte en équipements publics pour un terrain classé en zone U d'un PLU.

Réponse de la collectivité
Voir réponse à l'observation n°11 des PPA. Ce hangar est bien desservi par les réseaux justifiant un classement en zone U au titre du code de l'urbanisme. Seul le réseau d'assainissement collectif devrait y être étendu (travaux à prévoir avec Grandlieu Communauté ayant compétence en ce domaine).

65. Concernant la perspective d'un désenclavement de la zone 1AU du Chemin de Bouaine par le Sud

Le Département de Loire Atlantique, dans son avis en tant que PPA, évoque la perspective de création d'une ZACOM au sud de l'agglomération de Geneston et exprime son opposition quant à sa connexion directe avec la RD 937 mais accepterait sous certaines conditions une desserte par la RD 63.

Il apparait évident qu'un désenclavement de l'OAP n° 7 vers le sud permettrait de résoudre un certain nombre d'inconvénients d'une desserte unique par le Nord

Quelle est la faisabilité juridique et règlementaire de cette zone d'activité, notamment dans le cadre des documents de planification de norme supérieure comme le SCOT et le SRADET, au vu du contexte législatif actuel (ZAN) ?

Réponse de la collectivité
Voir réponse à l'observation n°6 des PPA. Le projet de zone d'activités est prévu par le SCoT en vigueur. La révision du SCoT, compte tenu de la prise en compte de la loi ''Climat et Résilience'', est à même de l'infirmer

66. Concernant la délimitation de la zone 1AU des Saulsaies

La zone 2AU dite des Saulsaies dans l'actuel PLU (2015) couvre une superficie de 5,35 ha. La superficie reclassée en zone 1AU ne concerne plus que 3,58 ha. Ont été conservées en zone 2AU, les parcelles situées au nord du Chemin de randonnée (voir ci-dessus les requêtes de 2 pétitionnaires) ainsi que les 2 parcelles situées au Sud-Ouest en frange de l'urbanisation existante. L'exclusion de ces dernières de la zone 1AU me semble poser question. En effet, ces 2 parcelles 2AU constitueront à terme une enclave dans la zone urbanisée alors même que leur niveau d'équipement est le même que celles situées en zone 1AU. Une zone 2AU est une zone qui, théoriquement, n'a pas la capacité d'équipement suffisante pour être urbanisée. Il apparait donc légitime de s'interroger sur la fiabilité juridique d'un tel zonage. Je souhaiterais en connaitre les justifications qui ne sont pas développées dans la note de présentation, d'autant que l'étude environnementale ne souligne pas un intérêt écologique particulier et que l'OAP 12 exprime l'intention d'une desserte de ce secteur.

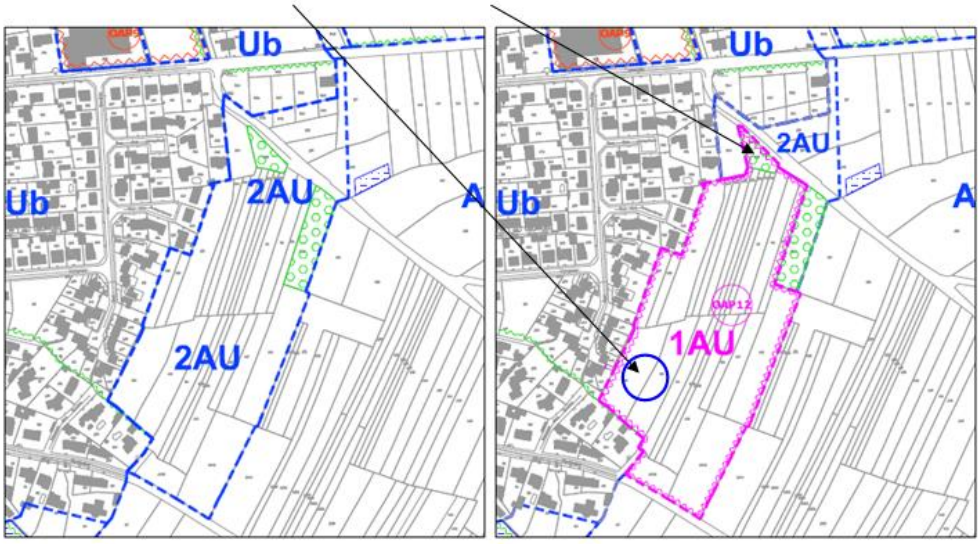
Réponse de la collectivité
La partie de zone 2AU peut être reclassée en zone 1AU, car elle est desservie sur les abords de la zone en voirie, eau potable, électricité et eaux usées, ces réseaux arrivant via la rue des Saulsaies et la rue des Genêts, comme cela est précisé au rapport de présentation. Les parcelles au Nord du chemin de randonnée pourraient, quant à elles, être desservies à partir de la rue d'Anjou à défaut d'une extension de voirie interne du secteur 1AU vers ces

parcelles, ce qui n'a pas été retenu par le présent projet de modification pour des raisons déjà évoquées (cf. réponse aux observations de M. LEAUTE).

L'absence de capacités de mobilisation foncière à moyen terme des parcelles 109 et 110 avait prévalu sur le choix de les exclure du périmètre de secteur 1AU.
Néanmoins, au regard des observations émises du CE et de celles de la DDTM et considérant l'enclavement de ces parcelles eu égard au restant du secteur 1AU, il apparaît en effet plus opportun d'intégrer ces terrains à un aménagement d'ensemble du secteur 1AU des Saulsaies (et donc de les classer en secteur 1AU).

- Le projet de modification du zonage est donc amendé, pour prendre en compte l'adjonction proposée des parcelles 109 et 110 au périmètre du secteur 1AU de la rue des Saulsaies.
  (voir l'illustration ci-dessous du projet de zonage modifié après enquête publique, prenant également en compte l'ajustement opéré au regard de l'observation précédente relevant de M. Bonnet)

Nouvelle version du projet de zonage modifié après enquête publique au regard des observations émises :
adjonction des parcelles 109 et 110 et de l'espace boisé au Nord-Ouest du secteur



Il est toutefois à préciser que l'urbanisation de l'entité constituée des parcelles 109 et 110 ne pourra intervenir avant 2031, compte tenu de l'absence de perspective de leur mobilisation foncière à court ou moyen terme et de la volonté communale d'échelonner dans le temps le développement urbain et l'accueil de nouveaux ménages sur ce secteur et compte tenu de la volonté de modérer le rythme de consommation d'espace en cohérence avec les objectifs de réduction de consommation d'espace définis par la loi 'Climat et Résilience'.

- Les orientations de l'OAP12 seront donc ajustées en conséquence pour prendre en compte l'intégration des parcelles 109 et 110 au projet d'aménagement du secteur 1AU de la rue des Saulsaies, tout en considérant les modifications résultant d'autres observations, notamment des personnes publiques associées :
  ajustement des orientations relatives aux modalités d'urbanisation (cf. observation 57 du

Commissaire-enquêteur), à l'échéancier d'urbanisation et aux densités et nombre de logements requis sur le secteur.

Le projet d'urbanisation de ces parcelles 109 et 110 devra également tenir compte des orientations d'aménagement définies pour ce secteur, que la Commune souhaite ajuster pour prendre en compte cette extension du périmètre de secteur 1AU.
En l'occurrence, l'intégration de ces parcelles au projet d'aménagement du secteur devrait s'accompagner de :

- l'ajout de deux flèches indicatives de principe de cheminement ''doux'', l'une depuis l'amorce de cheminement ''doux'' prenant appui sur la place de retournement en extrémité de la rue des Genêts, l'autre définissant un principe de liaison ''douce'' facultative depuis l'impasse des Saules,
- l'intégration au projet d'aménagement du secteur, des arbres existants à préserver, localisés sur les parcelles en question 109 et 110. Ces arbres doivent participer à l'aménagement paysager du site.

Voir ci-après l'illustration graphique modifiée de l'OAP 12 après enquête publique au regard des observations émises.
Nouvelle version du projet d'OAP12 modifié après enquête publique au regard des observations émises (projet avec ajustements indicatifs à ce stade de la procédure)

67.Concernant les modalités d'urbanisation de l'OAP 12 des Saulsaies

La page 10 de la pièce n°2 relative à l'OAP 12 définit dans son premier paragraphe le mode d'urbanisation du secteur soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant être réalisée en au moins deux tranches équilibrées , soit dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement. Pourquoi avoir fait cette distinction et pourquoi la rédaction est différente de celle retenue pour l'OAP7 ?
En outre, le fait d'avoir précisé *« au moins »* deux tranches ou deux opérations sans avoir imposé un nombre minimum de logements par tranches ou par opérations ne risque-t-il pas de compliquer la phase d'instruction des autorisations par manque de précisions et de clarté ?

Réponse de la collectivité
Pourquoi avoir fait cette distinction et pourquoi la rédaction est différente de celle retenue pour l'OAP7 ?
L'OAP7 permet la réalisation *d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement portant les îlots* définis sur le document graphique. Cette modalité de mise en œuvre permet de laisser un peu de marges de manœuvre aux modalités d'aménagement de ce secteur proche du centre-bourg et des équipements (Intermarché…). Cette souplesse s'avère nécessaire, pour s'adapter à la singularité du secteur englobant des îlots bien distincts (et des propriétaires différents) : il n'est par exemple pas certain que l'aménagement de la parcelle recevant l'ancien hangar agricole puisse intervenir à court terme (le temps de remise en état du site avant travaux). Compte tenu de l'extension souhaitée du périmètre du secteur 1AU aux parcelles 109 et 110 *(cf. observation 56 et observation 5 de la DDTM dans la réponse aux avis des PPA)*, pour lesquelles les capacités de mobilisation du foncier ne sont pas assurées à court terme, ➢ il est donc proposé d'appliquer à l'OAP12 du secteur des Saulsaies, les mêmes orientations relatives aux modes d'urbanisation du secteur du chemin de Bouaine (comme le note le Commissaire-enquêteur), sous réserve de respecter l'échéancier d'urbanisation étant reprécisé par la même occasion à l'OAP12.
En outre, le fait d'avoir précisé « au moins » deux tranches ou deux opérations sans avoir imposé un nombre minimum de logements par tranches ou par opérations ne risque-t-il pas de compliquer la phase d'instruction des autorisations par manque de précisions et de clarté ?
Les OAP accompagnent cette souplesse de modalités d'aménagement des secteurs, par des orientations exigeant un aménagement progressif des secteurs (pour éviter l'arrivée subite d'au moins 150 ménages sur ces secteurs 1AU) et imposant une densité (ou nombre minimal) de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur ou sur la partie de secteur qui serait visée par une opération en cas de réalisation successive de plusieurs opérations. Ces modalités d'application des densités minimales de logements à respecter sont précisées par le règlement écrit (cf. extrait de l'article 1AU 2 ci-après) : *" Dans le cas de l'urbanisation fragmentée d'un secteur 1AU en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).* *Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur 1AU a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU concerné."*

68.Concernant les modalités d'aménagement de l'OAP12 des Saulsaies

Les pages 6, 7 et 8 de la pièce n°2 relative à l'OAP 12 définissent les conditions d'aménagement. L'objectif de densité recherché de 22 logements/ha pour ce secteur est le même que celui du secteur du chemin de Bouaine (OAP7).

Pourquoi, dans la représentation graphique, ne pas avoir adopté le même principe que l'OAP7 en définissant des ilots de densité urbaine (trame orange dans le document graphique) , qui exprime symboliquement et schématiquement la volonté de rechercher de nouvelles formes urbaines, ce qui est d'ailleurs fortement encouragé dans les avis de certaines PPA dont la DDTM et de Département de Loire-Atlantique ?

Par ailleurs, l'OAP donne des orientations en terme de déplacements dont certaines méritent quelques explications :

- Il est indiqué, page 11 de la pièce n°2 relative à l'OAP12, « *que la liaison par voie routière entre les entités Nord et Sud du secteur reste facultative* ». Ne serait-il pas pertinent de la rendre obligatoire afin d'éviter un urbanisme en impasses qui, sur le plan fonctionnel, n'est pas sans poser des difficultés ? Les impasses sont déjà nombreuses dans les quartiers adjacents.
- La desserte sud de la zone est prévue par la rue Saulsaies à partir d'un carrefour qui sera retraité et sécurisé pour marquer l'entrée d'agglomération. Qu'en est-il de l'aménagement la rue des Saulsaies dont l'emprise actuelle ne représente pas une capacité suffisante pour absorber le futur trafic dans de bonnes conditions ?

Réponse de la collectivité

Pourquoi, dans la représentation graphique, ne pas avoir adopté le même principe que l'OAP7 en définissant des ilots de densité urbaine (trame orange dans le document graphique), qui exprime symboliquement et schématiquement la volonté de rechercher de nouvelles formes urbaines, ce qui est d'ailleurs fortement encouragé dans les avis de certaines PPA dont la DDTM et de Département de Loire-Atlantique ?

Voir réponse à M. CHATAIGNER

- ***''La Commune propose donc d'intégrer dans les OAP, au moins sur la partie graphique des OAP, une identification des espaces pouvant recevoir des îlots de plus forte densité urbaine, devant être positionnés plutôt en cœur de secteur 1AU et en tout état de cause reculés des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest''.***

Voir aussi les réponses apportées aux PPA pour le relèvement des objectifs de densité de logements.

- Il est indiqué, page 11 de la pièce n°2 relative à l'OAP12, « *que la liaison par voie routière entre les entités Nord et Sud du secteur reste facultative* ». Ne serait-il pas pertinent de la rendre obligatoire afin d'éviter un urbanisme en impasses qui, sur le plan fonctionnel, n'est pas sans poser des difficultés ? Les impasses sont déjà nombreuses dans les quartiers adjacents.

Voir aussi réponse à M. AUDOUIT

Le projet d'OAP 12 permet de laisser à l'appréciation de l'aménageur (ou des aménageurs) la pertinence de créer cette liaison routière entre parties nord et sud du secteur 1AU des Saulsaies.

Cette liaison routière semble intéressante pour assurer un bouclage viaire et éviter un système de déplacements en impasse, qui en effet soulève des problèmes de cohérence de circulation automobile et de sécurité, notamment en cas de souci rencontré sur la voie de desserte principale du quartier (il s'agit d'offrir des alternatives d'entrée et de sortie au quartier).

Néanmoins, cette liaison routière peut s'avérer contraignant si elle s'accompagne d'une trop forte recrudescence de flux sur la rue des Genêts, dès lors que beaucoup de véhicules (y compris ceux de la partie Sud du quartier) emprunterait cette rue pour regagner la RD117 (rue d'Anjou). La rue des Genêts n'a pas capacité et vocation à supporter un trafic conséquent, comme cela transparaît dans la réponse à M. AUDOUIT.

''La rue des Genêts recueillera essentiellement les flux de la partie nord du quartier pour s'engager sur la RD 117. La conception de la voirie interne du quartier devrait être réalisée de manière à éviter que la rue des Genêts soit empruntée par des ménages de la partie sud du quartier pour regagner la RD117 en direction de l'Est (vers l'autoroute A83), alors que la rue des Saulsaies puis la RD63 peuvent faciliter ces flux.''

Par conséquent,

- La Commune pourrait amender l'OAP12 pour requérir le bouclage viaire entre parties nord et sud du secteur 1AU.
- Que le projet d'OAP12 soit ou non amendé pour imposer le bouclage viaire, il est proposé d'ajouter à l'OAP12, que la conception de la voie de desserte interne de quartier devra faire l'objet de dispositifs pour sécuriser les modes de déplacement, limiter une vitesse excessive des véhicules et inciter à une restriction des flux de véhicules susceptibles d'emprunter la rue des Genêts, venant de la partie sud du secteur.

– La desserte sud de la zone est prévue par la rue Saulsaies à partir d'un carrefour qui sera retraité et sécurisé pour marquer l'entrée d'agglomération. Qu'en est-il de l'aménagement la rue des Saulsaies dont l'emprise actuelle ne représente pas une capacité suffisante pour absorber le futur trafic dans de bonnes conditions ?

Voir réponse à Mme PADIOLEAU

'' Concernant la rue des Saulsaies, cette voie doit faire l'objet d'un retraitement (cf. réponse apportée à une des observations du Conseil départemental), en accompagnement de l'aménagement envisagé du secteur 1AU des Saulaies.

A ce titre, la Commune propose d'intégrer à l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, une mention du projet de retraitement de la rue des Saulsaies en action d'accompagnement.''

7. Les principales questions des Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la commune de Geneston dans son mémoire.

La commune de Geneston a saisi l'opportunité de son mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse pour identifier un ensemble de questions soulevées par les différentes personnes publiques et tenter d'apporter des éléments permettant de comprendre la suite qu'elle compte leur donner .

Ces questions sont au nombre de 11 réparties de la manière suivantes : 1 pour le PETR du Pays de Retz, 1 pour la Chambre d'Agriculture, 3 pour la DDTM, 4 pour le Conseil Départemental de Loire-Atlantique et 2 pour l'Agence Régional de Santé (ARS)

Dans le chapitre 3 du présent rapport, j'ai procédé à une synthèse des avis des PPA et de la MRAe. Lors des questions posées à la commune dans mon PVS, j'ai évoqué à plusieurs reprises les principales problématiques soulevées par certaines d'entre-elles. J'y reviens également dans la partie 2 de ce rapport intitulée « Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur ».

Pour ne pas trop alourdir mon rapport et éviter des redondances, j'invite le lecteur à se référer au chapitre 2 du mémoire en réponse de la Collectivité intégralement retranscrit en annexe 6 du présent rapport

---

Je tiens à souligner la sérénité dans laquelle s'est déroulée cette enquête, due aux mesures prises par la municipalité de Geneston concernant l'information et la publicité faites à cette enquête d'une part, et à la qualité de l'accueil du public par la mairie de Geneston d'autre-part ainsi que des échanges que j'ai pu avoir avec la collectivité en phase préalable, pendant le déroulement de la procédure et au moment de la remise de mon PVS notamment avec son bureau d'études « Regards Partagés ».

Il me faut également signaler la qualité et l'exhaustivité des réponses qui ont été apportées par la collectivité à mes questions dans son mémoire en réponse.

Conformément à la réglementation, mon avis d'ensemble et mes conclusions motivées font l'objet d'un document séparé en partie 2 du présent rapport

A REMOUILLE

Le Vendredi 24 novembre 2023

Louis-Marie MUEL

Commissaire Enquêteur

ANNEXES

Annexe n° 1 : décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000137/44 désignant Monsieur Louis Marie Muel comme commissaire enquêteur

Annexe n° 2 : arrêté du maire de la commune de Geneston prescrivant l'enquête publique de la modification n°2 du PLU

Annexe n° 3 : parutions dans la presse et publicité et certificats d'affichage

Annexe n° 4 : compte-rendu de la réunion du 23 août 2023

Annexe n° 5 : procès-verbal de synthèse de fin d'enquête ;

Annexe n° 6 : mémoire en réponse de la commune de Geneston

Annexe n° 7 : registre d'enquête déposé en mairie de Geneston et ses annexes

Annexe n° 1

Décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000137/44 désignant Monsieur Louis Marie Muel comme commissaire enquêteur

N°E23000137/44

DÉCISION DU 8 AOÛT 2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire enquêteur

Par une lettre, enregistrée le 21 juillet 2023, le maire de la commune de Geneston demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Geneston (44) portant sur des modifications mineures du règlement écrit, de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, et la modification de l'OAP n°7 et la création de l'OAP n°12.* ».

Vu :
- le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme ;
- le décret n°2005-935 du 2 août 2005 ;
- les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

DECIDE :

Article 1er : Monsieur Louis-Marie MUEL, cadre territorial du département de Maine-et-Loire retraité, demeurant 2 Le Mortier à Remouillé (44140), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Geneston et à Monsieur Louis-Marie MUEL.

Fait à Nantes, le 8 août 2023.

Par délégation, pour le président,
La Première Vice-présidente,

Frédérique SPECHT

Annexe n° 2

Arrêté du maire de la commune de Geneston prescrivant l'enquête publique de la modification n°2 du PLU

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

GENESTON

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2023-267
2.1.3 – Portant sur les documents d'urbanisme
Prescrivant l'ENQUETE PUBLIQUE de
la Modification n° 2 du PLU

Le Maire de la Commune de Geneston,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Vu les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivant du Code de l'Environnement,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvée le 17 décembre 2015

Vu la Modification n°1 du PLU approuvée le 5 mars 2020

Vu l'Arrêté de madame le Maire en date du 21 juin 2021 prescrivant la modification n°2 du PLU et son avenant en date du 12 juillet 2023

Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU proposée par la modification n°2 soumise à la présente enquête

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) en date du 17 juillet 2023 ne soumettant pas à évaluation environnementale la procédure de modification n°2

Vu la décision en date du 08/08/2023 n° E23000137/44 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant M. Louis-Marie MUEL en qualité de commissaire enquêteur.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

ARRETE

Article 1 – Il sera procédé à une enquête publique concernant la Modification n° 2 du PLU de la Commune de GENESTON pour une durée de 33 jours du lundi 25 septembre 2023 au vendredi 27 octobre 2023.

Article 2 – L'enquête publique porte sur :
- la Modification n° 2 qui portera sur des modifications mineures du règlement écrit, de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, de la modifications de l'OAP 7 « chemin de Bouaine » et de la création de l'OAP 12 « secteur des Saulsaies ».

Article 3 – Monsieur Louis-Marie MUEL, cadre territorial du département de Maine et Loire retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Article 4 – Le dossier de modification n° 2 du PLU soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de GENESTON pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi 25 septembre 2023 au vendredi 27 octobre 2023. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête pendant cette même période.
Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune : http://geneston.fr

De plus, pendant la durée de l'enquête publique, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la Mairie, 37 rue Jean Baptiste Legeay à GENESTON (44140), ou par courrier

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230831-ARR2023267-AU
Date de télétransmission : 31/08/2023
Date de réception préfecture : 31/08/2023

Le commissaire enquêteur
Louis-Marie MUEL

électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@geneston.fr. Les observations et propositions du public transmises par voie postale et courrier électronique ainsi que les observations reçues par le commissaire enquêteur seront consultables à la Mairie de Geneston aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune : http://geneston.fr.

Article 5 – Monsieur Louis Marie MUEL, recevra, en personne, les observations du public en Mairie de Geneston

- le lundi 25 septembre 2023 de 8 H 30 à 12 H 30
- le samedi 7 octobre 2023 de 9 H à 12 H
- le mercredi 11 octobre 2023 de 13 H 30 à 17 H
- le vendredi 27 octobre 2023 de 13 H 30 à 17 H

Article 6 A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui qui, dans le délai d'un mois, transmettra au Maire le dossier et le registre d'enquête, accompagné de ses conclusions motivées.

Article 7 – Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront adressées au préfet du département de Loire Atlantique et au président du Tribunal Administratif de Nantes.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront, pendant un an à compter de la date de réception en mairie, tenus à la disposition du public qui souhaiterait les consulter à la Mairie de Geneston où s'est déroulée l'enquête, en version papier aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ou en version numérique sur le site internet de la commune de Geneston.

Article 8 – Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique :

- sera publié, par les soins du Maire de Geneston, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir « Ouest France » et « Presse Océan ». Il sera justifié de cette formalité de publicité par l'annexion au dossier soumis à enquête d'une copie des avis publiés, ainsi que par un certificat de Madame le Maire de Geneston, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.
- Sera affiché, par les soins du Maire de Geneston, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et durant toute la durée de celle-ci, sur les portes de la Mairie et sera publié par tout autre procédé en usage dans la Commune (panneau électronique, panneaux d'affichage dans les hameaux, sur les sites concernés par la modification, au parking de covoiturage, à la salle de sports) et sur le site internet http://geneston.fr . L'accomplissement de ces formalités devra être constaté par un certificat de Madame le Maire de Geneston, qui sera annexé au dossier d'enquête.

Article 9 – Au terme de l'enquête, la Modification n° 2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Article 10 – Le Maire de Geneston est chargée de l'exécution du présent arrêté, lequel sera publié et affiché en Mairie et ampliation sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de Loire Atlantique,
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes,
- à Monsieur Louis-Marie MUEL, commissaire enquêteur,

Fait à Geneston, le 31 août 2023
Le Maire,
Karine PAVIZA

MAIRIE DE GENESTON Loire Atlantique

Le Maire,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20230831-ARR2023267-AU
Date de télétransmission : 31/08/2023
Date de réception préfecture : 31/08/2023

Annexe n° 3

Parutions dans la presse et publicité et certificats d'affichage

Avis administratifs

Commune de GENESTON

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 2 du PLU

Par arrêté n° 2023-267 en date du 31 août 2023, Mme la maire de Geneston, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification des dispositions du Plan local d'urbanisme, à savoir : des modifications et adaptations mineures du règlement écrit, de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, de la modification de l'OAP 7 "chemin de Bouaine" et de la création de l'OAP 12 "secteur des Saulsaies".

À cet effet M. Louis-Marie Muel a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :

- lundi 25 septembre 2023 de 8 h 30 à 12 h 30,
- le samedi 7 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mercredi 11 octobre 2023 de 13 h 30 à 17 h 00,
- le vendredi 27 octobre 223 de 13 h 30 à 17 h 00.

L'enquête publique se déroulera du 25 septembre 2023 à 8 h 30 au 27 octobre 2023 à 17 h 00 à la mairie de Geneston aux jours et heures habituels d'ouvertures.

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la mairie de Geneston aux jours et heures habituels d'ouvertures ainsi que sur le site internet :
http://geneston.fr

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Genestonou courrier électronique à l'adresse suivante :
enquetepublique@geneston.fr

Son rapport et ses conclusions seront transmis à Mme la Maire de Geneston, dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public à la mairie de Geneston et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

A l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan local d'urbanisme.

Presse Océan
MARDI 5 SEPTEMBRE 2023

Judiciaires e

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Presse Océan, ou pour tout autre journal, sur notre site **www.medialex.fr**

Pour faire paraître une annonce légale :
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€/mn)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr
Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2022, soit 0,183 € ht le caractère.
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Marchés publics

Procédure adaptée

samoa
Fabrique urbaine & créative de l'Île de Nantes

Accord-cadre portant sur une mission de gestion administrative du personnel et de la paie

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE AVEC POSSIBILITÉ DE NÉGOCIATION

Pouvoir adjudicateur : Samoa, 2 ter, quai François-Mitterrand, BP 36311, 44263 Nantes cedex 2 représentée par Virginie Vial, directrice générale. Tél. 33 2 51 89 72 50.

Adresse générale du pouvoir adjudicateur et profil acheteur - adresse retrait DCE et dépôt des offres et adresse pour tous les échanges électroniques : (URL) http://www.marches-securises.fr

Objet : un accord-cadre portant sur une mission de gestion administrative du personnel et de la paie de la Samoa.

Allotissement : sans objet.

Lieu d'exécution : Île de Nantes, 44200 Nantes. FRG01.

Description des prestations : le présent marché est un accord-cadre à bons de commande portant sur une mission de gestion administrative du personnel et de la paie de la Samoa.

Critères d'attribution : se reporter à l'article 8.2 du règlement de consultation.

Durée du marché : l'accord-cadre est conclu pour une durée initiale de 12 mois. Il est tacitement reconductible trois (3) fois. La durée totale (y compris reconduction) ne peut pas excéder quatre (4) ans.

Variantes : aucune variante n'est prévue.

Type de procédure

La procédure de passation est : la procédure adaptée ouverte avec une possibilité de négociation avec les 2 candidats les mieux placés. Elle est soumise aux dispositions des articles L.2123-1 et R.2123-1 3° du Code de la commande publique.

Date limite de réception des offres ou des demandes de participation : le 2 octobre 2023 avant 14 h 00.

Informations complémentaires :

Questions à adresser au plus tard le 23 septembre 2023 avant 17 h 00.

Réponses à toutes les entreprises ayant retiré le dossier le 25 septembre 2023 avant 17 h 00.

Date d'envoi du présent avis le 1er septembre 2023.

Avis administratifs

Commune de GENESTON

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 2 du PLU

Par arrêté n° 2023-267 en date du 31 août 2023, Mme la maire de Geneston, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification des dispositions du Plan local d'urbanisme, à savoir : des modifications et adaptations mineures du règlement écrit, de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, de la modification de l'OAP 7 "chemin de Bouaine" et de la création de l'OAP 12 "secteur des Saulsaies".

À cet effet M. Louis-Marie Muel a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :

- lundi 25 septembre 2023 de 8 h 30 à 12 h 30,
- le samedi 7 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mercredi 11 octobre 2023 de 13 h 30 à 17 h 00,
- le vendredi 27 octobre 223 de 13 h 30 à 17 h 00.

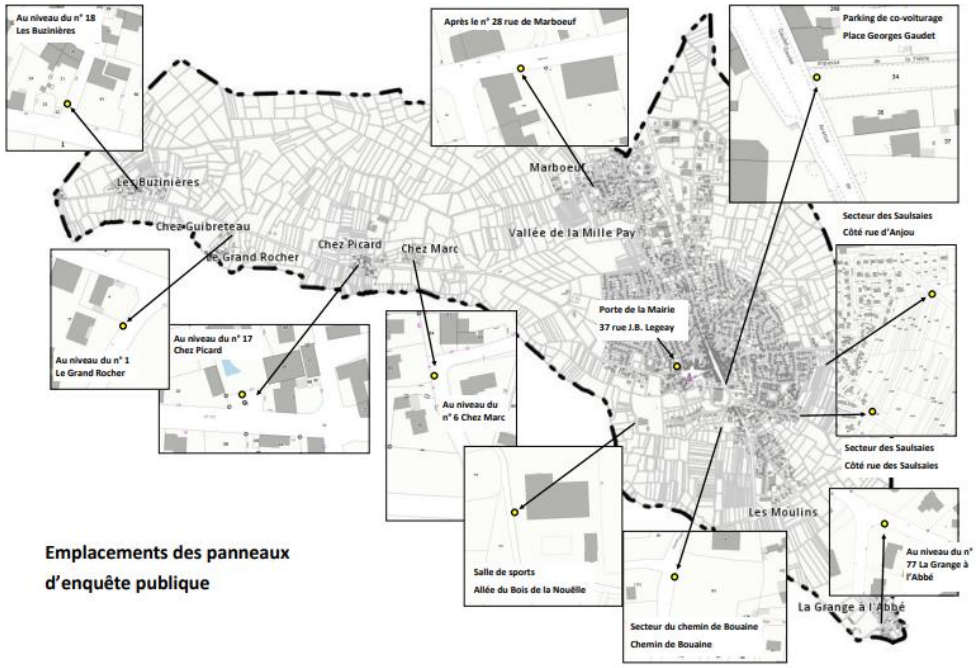
L'enquête publique se déroulera du 25 septembre 2023 à 8 h 30 au 27 octobre 2023 à 17 h 00 à la mairie de Geneston aux jours et heures habituels d'ouvertures.

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la mairie de Geneston aux jours et heures habituels d'ouvertures ainsi que sur le site internet :
http://geneston.fr

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Genestonou courrier électronique à l'adresse suivante :
enquetepublique@geneston.fr

Son rapport et ses conclusions seront transmis à Mme la Maire de Geneston, dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public à la mairie de Geneston et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête

A l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan local d'urbanisme.



18 Les Buzinières

1 Le Grand Rocher

17 Chez Picard

6 Chez Marc

28 rue de Marboeuf

Mairie

Allée du Bois de la Nouëlle Salle de Sports

Place Georges Gaudet Parking co-voiturage

Chemin de Bouaine

Les Saulsaies côté rue des Saulsaies

77 La Grange à l'Abbé

Les Saulsaies côté rue d'Anjou

Commune de GENESTON

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Karine PAVIZA, Maire de la Commune de Geneston 44140, certifie que l'avis d'enquête publique et l'arrêté municipal du 31 août 2023 prescrivant l'Enquête Publique relative à la Modification n° 2 du PLU ont été affichés en Mairie le 1er septembre 2023.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Geneston, le 15 septembre 2023

Karine PAVIZA
Maire de Geneston

Le commissaire enquêteur
Louis-Marie MAUL

Mairie de Geneston

17, rue Jean Baptiste Legeay
44140 GENESTON
Tél. 02 40 26 10 20
Fax 02 40 26 14 76
mairie@geneston.fr
www.geneston.fr

Annexe n° 4
Procès-Verbal de Synthèse de fin d'enquête (PVS)

COMMUNE DE GENESTON

Enquête Publique relative à la

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

25 septembre / 27 octobre 2023

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1) Objet de l'enquête et rappel du contexte législatif et règlementaire

2) Rappel des grandes lignes du projet et la justification des choix

3) Déroulement et bilan de l'enquête

4) Analyse des observations du public

5) Questions complémentaires du Commissaire enquêteur sur le projet

1. Objet de l'enquête et rappel du contexte législatif et règlementaire

Le PLU de GENESTON a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2015. La municipalité a procédé à quelques ajustements du document à travers deux modifications simplifiées en 2016 et 2023, une déclaration de projet en 2018 et une modification n° 1 en mars 2020 .

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme , Madame le Maire a décidé, **par arrêté n° 2021-141 en date du 21 juin 2021**, d'engager la modification n°2 du PLU de Geneston sur les points suivants :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du « chemin de Bouaine » et du « secteur des Saulsaies », afin de permettre la poursuite de la relance de la construction avec un découpage par tranches de chaque secteur pour permettre un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation
- ✓ Mise en œuvre d'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chemin de Bouaine (OAP n°7) et création d'une nouvelle OAP sur le secteur des Saulsaies (OAP n°12).
- ✓ Les nécessaires adaptations du règlement écrit conséquentes aux deux points précédents

Toutefois, depuis cet arrêté, la municipalité a souhaité intégrer une modification supplémentaire relative au règlement écrit en vue d'assouplir la règle de hauteur maximale de 7 m en la passant à 9m à l'égout et à 10 m au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat collectif en zone 1AU.
C'est la raison pour laquelle Madame le Maire a dû prendre **un arrêté modificatif de l'arrêté précédent, n° 2023-229 en date du 12 juillet 2023**

La présente enquête relève, pour la partie organisation et conduite, **du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).**
Pour les dispositions spécifiques à l'urbanisme, **elle relève du nouveau code de l'urbanisme** et notamment des articles L.153-36 et suivants ainsi que des articles R.153-8 et suivants.

2. Rappel des grandes lignes du projet et la justification des choix

Le projet de modification du PLU porte sur 3 volets spécifiques du dossier de PLU approuvé :

- ✓ **L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU** , secteur du Chemin de Bouaine et secteur des Saulsaies par le reclassement du zonage règlementaire des 2 secteurs en zone d'urbanisation future à court et moyen terme 1AU.
  L'objectif est d'engager progressivement un rattrapage de la construction constaté depuis 2015 par rapport aux enjeux du PADD et du SCOT, par la création de 42 à 52 logements d'ici 2025 et de 110 à 140 logements de 2024 à 2030.
- ✓ **La définition des conditions d'urbanisation par la modification de l'OAP n°7 pour le secteur du Chemin de Bouaine et la création d'une OAP n°12 pour le secteur des Saulsaies.**

Pour l'OAP n°7, les modifications concerne la superficie totale de la zone qui passe de 1,9 ha à 2,14 ha (2ha de surface urbanisable), la densité minimale de logement qui passe de 18 à 22 logts/ha avec un nombre total de logements minimum de 44 au lieu de 27
Pour l'OAP n°12, c'est 3,6 ha de surface urbanisable avec un minimum de 22 logements / ha et la construction d'environ 80 logements. Des contraintes d'aménagement devront être respectées en matière d'intégration paysagère, de mesures en faveur de la biodiversité, de gestion des eaux pluviales et d'aménagement de liaisons douces.

- ✓ **La nécessaire adaptation du règlement écrit** pour tenir compte du changement de zonage des secteurs précédents et pour intégrer un léger assouplissement des règles de hauteur pour de l'habitat collectif dans les secteurs 1AU nouvellement créés.

3. Déroulement et bilan de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Madame le Maire de Geneston susvisé, l'enquête publique s'est déroulée du 25 septembre 2023 au 27 octobre 2023 soit 33 jours consécutifs en mairie de Geneston.

✓ **La publicité**

Les mesures de publicités légales ont été strictement respectées dans les conditions suivantes :

- L'avis d'enquête faisant connaître au public l'ouverture de la consultation a été publié par voie de presse dans la rubrique annonces légales des journaux de Ouest-France et Presse Océan le mardi 5 septembre 2023 et le mardi 26 septembre 2023
- Sur le site web de la mairie de Geneston
- Par voie d'affichage et panneautage dans la mairie de Geneston
- Par voie d'affichage et panneautage sur le terrain, à proximité immédiate des sites destinés à l'ouverture à l'urbanisation (Chemin de Bouaine et Saulsaies), et également sur des points stratégiques de fréquentation du public en centre-ville et dans les principaux villages de la commune soit 12 emplacements au total.

Pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rendu sur plusieurs lieux d'affichage à l'occasion de chacune de ses permanences pour s'assurer du maintien des panneaux. Aucun problème n'a été constaté.

Une mention de l'enquête publique est également parue dans le bulletin municipal diffusé fin août 2023. Il convient également de signaler un long article dans le journal *« L'hebdo de Sèvres et Maine »* paru le 13 octobre apportant toutes les précisions relative au déroulement de l'enquête

✓ **Les permanences**

Durant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 4 permanences d'une durée de 3 heures, 3h30 ou 4h au siège de la mairie de Geneston.

- Lundi 25 septembre 2023 de 8h30 à 12h30, jour d'ouverture de l'enquête
- Samedi 7 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 11 octobre 2023 de 13h30 à 17h00
- Vendredi 27 octobre 2023 de 13h30 à 17h00

- ✓ **Accueil et participation du public**

Le public pouvait également venir consulter le dossier et faire part de ses observations selon deux formes :

- Consultation du dossier « papier » pendant les heures d'ouverture de la mairie et accès au registre « papier » pour déposer des observations.
- Consultation par « voie dématérialisée » :
  - en accédant au dossier ou en le téléchargeant à partir d'un poste informatique permettant l'accès au site web de la mairie de Geneston, à domicile, ou en mairie.
  - en adressant des observations sur l'adresse électronique dédiée
  - Par ailleurs le public pouvait s'adresser par courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

- ✓ **Bilan général de l'enquête**
  - **Les visites du public durant les 4 permanences du commissaire enquêteur**

    Au total, ce sont 17 personnes qui ont rencontré le commissaire enquêteur :
    - 2 personnes le lundi 25 septembre, jour d'ouverture de l'enquête
    - 2 personnes le samedi 7 octobre
    - 6 personnes le mercredi 11 octobre
    - 7 personnes le vendredi 27 octobre, jour de clôture de l'enquête

  - **Les modes d'enregistrement des observations**
    - Le registre papier de la mairie de Geneston : toutes les personnes reçues à la permanences ont été enregistrées sur le registre mais seulement 9 ont déposé des observations
    - La boîte mail dédiée enquetepublique@geneston.fr : 2 courriels
    - Un courrier papier a été déposé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur

    Au total 11 requêtes ont été formulées, toutes celles adressées par courriel ont été agrafées dans le registre de la Mairie par les services de la mairie ou par le commissaire enquêteur.
    On notera qu'aucune observation manuscrite n'a été formulée sur le registre, en dehors des jours de permanence du commissaire enquêteur.

  - **Le climat général de l'enquête**

    L'enquête publique s'est déroulée dans un climat de sérénité. Compte-tenu de l'objet de l'enquête ciblée sur une modification très partiel du PLU, il n'y a rien d'étonnant à constater une assez faible fréquentation du public. Mais tous les échanges se sont déroulés dans une ambiance cordiale.
    Je tiens à souligner la bonne collaboration avec les services de la mairie, tant le personnel administratif de l'accueil que la responsable du service urbanisme de la commune de Geneston faisant preuve d'une grande disponibilité.

4. Analyse des observations du public

Les quelques observations formulées au cours de l'enquête publique sont recensées ci-après ; J'y ai apporté des commentaires et je souhaite que la municipalité précise la suite qu'elle souhaite leur donner. Afin de disposer d'une photographie complète de la fréquentation de l'enquête, j'ai mentionné également par ordre chronologique les passages des personnes venues seulement se renseigner sans déposer de remarques.

Lundi 25 septembre	**M. HERBET Jacki** 3, place de la Magdeleine Geneston	Est venu prendre connaissance du dossier et connaître les conditions de consultation, afin de faire part de ses observations lors d'une prochaine permanence du CE
	Mme LANDAIS-GUERCHET Marie-Line 5, rue de Jonquilles Geneston	A souhaité connaître les modalités de consultation du dossier et se renseigner sur l'objet des modifications. Son intérêt est double : d'une part en tant que riveraine d'une des 2 OAP et d'autre en tant que correspondante de presse , en vue de préparer un article sur le sujet.
Mardi 3 octobre	**Mme TESSIER Nathalie** Domicilié à Geneston	A adressé un courriel, agrafé dans le registre d'enquête, dans lequel elle constate que le plan (Chemin de Bouaine) prévoit une liaison douce vers l'impasse du Haut Rouet.. Elle demande si cette impasse privée va passer dans le domaine communal
		Commentaires du Commissaire enquêteur J'ai répondu par courriel le 10 sept pour lui indiquer que la modification n° 2 du PLU visait précisément à faire évoluer les conditions d'aménagement de l'OAP7 en supprimant toute référence écrite et graphique à une liaison douce vers l'impasse du Haut Rouet. Par contre, je ne me suis pas prononcé sur un possible reclassement dans le domaine communal
		Réponse de la Collectivité
Samedi 7 octobre	**M. MORANDEAU Jean-Michel** Exploitant du GAEC du Fouinard à Montbert	Exploitant en location des terres concernées par le secteur d'urbanisation future des Saulsaies (1AU et 2AU) ainsi que tous les terrains environnant classés en A. L'objet de sa visite était de vérifier que des talus végétalisés ou des haies végétales étaient bien prévues en limite de la zone 1AU par l'OAP12, afin de limiter les éventuelles dérives de produits phytosanitaires (herbicides, fongicides) susceptibles d'apporter des nuisances aux futures riverains. Les conditions d'aménagement de l'OAP lui semblent satisfaisantes.
	M.LEAUTE Michel 34, chemin de Nantes à Geneston	Est venu se renseigner sur l'état d'avancement de l'opération d'aménagement du secteur des Saulsaies dans laquelle les 2 parcelles n° 119 et 120 appartenant à sa maman sont inclues. Il est très surpris de constater que ces parcelles ne figurent plus dans le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU, alors même qu'un compromis de vente a été signé par la CMCIC, aménageur, devant notaire. Il va solliciter un RdV pour comprendre cette décision
		Commentaires du Commissaire enquêteur Pour essayer de comprendre le pourquoi de cette situation, nous avons parcouru ensemble la note de présentation du dossier (pièce n°1) qui doit justifier les choix retenus. L'étude environnementale faite à l'occasion de

		cette procédure de modification, mentionne la possible présence d'une zone humide de 292 m2. Est-ce la raison de l'exclusion de ces parcelles ? L'étude du bureau d'étude A+B de 2021 n'avait rien diagnostiqué. L'étude de Biosferenn de 2022 ne fait que signaler « des traces d'hydromorphie » Cela est-il suffisant pour justifier une exclusion des parcelles concernées alors même que cette caractérisation aurait pu être prise en compte dans les prescriptions de l'OAP ?.
		Réponse de la Collectivité
Mercredi 11 octobre	**M.PAVIS Benoît** 2, allée du Parc à Geneston	Est venu consulter le dossier et faire part de ses observations et réserves concernant la desserte routière du secteur du Chemin de Bouaine, qu'il a formulées par courriel envoyé le même jour sur l'adresse dédiée et résumé comme suit : Conditions actuelles de circulation difficile au sortir du chemin de Bouaine, de l'allée du Parc et de l'Intermarché : flux important, mauvaise visibilité, stationnement anarchique. Inquiétude quant à l'aggravation de la situation avec le projet qui va générer un trafic supplémentaire d'au moins 40 véhicules. Suggestions proposées : d'une part aménager le croisement du chemin de Bouaine et de l'allée du parc (2 stop, abattre le chêne, réduire la haie) et d'autre part trouver une solution pour sécuriser le stationnement le long des maisons du chemin de Bouaine En outre, interrogations sur les conditions d'aménagement de la future « voie urbaine (quelle largeur, conservation des fossés ?)
		Commentaires du Commissaire enquêteur Les observations de M. Pavis me semblent pertinentes et il est certain que l'arrivée de 44 logements dans ce secteur avec un seul accès ne va pas améliorer la situation. Il m'apparaitrait souhaitable de renforcer les prescriptions écrites de l'OAP en ciblant le carrefour entre le Chemin de Bouaine et l'allée du Parc dont l'aménagement doit être à la charge de l'aménageur, mais aussi compléter les prescriptions graphiques de l'OAP qui ne mentionnent rien sur cette problématique.
		Réponse de la Collectivité
	M.EDARD Eric	En tant que commercial de la société FONCIM, M. Edard est venu prendre connaissance des projets et de leur état d'avancement, dans la perspective d'identifier des terrains destinés à l'urbanisation future.
	M.CHATAIGNER Cyrille Rue des Primevères à Geneston	Riverain immédiat de la future zone 1AU des Saulsaies, est venu consulter le dossier parce qu'il est inquiet des effets du projet immobilier sur sa propriété notamment en terme de covisibilité et d'ombre portée. Il est particulier inquiet des conséquences que pourrait avoir un projet d'habitat collectif du type R+2. Il souhaite avoir des garanties à ce sujet.
		Commentaires du commissaire enquêteur Je lui ai rappelé que certaines dispositions de l'OAP12 étaient susceptibles de lui apporter quelques garanties vis-à-vis de ses craintes (notamment

		l'indication graphique de l'OAP de réalisation d'une haie végétale en lisière de site, ou le mention d'une prescription écrite de « prise en compte des habitations riveraines » page 10). Toutefois, la modification du règlement dans la perspective de donner de la souplesse dans les règles de hauteurs (passage de 7 à 9m) pour l'habitat collectif, représente, pour les habitations riveraines, un risque de covisibilité et de perte d'intimité. Est-il envisageable de renforcer les prescriptions des 2 OAP notamment en terme de localisation des pôles de plus forte densité ?
		Réponse de la Collectivité
	M.THOMAS Aurélien	En tant que directeur de programme de la société FRANCELOT, M. Thomas est venu déposé une requête au commissaire enquêteur, formulée dans le courrier agrafé dans le registre d'enquête. La demande porte sur l'intégration dans la zone 1AU du Chemin de Bouaine, d'une partie des parcelles cadastrées J 353p et 354p représentant 1980 m2, en argumentant que ces parcelles auraient des difficultés à être urbanisées dans le cas d'une prochaine ouverture à l'urbanisation compte-tenu de leur épaisseur.
		Commentaires du Commissaire enquêteur Cette demande ne me semble pas exclue de bon sens et n'affecte pas l'économie général du projet. Si une suite favorable lui était donnée, il conviendrait de compléter les prescriptions graphiques de l'OAP7 par une flèche à l'Ouest de la zone pour « ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire » afin d'assurer le désenclavement des terrains situées à l'ouest et restant en zone 2AU
		Réponse de la Collectivité
	M.CASSARD Yvon 1, le Grand Rocher à Geneston	Est venu se renseigner sur le projet d'ouverture à l'urbanisation future, sans avoir déposé d'observations particulières.
Jeudi 26 octobre	**M.LEAUTE Michel**	A déposé un courrier (agrafé au registre d'enquête) pour compléter ses observations faites lors de ma permanence du samedi 7 octobre . Dans sa requête, il renouvelle sa surprise et son mécontentement de voir les parcelles lui appartenant exclues de la zone 1AU sous prétexte de présence de zone humide. Pour lui, il n'y a jamais eu de zones humides à cet endroit. Cette argument de l'humidité lui « *parait proprement fallacieux* ». Il exprime également son désaccord lorsque l'argument du ZAN lui a été opposé, alors que des parcelles classées en 2AU qui jouxtent les siennes ont été reclassés en en zone UB. IL redemande que ces parcelles soient acquises conformément à la promesse de vente signées le 16/06/23.
		Commentaires du Commissaire enquêteur En complément de mes commentaires du 7 octobre, je considère les remarques de M.Leauté recevables.
		Réponse de la Collectivité

Vendredi 27 octobre	**M.BONNET Daniel** domicilié à Geneston	Propriétaire de la parcelle 204 et 205 situées dans la zone 2AU des Saulsaies a remis un courrier au CE dans lequel il déplore qu'elles aient été exclues de la zone de projet 1AU. Il rappelle qu'il a signé un compromis de vente avec l'aménageur valable jusqu'au 22 janvier 2024, qu'il a toujours soutenu ce projet. Il demande donc expressément au commissaire enquêteur de faire le nécessaire pour que ces 2 parcelles réintègrent le projet de lotissement. Il estime légitime cette requête au regard de son investissement économique historique sur la commune pendant plusieurs décennies
		Commentaires du Commissaire enquêteur Ces parcelles dont l'une est boisée représentent-elles un intérêt pour la future opération d'aménagement ? débouché de liaisons douces vers le chemin de randonnée ? réaménagement du bois en espace de détente ou ludique ?
		Réponse de la Collectivité
	Mme LECOINTRE Jeanne, domiciliée 1, chemin des Sensives à Geneston	Propriétaire de la parcelle J 109 située dans l'enclave restée en zone 2AU , secteur des Saulsaies , d'une superficie de 3400 m2, demande le prolongement du chemin communal « impasse des saules » jusqu'à la parcelle 109, comme cela avait été ordonné dans l'acte d'expropriation du 28 novembre 1978. Elle exprime son étonnement de constater que ce prolongement de chemin communal soit devenu une parcelle privée cadastrée J 126.
		Commentaires du Commissaire enquêteur
		Réponse de la Collectivité
	M.FRANCOIS Michel et Mme BLANCHET Patricia, domiciliés sur la commune de Geneston	Sont venus se renseigner et échanger sur le projet sans exprimer de requête particulières.
	Mme LEBAS Liliane, domiciliée 7 , rue des primevères 44140 Geneston	Souhaite que l'aménagement future de la zone des Saulsaies respecte les propriétés riveraines, notamment par une implantation des maisons à étages qui soit à une distance suffisante pour conserver l'intimité et éviter les covisibilités.
	M. AUDOUIT Sébastien, domicilié 34bis rue d'Anjou 44140 Geneston	Est venu se renseigner sur le projet et est préoccupé par les incidences d'un projet de 80 logements sur les conditions de circulation dans le quartier et notamment sur la rue d'Anjou. Il souhaiterait savoir si des aménagement sont prévus pour faire ralentir la circulation « rue d'Anjou ». Il souhaiterait également connaitre les projets prévus dans l'OAP n° 9. Enfin, il s'interroge sur l'allusion à l'OAP n°9 dans la note de présentation à la page 13 dans laquelle il est précisé qu'une activité commerciale devrait ouvrir prochainement, mais que le voisin n'est pas vendeur. Que cela signifie-t-il ?
		Commentaires du Commissaire enquêteur La question de la gestion de la circulation ne doit pas être négligée même s'il faut la relativiser. 80 logement supplémentaires, c'est environ 150 véhicules. L'aménagement de l'entrée d'agglomération sur la RD 117, considéré comme un axe majeur, doit être une mesure d'accompagnement. Concernant l'OAP 9, je n'avais pas d'éléments pour éclairer le pétitionnaire.

		Réponse de la Collectivité
	Mme PADIOLEAU Laurence, domiciliée 23, rue des Saulsaies 44140 Geneston	Est venue déposer une requête écrite à destination du Commissaire enquêteur, par laquelle elle s'interroge sur l'opportunité de l'opération prévue par l'OAP n° 12, au regard des législations récentes notamment la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la loi du 21 juillet 2023, relatives à l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'horizon 2031 et de Zéro Artificialisation Net (ZAN) à l'horizon 2050. Elle considère que cette opération va à l'encontre de ces lois. Elle signale que cette zone est facilement gorgée d'eau en période de pluie et soulève la question de la desserte de cette zone , notamment par la rue des Saulsaies, interdite aux poids-lourds. Enfin, elle regrette qu'aucune réunion d'information des riverains n'ait été engagée .
		Commentaires du Commissaire enquêteur Mme Padioleau est riveraine immédiate de la zone 1AU, et les observations qu'elle formule sont compréhensibles, voire même légitimes pour certaines, même s'il est inexact de dire que ce projet « *va à l'encontre totale de la loi Climat et Résilience* » Je souhaiterais connaitre la position de la commune de Geneston sur l'ensemble des points évoqués .
		Réponse de la Collectivité
	M.DOUILLARD Philippe, domicilié 35, chemin de Nantes 44140 Geneston	Est venu se renseigner sur les incidences des projets d'urbanisation prévus par la modification du PLU, sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération. Il souhaiterait connaitre plus particulièrement les conditions de gestion des EP sur le secteur des Saulsaies. Cette vigilance est motivée par le fait que M. Douillard connait des inondations importantes dans son quartier (rue des Prés Plot)
		Commentaires du Commissaire enquêteur La problématique de la gestion des eaux pluviales a été évoquée à plusieurs reprises au cours de cette enquête ainsi que dans l'avis de certains PPA. La commune a-t-elle un schéma directeur des eaux pluviales récents ? Pour ce qui concerne la gestion des EP sur le secteur des Saulsaies, j'ai lu à M.Douillard le chapitre consacré à cette problématique dans le texte de l'OAP n° 12. Ces préconisations ont-elles été validées pour garantir une cohérence et une efficacité avec les mesures prises à l'échelle de l'agglomération.
		Réponse de la Collectivité

5. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

A l'examen du dossier, des avis rendus sur le projet de modification n° 2 du PLU par les personnes publiques consultées, des quelques remarques échangées au cours de l'enquête et au vu de mon analyse personnelle, je formule quelques questions complémentaires à celles posées précédemment, sur lesquelles j'attends de la collectivité des éclaircissements avant de formuler mes conclusions et mon avis définitif.

51. Concernant la nécessité de répondre aux objectifs de réalisations de nouveaux logements :

Comme cela est rappelé dans la note de présentation et la délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2023, la municipalité de Geneston affiche clairement son intention de vouloir **procéder à un rattrapage dans la production de logements**, notamment par rapport aux objectifs énoncés de 30 logements annuels par le PADD du PLU de 2015 et confirmés ensuite par le PLH de la communauté de commune de Grand-Lieu (2017/2023).
En effet, d'après les statistiques SITADEL citées dans la note de présentation, le rythme moyen de construction actuel ne dépasse pas les 18 logements annuels entre 2015 et 2020.
Je souhaiterais donc connaitre les éléments de réponse aux questions suivantes :

- Quels sont les raisons d'un tel écart : problème de disponibilité foncière, insuffisance du niveau d'équipements, surestimation des objectifs du PLU et du PLH… ?
- L'actuel SCOT du Pays de Retz en cours de révision classait Geneston en binôme avec Montbert comme « pôle majeur » au regard de son offre alimentaire et spécialisée, qu'en est-il des perspectives de développement de ce pôle dans le cadre de cette révision ?
- Le PLH actuel de Grand Lieu Communauté s'achève en 2023 ? quelles sont les orientations futures ? Est-on assuré que l'objectif de production de 30 logts/an sera reconduit, comme le laisse entendre la note de présentation du dossier de modification n° 2 (cf page 17) ?

Réponse de la collectivité

52. Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de 2 zones 2AU représentant une superficie de 5ha 74

Conformément aux dispositions de la loi ALUR de 2014, au préalable à l'ouverture à l'urbanisation de toute zone 2AU, la commune s'est engagée dans une analyse objective des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et dont elle a retranscrit les grandes lignes au chapitre 2 de la note de présentation. Datant de 2019, l'actualisation faite en 2023 mentionne un potentiel de production d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2025, comme l'indique le tableau de la page 16 de la note de présentation .

Or ce même tableau laisse supposer la réalisation d'environ 60 à 80 logements en urbanisation spontanée dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2026/2030 , ce qui représente plus de 70% de la capacité théorique. Au vu de l'enquête réalisée auprès des propriétaires fonciers, dans le cadre de la présente procédure de modification et synthétisée page 13 de la note de présentation , la rétention foncière semble être la norme très majoritaire. La note précise même que *« le potentiel par remplissage des dents creuses tend désormais à se raréfier* » et que « *les terrains étant essentiellement privés, la commune n'a pas de maitrise et de connaissance de l'échéancier de production de ces logements* ».

Cette fourchette de 60 à 80 logements ne semble-t-elle pas trop optimiste, voire-même utopique ? Sur quelles bases a-t-elle été établie ?

La commune de Geneston a-t-elle adopté une politique foncière notamment en ayant recours aux outils traditionnels de maitrise du foncier qu'offre le Code de l'Urbanisme ? Pouvez-vous préciser quelles sont les orientations du Programme d'Action Foncière (PAF) et les stratégies de moyen et long terme de l'Etat Public Foncier (EPF) ?

Réponse de la collectivité

53. Concernant la densification de l'urbanisation et certaines réserves formulées à ce sujet par les PPA

Au vu du contexte législatif et règlementaire de ces dernières années, notamment à travers la loi ALUR de 2014, la principale problématique à laquelle se trouve confronté les collectivités locales est celle de la maitrise de la consommation de l'espace, problématique qui se trouve encore aggravée par la récente loi « Climat et Résilience » de 2021, qui incite à la disparition progressive de l'artificialisation des sols à moyen terme, que les experts nomment « la sobriété foncière » . Sa mise en œuvre passe inéluctablement par une politique volontariste de *densification urbaine*.

La présente modification est au cœur même de cette problématique et les Personnes Publiques que vous avez consultées ne s'y sont pas trompées puisque plusieurs d'entre-elles émettent des réserves sur ce point, même si certaines comme le Département souligne l'effort que vous avez fait en passant de 15 logts/ha dans le PLU de 2015 à 22 logts/ha .

Pour vous inciter à aller plus loin encore dans votre effort de densification, le PETR du Pays de Retz, le Département de Loire Atlantique et les services de l'Etat considèrent que votre proximité de l'agglomération nantaise justifierait à elle seule le recours à une densification plus importante.

Que comptez-vous répondre à ces réserves et considérez-vous que la singularité de Geneston repose vraiment sur des caractéristiques urbaines plus marquées que sur des bourgs ayant une population comparable ? Les services de l'Etat tentent même de prendre comme référence pour les deux secteurs 1AU situés en frange urbaine, la densité de 39 logts/ha constatée dans le tissu urbain ancien de

Geneston ? Pensez-vous que vos futurs quartiers des Saulsaies et du chemin de Bouaine seraient en mesure d'adopter ces formes urbaines traditionnelles avec une aussi forte densité ?

Réponse de la collectivité

54. Concernant le reclassement en zone Ua de la parcelle n° 164 actuellement occupée par un hangar au nord de la zone 2AU du Chemin de Bouaine :

La note de présentation, dans sa page 59, justifie le reclassement de ladite parcelle en Ua sous prétexte que le PLU de 2015 l'avait inscrite en zone 2AU par erreur.

La parcelle en question est-elle raccordée aux équipements collectifs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'aux réseaux de base que sont l'eau et l'électricité ?

Il convient de rappeler les obligations auxquelles peut être soumises une collectivité en matière de desserte en équipements publics pour un terrain classé en zone U d'un PLU.

Réponse de la collectivité

55. Concernant la perspective d'un désenclavement de la zone 1AU du Chemin de Bouaine par le Sud

Le Département de Loire Atlantique, dans son avis en tant que PPA, évoque la perspective de création d'une ZACOM au sud de l'agglomération de Geneston et exprime son opposition quant à sa connexion directe avec la RD 937 mais accepterait sous certaines conditions une desserte par la RD 63.

Il apparait évident qu'un désenclavement de l'OAP n° 7 vers le sud permettrait de résoudre un certain nombre d'inconvénients d'une desserte unique par le Nord

Quelle est la faisabilité juridique et règlementaire de cette zone d'activité, notamment dans le cadre des documents de planification de norme supérieure comme le SCOT et le SRADET, au vu du contexte législatif actuel (ZAN) ?

Réponse de la collectivité

56. Concernant la délimitation de la zone 1AU des Saulsaies

La zone 2AU dite des Saulsaies dans l'actuel PLU (2015) couvre une superficie de 5,35 ha. La superficie reclassée en zone 1AU ne concerne plus que 3,58 ha. Ont été conservées en zone 2AU, les parcelles situées au nord du Chemin de randonnée (voir ci-dessus les requêtes de 2 pétitionnaires) ainsi que les 2 parcelles situées au Sud-Ouest en frange de l'urbanisation existante. L'exclusion de ces dernières de la zone 1AU me semble poser question. En effet, ces 2 parcelles 2AU constitueront à terme une enclave dans la zone urbanisée alors même que leur niveau d'équipement est le même que celles situées en zone 1AU. Une zone 2AU est une zone qui, théoriquement, n'a pas la capacité d'équipement suffisante pour être urbanisée. Il apparait donc légitime de s'interroger sur la fiabilité juridique d'un tel zonage. Je souhaiterais en connaitre les justifications qui ne sont pas développées dans la note de présentation, d'autant que l'étude environnementale ne souligne pas un intérêt écologique particulier et que l'OAP 12 exprime l'intention d'une desserte de ce secteur.

Réponse de la collectivité

57. Concernant les modalités d'urbanisation de l'OAP 12 des Saulsaies

La page 10 de la pièce n°2 relative à l'OAP 12 définit dans son premier paragraphe le mode d'urbanisation du secteur soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant être réalisée en au moins deux tranches équilibrées , soit dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement. Pourquoi avoir fait cette distinction et pourquoi la rédaction est différente de celle retenue pour l'OAP7 ?
En outre, le fait d'avoir précisé *« au moins »* deux tranches ou deux opérations sans avoir imposé un nombre minimum de logements par tranches ou par opérations ne risque-t-il pas de compliquer la phase d'instruction des autorisations par manque de précisions et de clarté ?

Réponse de la collectivité

58. Concernant les modalités d'aménagement de l'OAP12 des Saulsaies

Les pages 6, 7 et 8 de la pièce n°2 relative à l'OAP 12 définissent les conditions d'aménagement. L'objectif de densité recherché de 22 logements/ha pour ce secteur est le même que celui du secteur du chemin de Bouaine (OAP7).

Pourquoi, dans la représentation graphique, ne pas avoir adopté le même principe que l'OAP7 en définissant des ilots de densité urbaine (trame orange dans le document graphique) , qui exprime

symboliquement et schématiquement la volonté de rechercher de nouvelles formes urbaines, ce qui est d'ailleurs fortement encouragé dans les avis de certaines PPA dont la DDTM et de Département de Loire-Atlantique ?

Par ailleurs, l'OAP donne des orientations en terme de déplacements dont certaines méritent quelques explications :

- Il est indiqué, page 11 de la pièce n°2 relative à l'OAP12, « *que la liaison par voie routière entre les entités Nord et Sud du secteur reste facultative* ». Ne serait-il pas pertinent de la rendre obligatoire afin d'éviter un urbanisme en impasses qui, sur le plan fonctionnel, n'est pas sans poser des difficultés ? Les impasses sont déjà nombreuses dans les quartiers adjacents.
- La desserte sud de la zone est prévue par la rue Saulsaies à partir d'un carrefour qui sera retraité et sécurisé pour marquer l'entrée d'agglomération. Qu'en est-il de l'aménagement la rue des Saulsaies dont l'emprise actuelle ne représente pas une capacité suffisante pour absorber le futur trafic dans de bonnes conditions ?

Réponse de la collectivité

Ce procès-verbal a été remis le vendredi 3 novembre 2023 en mains propres à Madame PAVIZA, maire de la commune de Geneston, et Madame Macé, responsable du service Urbanisme de la commune.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le maitre d'ouvrage du projet dispose d'un délai de quinze jours pour remettre au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux questions posées, soit au plus tard le vendredi 17novembre 2023.

Ce Procès-Verbal et le mémoire en réponse seront intégrés au rapport d'enquête du commissaire enquêteur. Conformément à la législation, ces documents seront rendus publics.

Fait à REMOUILLE, le 3 novembre 2023 (en trois exemplaires)

Le Commissaire Enquêteur

Louis-Marie MUEL

Je, soussigné **……..**

accuse réception du présent procès-verbal de synthèse

le vendredi 3 novembre 2023

Annexe n° 5
Mémoire en réponse de la commune de Geneston

Mémoire en réponse aux observations émises relayées par le procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique relatives à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Geneston

1. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AUX INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Lundi 25 septembre	**M. HERBET Jacki** 3, place de la Magdeleine Geneston	Est venu prendre connaissance du dossier et connaître les conditions de consultation, afin de faire part de ses observations lors d'une prochaine permanence du CE
	Mme LANDAIS-GUERCHET Marie-Line 5, rue de Jonquilles Geneston	A souhaité connaître les modalités de consultation du dossier et se renseigner sur l'objet des modifications. Son intérêt est double : d'une part en tant que riveraine d'une des 2 OAP et d'autre en tant que correspondante de presse, en vue de préparer un article sur le sujet.
Mardi 3 octobre	**Mme TESSIER Nathalie** Domicilié à Geneston	A adressé un courriel, agrafé dans le registre d'enquête, dans lequel elle constate que le plan (Chemin de Bouaine) prévoit une liaison douce vers l'impasse du Haut Rouet. Elle demande si cette impasse privée va passer dans le domaine communal
		Commentaires du Commissaire enquêteur J'ai répondu par courriel le 10 sept pour lui indiquer que la modification n° 2 du PLU visait précisément à faire évoluer les conditions d'aménagement de l'OAP7 en supprimant toute référence écrite et graphique à une liaison douce vers l'impasse du Haut Rouet. Par contre, je ne me suis pas prononcé sur un possible reclassement dans le domaine communal
		Réponse de la Collectivité La modification de l'OAP7 a notamment pour objectif d'exclure toute liaison avec l'impasse du Haut-Rouet. Cette impasse est privée. Il n'est pas prévu la reprise de cette voie dans le domaine communal.
Samedi 7 octobre	**M. MORANDEAU Jean-Michel** Exploitant du GAEC du Fouinard à Montbert	Exploitant en location des terres concernées par le secteur d'urbanisation future des Saulsaies (1AU et 2AU) ainsi que tous les terrains environnant classés en A. L'objet de sa visite était de vérifier que des talus végétalisés ou des haies végétales étaient bien prévues en limite de la zone 1AU par l'OAP12, afin de limiter les éventuelles dérives de produits phytosanitaires

		(herbicides, fongicides) susceptibles d'apporter des nuisances aux futures riverains. Les conditions d'aménagement de l'OAP lui semblent satisfaisantes.
		Réponse de la Collectivité L'OAP12 prévoit que l'interface entre le secteur urbanisé et les terrains agricoles riverains fasse l'objet de plantations (haie à prévoir) dès lors qu'elle n'existe pas, afin d'assurer une transition 'naturelle' entre habitat et espaces agricoles et de parvenir à une bonne cohabitation et mutuelle compréhension entre les habitants du quartier et les exploitants agricoles riverains (dans l'exercice de leurs activités).
	M.LEAUTE Michel 34, chemin de Nantes à Geneston	Est venu se renseigner sur l'état d'avancement de l'opération d'aménagement du secteur des Saulsaies dans laquelle les 2 parcelles n° 119 et 120 appartenant à sa maman sont inclues. Il est très surpris de constater que ces parcelles ne figurent plus dans le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 1AU, alors même qu'un compromis de vente a été signé par la CMCIC, aménageur, devant notaire. Il va solliciter un RdV pour comprendre cette décision
		Commentaires du Commissaire enquêteur Pour essayer de comprendre le pourquoi de cette situation, nous avons parcouru ensemble la note de présentation du dossier (pièce n°1) qui doit justifier les choix retenus. L'étude environnementale faite à l'occasion de cette procédure de modification, mentionne la possible présence d'une zone humide de 292 m2. Est-ce la raison de l'exclusion de ces parcelles ? L'étude du bureau d'étude A+B de 2021 n'avait rien diagnostiqué. L'étude de Biosferenn de 2022 ne fait que signaler « des traces d'hydromorphie » Cela est-il suffisant pour justifier une exclusion des parcelles concernées alors même que cette caractérisation aurait pu être prise en compte dans les prescriptions de l'OAP ?.
		Réponse de la Collectivité Comme le précise le chapitre 4.1 de la notice de présentation, la définition des périmètres de secteurs 1AU (ouverts à l'urbanisation) répond à plusieurs critères : - Le besoin de production de logements par extension urbaine (environ 150 à 160 à un horizon 2030*) en cohérence avec le PLH et le PADD, devant prendre en compte le potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération pour veiller à réduire la consommation d'espace agricole ou naturel en cohérence avec les objectifs de la loi ''Climat et Résilience'' d'août 2021, - Les possibilités de consommation d'espace agricole ou naturel à un horizon 2031 : possibilités limitées à environ 5 ha en reprenant l'objectif de réduction de 50 % de consommation d'espace définie par la loi ''Climat et Résilience'' d'août 2021 à défaut de définition des possibilités de consommation d'espace qui serait précisée par le SCoT et/ou la communauté de communes, - Les conclusions de l'étude naturaliste (du bureau d'études Biosferenn), en évitant notamment de porter atteinte à des espèces protégées et aux zones humides, - Les capacités de mobilisation du foncier au sein des secteurs 2AU. Les deux secteurs 2AU du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies permettent de plus que satisfaire les besoins en logements (qui plus est, en prenant en compte les remarques des personnes publiques associées sur les objectifs de densité) et leurs surfaces outrepassent les possibilités de

		consommation d'espace définies pour le territoire communal de Geneston. Par conséquent, la Commune doit opérer des choix pour déterminer les périmètres de secteurs 1AU ouverts à l'urbanisation dans les limites de production de logements par extension urbaine et de consommation d'espace agricole ou naturel précisées ci-dessus et développées dans la notice de présentation. Le projet de modification du PLU reprécise les périmètres des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation de manière à satisfaire les besoins en logements tout en restant en cohérence avec les possibilités de consommation d'espace agricole ou naturel : • La délimitation du secteur 1AU du Chemin de Bouaine, proche du centre-bourg, permet de retraiter le chemin de Bouaine et d'avoir un aménagement cohérent de part et d'autre de ce chemin, tout en évitant de trop étendre l'urbanisation vers la partie de secteurs 2AU à l'Ouest présentant une plus forte sensibilité écologique (cf. Etude Biosferenn). • La délimitation proposée du secteur 1AU de la rue des Saulsaies veille à s'appuyer en premier lieu sur la rue des Saulsaies pour desservir le futur quartier, une possibilité d'accès depuis la rue des Genêts étant admise pour faciliter la desserte de la partie nord du secteur. La délimitation du secteur 1AU des Saulaies préserve ainsi la qualité du chemin de randonnée au Nord du secteur (destiné aux cycles et piétons et aux exploitants agricoles concernés) : pour éviter de porter atteinte à la continuité et qualité du chemin de randonnée, le projet d'aménagement du futur quartier des Saulsaies exclut : - la reprise du chemin pour desservir le quartier, - l'extension de la voie de desserte du quartier vers les parcelles localisées au Nord du chemin de randonnée (ce qui créerait un croisement du chemin de randonnée). Comme le prévoit le PLU en vigueur (cf. page 182, chapitre 2.3 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2015), la desserte des parcelles 2AU localisées au Nord du chemin de randonnée doit être privilégiée à partir de la RD 117 (rue d'Anjou) en entrée d'agglomération. Or, les investigations menées par le bureau d'études Biosferenn concluent sur la délimitation d'une micro zone humide, contraignant l'accès aux parcelles visées par la présente demande. Il est aussi à noter que la partie de parcelle n°118 située dans la continuité (au Sud-Est) de la parcelle 119, également classée en secteur 2AU, n'a pas pu faire l'objet de sondages de sols, mais les relevés de terrain réalisés par Biosferenn et A+B émettaient une forte présomption de zone humide dans la continuité de celle délimitée par Biosferenn plus au Nord. En vertu d'une démarche ERC (éviter, réduire voire compenser les incidences d'un projet sur une zone humide), la définition de cette zone humide ne s'oppose pas formellement aux possibilités de desserte de ces terrains classés en zone 2AU dès lors que des mesures sont prises pour compenser les incidences à défaut de pouvoir les éviter ou les réduire. Mais, la nécessité de caler au mieux les surfaces de secteurs 1AU aux besoins en logements et de restreindre la consommation d'espace agricole ou naturel, amène la Commune à opérer des choix en évitant d'intégrer au présent projet d'ouverture à l'urbanisation, des terrains présentant plus de contraintes d'accès et d'aménagement et/ou légèrement plus reculés du

		restant de l'agglomération (cf. terrains 2AU à l'Ouest du chemin de Bouaine). Il convient de rappeler que ce projet de modification du PLU doit permettre de couvrir les besoins de production en logements jusqu'à un horizon 2030, mais la Commune devrait engager dès 2027 ou 2028 une nouvelle révision du PLU pour repréciser les orientations de son développement à compter de 2030. En définitive, adjoindre au périmètre du secteur 1AU des Saulsaies les parcelles au Nord du chemin de randonnée, impliquerait : - Un surcroît de production de logements et de consommation d'espace agricole ou naturel, induisant un net dépassement de la possibilité de consommation définie pour un horizon 2031 (en cohérence avec la loi ''Climat et Résilience''), sauf à justifier d'une réduction d'espaces 1AU par ailleurs (sur la base de critères pertinents), - Un risque d'altération de la qualité du chemin de randonnée existant à défaut d'une desserte de ces parcelles depuis la RD 117, - Ou l'altération de la zone humide délimitée sur ces parcelles pour permettre la desserte du secteur, ce qu'a souhaité éviter le projet de modification du PLU.

Mercredi 11 octobre	**M.PAVIS Benoît** 2, allée du Parc à Geneston	Est venu consulter le dossier et faire part de ses observations et réserves concernant la desserte routière du secteur du Chemin de Bouaine, qu'il a formulées par courriel envoyé le même jour sur l'adresse dédiée et résumé comme suit : Conditions actuelles de circulation difficile au sortir du chemin de Bouaine, de l'allée du Parc et de l'Intermarché : flux important, mauvaise visibilité, stationnement anarchique. Inquiétude quant à l'aggravation de la situation avec le projet qui va générer un trafic supplémentaire d'au moins 40 véhicules. Suggestions proposées : d'une part aménager le croisement du chemin de Bouaine et de l'allée du parc (2 stop, abattre le chêne, réduire la haie) et d'autre part trouver une solution pour sécuriser le stationnement le long des maisons du chemin de Bouaine En outre, interrogations sur les conditions d'aménagement de la future « voie urbaine (quelle largeur, conservation des fossés ?)
		Commentaires du Commissaire enquêteur Les observations de M. Pavis me semblent pertinentes et il est certain que l'arrivée de 44 logements dans ce secteur avec un seul accès ne va pas améliorer la situation. Il m'apparaitrait souhaitable de renforcer les prescriptions écrites de l'OAP en ciblant le carrefour entre le Chemin de Bouaine et l'allée du Parc dont l'aménagement doit être à la charge de l'aménageur, mais aussi compléter les prescriptions graphiques de l'OAP qui ne mentionnent rien sur cette problématique.
		Réponse de la Collectivité Le PLU en vigueur a instauré un emplacement réservé (ER n°2) le long du chemin de Bouaine, entre le secteur à urbaniser et l'allée du Parc, afin de permettre à la Commune d'acquérir une bande de terrain pour assurer « élargissement et retraitement de voirie ». En complément de cet emplacement réservé, ➢ **la Commune propose d'ajouter sur le document graphique et de mentionner dans la partie écrite de l'OAP7, le projet de retraitement du chemin de Bouaine globalement entre le secteur 1AU et l'intersection avec l'allée du Parc, faisant office d'action d'accompagnement à l'aménagement du secteur 1AU concerné.**
	M.EDARD Eric	En tant que commercial de la société FONCIM, M. Edard est venu prendre connaissance des projets et de leur état d'avancement, dans la perspective d'identifier des terrains destinés à l'urbanisation future.
	M.CHATAIGNER Cyrille Rue des Primevères à Geneston	Riverain immédiat de la future zone 1AU des Saulsaies, est venu consulter le dossier parce qu'il est inquiet des effets du projet immobilier sur sa propriété notamment en terme de covisibilité et d'ombre portée. Il est particulier inquiet des conséquences que pourrait avoir un projet d'habitat collectif du type R+2. Il souhaite avoir des garanties à ce sujet.
		Commentaires du commissaire enquêteur Je lui ai rappelé que certaines dispositions de l'OAP12 étaient susceptibles de lui apporter quelques garanties vis-à-vis de ses craintes (notamment l'indication graphique de l'OAP de réalisation d'une haie végétale en lisière de site, ou la mention d'une prescription écrite de « prise en compte des habitations riveraines » page 10). Toutefois, la modification du règlement dans la perspective de donner de la souplesse dans les règles de hauteurs (passage de 7 à 9m) pour l'habitat collectif,

		représente, pour les habitations riveraines, un risque de covisibilité et de perte d'intimité. Est-il envisageable de renforcer les prescriptions des 2 OAP notamment en terme de localisation des pôles de plus forte densité ?
		Réponse de la Collectivité Le projet de modification veille à préserver la qualité de vie des habitants existants (riverains), l'intimité de leurs espaces de vie. C'est en ce sens que pour le secteur des Saulsaies, le projet d'OAP12 exige : • d'une part, ''la prise en compte des habitations riveraines'', situées à l'Ouest du secteur d'étude : à ce titre, il convient notamment de ''éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées…'' • d'autre part, la mise en place et l'entretien de haies végétales sur les limites sur site, notamment les limites avec les secteurs d'habitat riverain. De plus, la Commune est favorable à la suggestion émise par le Commissaire-enquêteur, pour renforcer la prise en compte des riverains en évitant la construction de bâtiments élevés sur les proches abords des habitations riveraines. ➢ **La Commune propose donc d'intégrer dans les OAP, au moins sur la partie graphique des OAP, une identification des espaces pouvant recevoir des îlots de plus forte densité urbaine, devant être positionnés plutôt en cœur de secteur 1AU et en tout état de cause reculés des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest.**
	M.THOMAS Aurélien	En tant que directeur de programme de la société FRANCELOT, M. Thomas est venu déposé une requête au commissaire enquêteur, formulée dans le courrier agrafé dans le registre d'enquête. La demande porte sur l'intégration dans la zone 1AU du Chemin de Bouaine, d'une partie des parcelles cadastrées J 353p et 354p représentant 1980 m2, en argumentant que ces parcelles auraient des difficultés à être urbanisées dans le cas d'une prochaine ouverture à l'urbanisation compte-tenu de leur épaisseur.
		Commentaires du Commissaire enquêteur Cette demande ne me semble pas exclue de bon sens et n'affecte pas l'économie général du projet. Si une suite favorable lui était donnée, il conviendrait de compléter les prescriptions graphiques de l'OAP7 par une flèche à l'Ouest de la zone pour « ménager des possibilités de prolongement du réseau viaire » afin d'assurer le désenclavement des terrains situées à l'ouest et restant en zone 2AU
		Réponse de la Collectivité Eu égard à l'observation émise par le Commissaire-enquêteur, la Commune est défavorable à l'adjonction au secteur 1AU du chemin de Bouaine, de la partie Est des parcelles 353 et 354 donnant sur le chemin de Bouaine, qui sont localisées au Sud du secteur 1AU pré-défini. En effet, rendre aménageable la partie Est de ces parcelles interroge sur : - les capacités de desserte du restant de ces parcelles à l'Ouest, - dans l'éventualité de projets d'extension urbaine à plus long terme à l'Ouest du secteur 1AU pré-défini, sur les possibilités de desserte des terrains concernés (parcelles 358, 359, 360…) sans avoir à emprunter le chemin de promenade et d'exploitation, ''chemin préservé'' en tant que tel par le PLU. - La possibilité d'intégrer dans le futur projet les arbres que l'étude de Biosferenn a indiqué être colonisés par le Grand capricorne.

		En outre, l'intégration de ces espaces au secteur 1AU du chemin de Bouaine amplifie la consommation d'espace agricole ou naturel, comme cela a été soulevé par d'autres observations. Elle nécessiterait donc de réadapter le projet de modification du PLU en restreignant les surfaces 1AU par ailleurs pour rester en cohérence avec l'objectif de consommation d'espace d'environ 5 ha, précisé dans la notice de présentation.
	M.CASSARD Yvon 1, le Grand Rocher à Geneston	Est venu se renseigner sur le projet d'ouverture à l'urbanisation future, sans avoir déposé d'observations particulières.
Jeudi 26 octobre	**M.LEAUTE Michel**	A déposé un courrier (agrafé au registre d'enquête) pour compléter ses observations faites lors de ma permanence du samedi 7 octobre . Dans sa requête, il renouvelle sa surprise et son mécontentement de voir les parcelles lui appartenant exclues de la zone 1AU sous prétexte de présence de zone humide. Pour lui, il n'y a jamais eu de zones humides à cet endroit. Cette argument de l'humidité lui « *parait proprement fallacieux* ». Il exprime également son désaccord lorsque l'argument du ZAN lui a été opposé, alors que des parcelles classées en 2AU qui jouxtent les siennes ont été reclassés en en zone UB. IL redemande que ces parcelles soient acquises conformément à la promesse de vente signées le 16/06/23.
		Commentaires du Commissaire enquêteur En complément de mes commentaires du 7 octobre, je considère les remarques de M.Leauté recevables.
		Réponse de la Collectivité Complément à la réponse à la précédente observation de Mr LEAUTE. La délimitation d'une petite zone humide sur ce secteur relève d'une étude naturaliste accompagnée de sondages pédologiques, réalisée par le bureau d'études Biosferenn. L'un des sondages a mis en évidence sur ce site, de légères traces de rouille (traces d'hydromorphie) en surface, à savoir à moins de 25 cm de profondeur, s'intensifiant en profondeur, caractéristique d'un espace humide, cette zone humide se situe au niveau du futur accès de plus ce choix a été édicté par rapport à la capacité de mobilisation du foncier au niveau du futur accès. Le reclassement en zone Ub de 1300 m² de terrains situés plus au Nord, vise à rétablir le classement dans une même zone constructible, de parcelles faisant partie d'une même unité foncière que le PLU de 2015 avait classé pour partie en zone Ub et pour partie en zone 2AU. Cette unité foncière est déjà desservie par la rue d'Anjou, au sein de l'agglomération. Cette modification est présentée en page 60 de la notice de présentation.
Vendredi 27 octobre	**M.BONNET Daniel** domicilié à Geneston	Propriétaire de la parcelle 204 et 205 situées dans la zone 2AU des Saulsaies a remis un courrier au CE dans lequel il déplore qu'elles aient été exclues de la zone de projet 1AU. Il rappelle qu'il a signé un compromis de vente avec l'aménageur valable jusqu'au 22 janvier 2024, qu'il a toujours soutenu ce projet. Il demande donc expressément au commissaire enquêteur de faire le nécessaire pour que ces 2 parcelles réintègrent le projet de lotissement. Il estime légitime cette requête au regard de son investissement économique historique sur la commune pendant plusieurs

		décennies
		Commentaires du Commissaire enquêteur Ces parcelles dont l'une est boisée représentent-elles un intérêt pour la future opération d'aménagement ? débouché de liaisons douces vers le chemin de randonnée ? réaménagement du bois en espace de détente ou ludique ?
		Réponse de la Collectivité Cet espace correspond à un ''boisement à préserver'' au titre des éléments de paysage à préserver, identifiés par le PLU. Ce boisement présente des enjeux naturalistes modérés à forts selon les conclusions de l'étude de l'agence Biosferenn. La Commune serait favorable à l'intégration de cet espace au secteur 1AU des Saulsaies, tout en maintenant l'objectif de préservation du boisement défini sur le plan de zonage. Elle souhaite en permettre néanmoins une mise en valeur par des pratiques récréatives et de loisirs légères (sentier de promenade et d'interprétation naturaliste, avec possible(s) observatoire(s) et/ou panneaux d'information, de sensibilisation environnementale voire de jeux éducatifs) qui pourraient profiter aux habitants et participer à la vie du quartier. ➢ **Ces intentions doivent être retranscrites dans l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, dont le périmètre doit être modifié pour englober ce boisement.** ➢ **Le projet de zonage du PLU doit donc être ajusté en conséquence pour intégrer ce boisement au secteur 1AU.**
	Mme LECOINTRE Jeanne, domiciliée 1, chemin des Sensives à Geneston	Propriétaire de la parcelle J 109 située dans l'enclave restée en zone 2AU , secteur des Saulsaies , d'une superficie de 3400 m2, demande le prolongement du chemin communal « impasse des saules » jusqu'à la parcelle 109, comme cela avait été ordonné dans l'acte d'expropriation du 28 novembre 1978. Elle exprime son étonnement de constater que ce prolongement de chemin communal soit devenu une parcelle privée cadastrée J 126.
		Commentaires du Commissaire enquêteur
		Réponse de la Collectivité La parcelle J 126 est en effet privée. Il n'y a aucune indication concernant cette desserte dans l'ordonnance d'expropriation du 10 octobre 1978 détenue en mairie. La commune n'a pas de trace de l'acte cité par Mme LECOINTRE.
	M.FRANCOIS Michel et Mme BLANCHET Patricia, domiciliés sur la commune de Geneston	Sont venus se renseigner et échanger sur le projet sans exprimer de requête particulières.
	Mme LEBAS Liliane, domiciliée 7 , rue des primevères 44140 Geneston	Souhaite que l'aménagement future de la zone des Saulsaies respecte les propriétés riveraines, notamment par une implantation des maisons à étages qui soit à une distance suffisante pour conserver l'intimité et éviter les covisibilités.

		Réponse de la Collectivité Voir réponse précédente à M. CHATAIGNER et modification apportée à l'OAP12
	M. AUDOUIT Sébastien, domicilié 34bis rue d'Anjou 44140 Geneston	Est venu se renseigner sur le projet et est préoccupé par les incidences d'un projet de 80 logements sur les conditions de circulation dans le quartier et notamment sur la rue d'Anjou. Il souhaiterait savoir si des aménagement sont prévus pour faire ralentir la circulation « rue d'Anjou ». Il souhaiterait également connaitre les projets prévus dans l'OAP n° 9. Enfin, il s'interroge sur l'allusion à l'OAP n°9 dans la note de présentation à la page 13 dans laquelle il est précisé qu'une activité commerciale devrait ouvrir prochainement, mais que le voisin n'est pas vendeur. Que cela signifie-t-il ?
		Commentaires du Commissaire enquêteur La question de la gestion de la circulation ne doit pas être négligée même s'il faut la relativiser. 80 logement supplémentaires, c'est environ 150 véhicules. L'aménagement de l'entrée d'agglomération sur la RD 117, considéré comme un axe majeur, doit être une mesure d'accompagnement. Concernant l'OAP 9, je n'avais pas d'éléments pour éclairer le pétitionnaire.
		Réponse de la Collectivité Le trafic généré par le futur quartier d'habitat sera ventilé, entre d'une part la rue des Saulsaies, principale voie destinée à recevoir des flux liés au futur quartier et devant faire l'objet d'un retraitement (voir réponse à l'observation suivante) et d'autre part la rue des Genêts, dont le statut de voie de desserte de quartier ne la destine qu'à recevoir un trafic plus restreint visant essentiellement la partie nord du futur quartier comme le précisent les orientations de l'OAP 12. Même dans l'éventualité d'un bouclage viaire entre les parties nord et sud du quartier, les logiques de déplacement des ménages pour regagner les grands axes routiers (RD117 et RD 937) induisent une relative dispersion et ventilation des flux. La rue des Saulsaies devrait supporter l'essentiel du trafic de la partie sud du secteur (voire de la partie nord), pour ceux désirant emprunter l'avenue de la Vendée, de manière plus limitée pour ceux souhaitant regagner l'autoroute A83v et les territoires à l'Est de Geneston. La rue des Genêts recueillera essentiellement les flux de la partie nord du quartier pour s'engager sur la RD 117. La conception de la voirie interne du quartier devrait être réalisée de manière à éviter que la rue des Genêts soit empruntée par des ménages de la partie sud du quartier pour regagner la RD117 en direction de l'Est (vers l'autoroute A83), alors que la rue des Saulsaies puis la RD63 peuvent faciliter ces flux. L'OAP9 ne relève pas du projet de modification du PLU, même si son devenir est pris en considération Concernant l'OAP9, la partie Est de l'OAP9 classée en zone 1AU fait l'objet d'un projet de construction de logements. La partie Ouest de l'OAP9 concernant l'espace déjà bâti (bâtiment d'activités) est classée en zone 2AU. Actuellement le bâtiment existant est occupé par une entreprise.

	Mme PADIOLEAU Laurence, domiciliée 23, rue des Saulsaies 44140 Geneston	Est venue déposer une requête écrite à destination du Commissaire enquêteur, par laquelle elle s'interroge sur l'opportunité de l'opération prévue par l'OAP n° 12, au regard des législations récentes notamment la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la loi du 21 juillet 2023, relatives à l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'horizon 2031 et de Zéro Artificialisation Net (ZAN) à l'horizon 2050. Elle considère que cette opération va à l'encontre de ces lois. Elle signale que cette zone est facilement gorgée d'eau en période de pluie et soulève la question de la desserte de cette zone, notamment par la rue des Saulsaies, interdite aux poids-lourds. Enfin, elle regrette qu'aucune réunion d'information des riverains n'ait été engagée .
		Commentaires du Commissaire enquêteur Mme Padioleau est riveraine immédiate de la zone 1AU, et les observations qu'elle formule sont compréhensibles, voire même légitimes pour certaines, même s'il est inexact de dire que ce projet « *va à l'encontre totale de la loi Climat et Résilience* » Je souhaiterais connaitre la position de la commune de Geneston sur l'ensemble des points évoqués .
		Réponse de la Collectivité La notice de présentation de la modification développe les motivations et justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs, chemin de Bouaine et rue des Saulsaies. Ce projet répond à un besoin en logements, en cohérence avec le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de communes avec lequel le PLU doit rester compatible. A ce titre, il s'avère nécessaire d'assurer une production de logements ne serait-ce que pour respecter les objectifs du PLH s'imposant au PLU et ceux définis par le PADD (du PLU approuvé en 2015). Le dimensionnement des surfaces destinées à être ouvertes à l'urbanisation veille donc à satisfaire ces objectifs tout en restant cohérent avec les objectifs de modération de consommation d'espace agricole ou naturel déterminés par le SCoT et par le PLU puis avec ceux définis par la loi dite ''Climat et résilience''. Concernant la gestion des eaux, le projet d'aménagement du secteur devra respecter les orientations définies par les OAP et de manière générale les dispositions de la loi sur l'eau auxquelles est soumis ce projet. Concernant la rue des Saulsaies, cette voie doit faire l'objet d'un retraitement (cf. réponse apportée à une des observations du Conseil départemental), en accompagnement de l'aménagement envisagé du secteur 1AU des Saulaies. ➢ **A ce titre, la Commune propose d'intégrer à l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, une mention du projet de retraitement de la rue des Saulsaies en action d'accompagnement.**
	M.DOUILLARD Philippe, domicilié 35, chemin de Nantes 44140 Geneston	Est venu se renseigner sur les incidences des projets d'urbanisation prévus par la modification du PLU, sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'agglomération. Il souhaiterait connaitre plus particulièrement les conditions de gestion des EP sur le secteur des Saulsaies. Cette vigilance est motivée par le fait que M. Douillard connait des inondations importantes dans son quartier (rue des Prés Plot)
		Commentaires du Commissaire enquêteur La problématique de la gestion des eaux pluviales a été évoquée à plusieurs

		reprises au cours de cette enquête ainsi que dans l'avis de certains PPA. La commune a-t-elle un schéma directeur des eaux pluviales récents ? Pour ce qui concerne la gestion des EP sur le secteur des Saulsaies, j'ai lu à M.Douillard le chapitre consacré à cette problématique dans le texte de l'OAP n° 12. Ces préconisations ont-elles été validées pour garantir une cohérence et une efficacité avec les mesures prises à l'échelle de l'agglomération.
		Réponse de la Collectivité Les OAP développent des orientations relatives à la gestion des eaux pluviales qui respectent les objectifs du zonage d'assainissement pluvial de la commune, qui garantit une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale et de l'agglomération. Compte tenu d'un risque d'occurrence d'épisodes pluvieux plus forts, les orientations définies sont même plus ambitieuses pour le secteur du chemin de Bouaine en réclamant une régulation des eaux pluviales pour une pluie trentennale - comme cela est régulièrement exigé aujourd'hui par le Police de l'eau – au lieu d'une pluie décennale comme le prévoit le zonage d'assainissement pluvial. Ces orientations sont édictées en cohérence avec les dispositions de la loi sur l'eau, auxquelles sont en tout état de cause soumis les projets d'aménagement de ces secteurs.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

A l'examen du dossier, des avis rendus sur le projet de modification n° 2 du PLU par les personnes publiques consultées, des quelques remarques échangées au cours de l'enquête et au vu de mon analyse personnelle, je formule quelques questions complémentaires à celles posées précédemment, sur lesquelles j'attends de la collectivité des éclaircissements avant de formuler mes conclusions et mon avis définitif.

51. Concernant la nécessité de répondre aux objectifs de réalisations de nouveaux logements :
Comme cela est rappelé dans la note de présentation et la délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2023, la municipalité de Geneston affiche clairement son intention de vouloir **procéder à un rattrapage dans la production de logements**, notamment par rapport aux objectifs énoncés de 30 logements annuels par le PADD du PLU de 2015 et confirmés ensuite par le PLH de la communauté de commune de Grand-Lieu (2017/2023).
En effet, d'après les statistiques SITADEL citées dans la note de présentation, le rythme moyen de construction actuel ne dépasse pas les 18 logements annuels entre 2015 et 2020.
Je souhaiterais donc connaitre les éléments de réponse aux questions suivantes :

- Quels sont les raisons d'un tel écart : problème de disponibilité foncière, insuffisance du niveau d'équipements, surestimation des objectifs du PLU et du PLH… ?
- L'actuel SCOT du Pays de Retz en cours de révision classait Geneston en binôme avec Montbert comme « pôle majeur » au regard de son offre alimentaire et spécialisée, qu'en est-il des perspectives de développement de ce pôle dans le cadre de cette révision ?
- Le PLH actuel de Grand Lieu Communauté s'achève en 2023 ? quelles sont les orientations futures ? Est-on assuré que l'objectif de production de 30 logts/an sera reconduit, comme le laisse entendre la note de présentation du dossier de modification n° 2 (cf page 17) ?

Réponse de la collectivité

– Production de logements programmée et constatée : Quels sont les raisons d'un tel écart : problème de disponibilité foncière, insuffisance du niveau d'équipements, surestimation des objectifs du PLU et du PLH… ?

Comme cela est précisé dans la notice de présentation (page 8 notamment), cet écart résulte avant tout de l'absence de lancement d'opérations d'aménagement d'envergure jusqu'en 2019 sur des secteurs à urbaniser, pour prendre en compte le manque de capacité et de mise aux normes de la station d'épuration communale.
Les secteurs à urbaniser ont alors été classés en 2015 en zone 2AU, fermée à l'urbanisation. Cela a fortement pénalisé la production de logements - ayant avant tout reposé sur une urbanisation spontanée au sein des zones urbaines – production qui est restée bien en deça des objectifs fixés par le PLU et par le PLH et d'un rythme moyen de 40 logements par an constaté entre 1999 et 2014 (cf. rapport de présentation du PLU).
La Commune a donc dû attendre la rénovation et l'extension de la station d'épuration pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU en 2020 et relancer la production de logements pour atteindre un rythme plus en accord avec le statut de Geneston et avec son dynamisme et son attractivité (proximité de l'agglomération nantaise…) et avec les orientations du PADD.

– L'actuel SCOT du Pays de Retz en cours de révision classait Geneston en binôme avec Montbert comme « pôle majeur » au regard de son offre alimentaire et spécialisée, qu'en est-il des perspectives de développement de ce pôle dans le cadre de cette révision ?

La révision du SCoT du Pays de Retz n'est pas suffisamment avancée pour pouvoir apporter une réponse, le Projet d'Aménagement Stratégique n'étant pas encore défini.

– Le PLH actuel de Grand Lieu Communauté s'achève en 2023 ? quelles sont les orientations futures ? Est-on assuré que l'objectif de production de 30 logts/an sera reconduit, comme le laisse entendre la note de présentation du dossier de modification n° 2

Le futur PLH devrait maintenir l'objectif de production de 30 logements / an déjà défini par le dernier PLH, au regard de la production de logements régulièrement constatée sur la dernière décennie.

52. Concernant la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de 2 zones 2AU représentant une superficie de 5ha 74

Conformément aux dispositions de la loi ALUR de 2014, au préalable à l'ouverture à l'urbanisation de toute zone 2AU, la commune s'est engagée dans une analyse objective des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et dont elle a retranscrit les grandes lignes au chapitre 2 de la note de présentation. Datant de 2019, l'actualisation faite en 2023 mentionne un potentiel de production d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2025, comme l'indique le tableau de la page 16 de la note de présentation.
Or ce même tableau laisse supposer la réalisation d'environ 60 à 80 logements en urbanisation spontanée dans l'enveloppe urbaine à l'horizon 2026/2030 , ce qui représente plus de 70% de la capacité théorique. Au vu de l'enquête réalisée auprès des propriétaires fonciers, dans le cadre de la présente procédure de modification et synthétisée page 13 de la note de présentation, la rétention

foncière semble être la norme très majoritaire. La note précise même que *« le potentiel par remplissage des dents creuses tend désormais à se raréfier »* et que « *les terrains étant essentiellement privés, la commune n'a pas de maitrise et de connaissance de l'échéancier de production de ces logements* ».
Cette fourchette de 60 à 80 logements ne semble-t-elle pas trop optimiste, voire-même utopique ? Sur quelles bases a-t-elle été établie ?
La commune de Geneston a-t-elle adopté une politique foncière notamment en ayant recours aux outils traditionnels de maitrise du foncier qu'offre le Code de l'Urbanisme ? Pouvez-vous préciser quelles sont les orientations du Programme d'Action Foncière (PAF) et les stratégies de moyen et long terme de l'Etat Public Foncier (EPF) ?

Réponse de la collectivité
La fourchette des 60 à 80 logements s'appuie initialement sur l'étude du gisement foncier réalisé par les services de Grand Lieu Communauté, ayant procédé à un balayage complet des espaces constructibles, unité foncière par unité foncière avec sa propre méthode d'analyse. Cette analyse a fait l'objet d'un examen puis d'une mise à jour par les représentants de la Commune préalablement à la présente modification du PLU. L'objectif de création de logements au sein du tissu urbain peut paraître ambitieux, d'autant plus que les ''dents creuses'' se raréfient, mais il reste en cohérence avec la production de logements constatée en enveloppe urbaine depuis l'approbation du PLU en 2015. Cet objectif va aussi dans l'esprit des objectifs du SCoT et dans le sens de la loi ''Climat et résilience'', la production de logements au sein du tissu urbain devant être privilégiée à toute extension urbaine. Les projets d'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'extension urbaine sont devenus une variable d'ajustement pour répondre à un objectif de production moyen de logements (30 par an sur Geneston) une fois pris en compte, les réalisations de logements constatées dans l'enveloppe urbaine.

53. Concernant la densification de l'urbanisation et certaines réserves formulées à ce sujet par les PPA

Au vu du contexte législatif et règlementaire de ces dernières années, notamment à travers la loi ALUR de 2014, la principale problématique à laquelle se trouve confronté les collectivités locales est celle de la maitrise de la consommation de l'espace, problématique qui se trouve encore aggravée par la récente loi « Climat et Résilience » de 2021, qui incite à la disparition progressive de l'artificialisation des sols à moyen terme, que les experts nomment « la sobriété foncière ». Sa mise en œuvre passe inéluctablement par une politique volontariste de *densification urbaine*.
La présente modification est au cœur même de cette problématique et les Personnes Publiques que vous avez consultées ne s'y sont pas trompées puisque plusieurs d'entre-elles émettent des réserves sur ce point, même si certaines comme le Département souligne l'effort que vous avez fait en passant de 15 logts/ha dans le PLU de 2015 à 22 logts/ha.
Pour vous inciter à aller plus loin encore dans votre effort de densification, le PETR du Pays de Retz, le Département de Loire Atlantique et les services de l'Etat considèrent que votre proximité de l'agglomération nantaise justifierait à elle seule le recours à une densification plus importante.

Que comptez-vous répondre à ces réserves et considérez-vous que la singularité de Geneston repose vraiment sur des caractéristiques urbaines plus marquées que sur des bourgs ayant une population comparable ? Les services de l'Etat tentent même de prendre comme référence pour les deux secteurs 1AU situés en frange urbaine, la densité de 39 logts/ha constatée dans le tissu urbain ancien de Geneston ? Pensez-vous que vos futurs quartiers des Saulsaies et du chemin de Bouaine seraient en mesure d'adopter ces formes urbaines traditionnelles avec une aussi forte densité ?

Réponse de la collectivité
La Commune propose des réponses aux avis des personnes publiques associées dans la partie 2 du présent mémoire (voir plus loin). Elle a amendé certaines orientations, notamment celles relatives à la densité de logements au regard des observations émises, tout en restant mesurée pour respecter la qualité de vie d'une commune 'rurbaine'. Elle a procédé à son propre examen de la densité de logements évaluée en centre-bourg, sur la base de la proposition émise par la DDTM, montrant que la densité serait établie (de manière plus réaliste) à environ 27 à 30 logements / ha et non 39 logts/ha comme indiqué par les services de l'état. Les formes urbaines traditionnelles rencontrées en centre-bourg ou en tissu urbain ancien doivent être source d'inspiration pour les nouveaux quartiers, comme cela est suggéré par les OAP, dès lors qu'elles préservent intimité, qualité de vie et des espaces de vie extérieure (privatif ou collectif), pour ses habitants.

54. Concernant le reclassement en zone Ua de la parcelle n° 164 actuellement occupée par un hangar au nord de la zone 2AU du Chemin de Bouaine :

La note de présentation, dans sa page 59, justifie le reclassement de ladite parcelle en Ua sous prétexte que le PLU de 2015 l'avait inscrite en zone 2AU par erreur.
La parcelle en question est-elle raccordée aux équipements collectifs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'aux réseaux de base que sont l'eau et l'électricité ?
Il convient de rappeler les obligations auxquelles peut être soumises une collectivité en matière de desserte en équipements publics pour un terrain classé en zone U d'un PLU.

Réponse de la collectivité
Voir réponse à l'observation n°11 des PPA. Ce hangar est bien desservi par les réseaux justifiant un classement en zone U au titre du code de l'urbanisme. Seul le réseau d'assainissement collectif devrait y être étendu (travaux à prévoir avec Grandlieu Communauté ayant compétence en ce domaine).

55. Concernant la perspective d'un désenclavement de la zone 1AU du Chemin de Bouaine par le Sud

Le Département de Loire Atlantique, dans son avis en tant que PPA, évoque la perspective de

création d'une ZACOM au sud de l'agglomération de Geneston et exprime son opposition quant à sa connexion directe avec la RD 937 mais accepterait sous certaines conditions une desserte par la RD 63.
Il apparait évident qu'un désenclavement de l'OAP n° 7 vers le sud permettrait de résoudre un certain nombre d'inconvénients d'une desserte unique par le Nord
Quelle est la faisabilité juridique et règlementaire de cette zone d'activité, notamment dans le cadre des documents de planification de norme supérieure comme le SCOT et le SRADET, au vu du contexte législatif actuel (ZAN) ?

Réponse de la collectivité
Voir réponse à l'observation n°6 des PPA. Le projet de zone d'activités est prévu par le SCoT en vigueur. La révision du SCoT, compte tenu de la prise en compte de la loi ''Climat et Résilience'', est à même de l'infirmer.

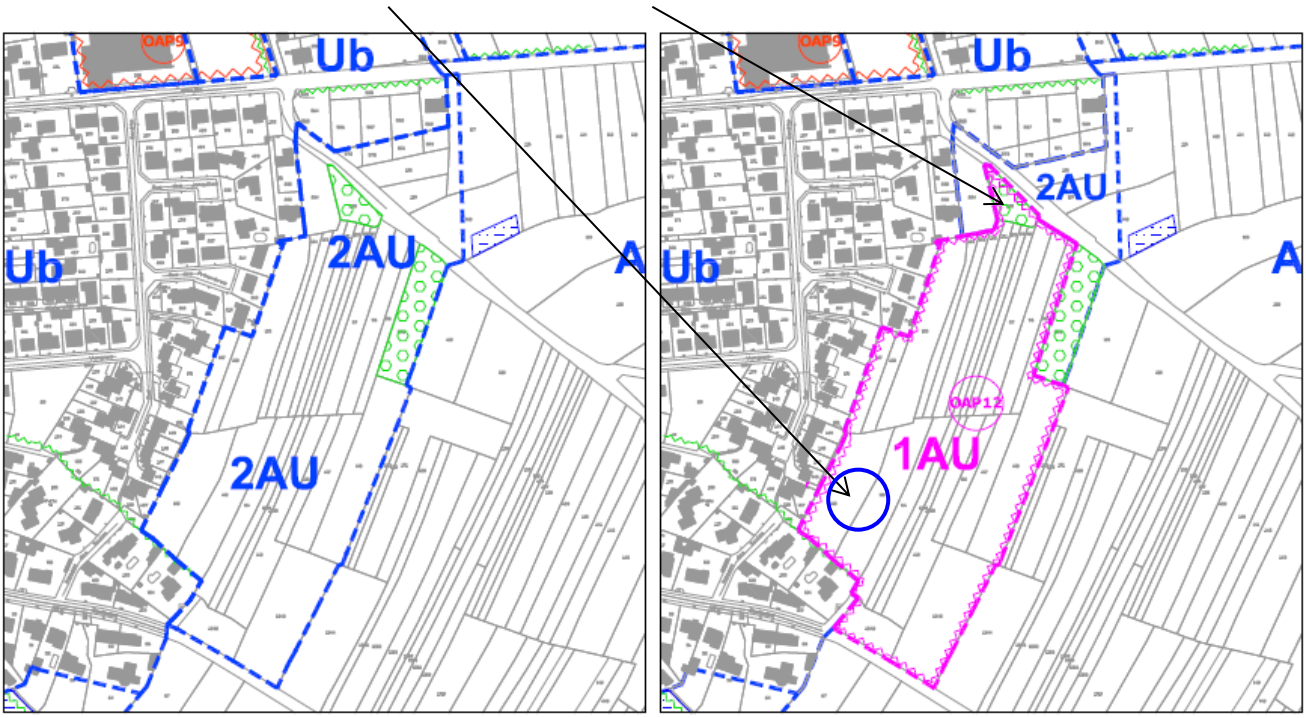
56. Concernant la délimitation de la zone 1AU des Saulsaies
La zone 2AU dite des Saulsaies dans l'actuel PLU (2015) couvre une superficie de 5,35 ha. La superficie reclassée en zone 1AU ne concerne plus que 3,58 ha. Ont été conservées en zone 2AU, les parcelles situées au nord du Chemin de randonnée (voir ci-dessus les requêtes de 2 pétitionnaires) ainsi que les 2 parcelles situées au Sud-Ouest en frange de l'urbanisation existante. L'exclusion de ces dernières de la zone 1AU me semble poser question. En effet, ces 2 parcelles 2AU constitueront à terme une enclave dans la zone urbanisée alors même que leur niveau d'équipement est le même que celles situées en zone 1AU. Une zone 2AU est une zone qui, théoriquement, n'a pas la capacité d'équipement suffisante pour être urbanisée. Il apparait donc légitime de s'interroger sur la fiabilité juridique d'un tel zonage. Je souhaiterais en connaitre les justifications qui ne sont pas développées dans la note de présentation, d'autant que l'étude environnementale ne souligne pas un intérêt écologique particulier et que l'OAP 12 exprime l'intention d'une desserte de ce secteur.

Réponse de la collectivité
La partie de zone 2AU peut être reclassée en zone 1AU, car elle est desservie sur les abords de la zone en voirie, eau potable, électricité et eaux usées, ces réseaux arrivant via la rue des Saulsaies et la rue des Genêts, comme cela est précisé au rapport de présentation. Les parcelles au Nord du chemin de randonnée pourraient, quant à elles, être desservies à partir de la rue d'Anjou à défaut d'une extension de voirie interne du secteur 1AU vers ces parcelles, ce qui n'a pas été retenu par le présent projet de modification pour des raisons déjà évoquées (cf. réponse aux observations de M. LEAUTE).

L'absence de capacités de mobilisation foncière à moyen terme des parcelles 109 et 110 avait prévalu sur le choix de les exclure du périmètre de secteur 1AU.
Néanmoins, au regard des observations émises du CE et de celles de la DDTM et considérant l'enclavement de ces parcelles eu égard au restant du secteur 1AU, il apparaît en effet plus opportun d'intégrer ces terrains à un aménagement d'ensemble du secteur 1AU des Saulsaies (et donc de les classer en secteur 1AU).

- Le projet de modification du zonage est donc amendé, pour prendre en compte l'adjonction proposée des parcelles 109 et 110 au périmètre du secteur 1AU de la rue des Saulsaies.
  (voir l'illustration ci-dessous du projet de zonage modifié après enquête publique, prenant également en compte l'ajustement opéré au regard de l'observation précédente relevant de M. Bonnet

Nouvelle version du projet de zonage modifié après enquête publique au regard des observations émises :
adjonction des parcelles 109 et 110 et de l'espace boisé au Nord-Ouest du secteur



Il est toutefois à préciser que l'urbanisation de l'entité constituée des parcelles 109 et 110 ne pourra intervenir avant 2031, compte tenu de l'absence de perspective de leur mobilisation foncière à court ou moyen terme et de la volonté communale d'échelonner dans le temps le développement urbain et l'accueil de nouveaux ménages sur ce secteur et compte tenu de la volonté de modérer le rythme de consommation d'espace en cohérence avec les objectifs de réduction de consommation d'espace définis par la loi 'Climat et Résilience'.

- Les orientations de l'OAP12 seront donc ajustées en conséquence pour prendre en compte l'intégration des parcelles 109 et 110 au projet d'aménagement du secteur 1AU de la rue des

Saulsaies, tout en considérant les modifications résultant d'autres observations, notamment des personnes publiques associées *:*
ajustement des orientations relatives aux modalités d'urbanisation (cf. observation 57 du Commissaire-enquêteur), à l'échéancier d'urbanisation et aux densités et nombre de logements requis sur le secteur.

Le projet d'urbanisation de ces parcelles 109 et 110 devra également tenir compte des orientations d'aménagement définies pour ce secteur, que la Commune souhaite ajuster pour prendre en compte cette extension du périmètre de secteur 1AU.
En l'occurrence, l'intégration de ces parcelles au projet d'aménagement du secteur devrait s'accompagner de :

- l'ajout de deux flèches indicatives de principe de cheminement ''doux'', l'une depuis l'amorce de cheminement ''doux'' prenant appui sur la place de retournement en extrémité de la rue des Genêts, l'autre définissant un principe de liaison ''douce'' facultative depuis l'impasse des Saules,
- l'intégration au projet d'aménagement du secteur, des arbres existants à préserver, localisés sur les parcelles en question 109 et 110. Ces arbres doivent participer à l'aménagement paysager du site.

Voir ci-après l'illustration graphique modifiée de l'OAP 12 après enquête publique au regard des observations émises.

Nouvelle version du projet d'OAP12 modifié après enquête publique au regard des observations émises (projet avec ajustements indicatifs à ce stade de la procédure)

Légende
Ilot de densité urbaine desservi par des liaisons douces (localisation indicative, approximative)
Accès routier à prévoir pour desservir le site
Retraitement et sécurisation de l'entrée d'agglomération et de la rue des Saulsaies (action d'accompagnement)
Cheminement doux existant à conserverr
Exclure tout accès routier depuis ce chemin
Ménager la possibilité de prolongement du réseau viaire afin d'assurer la desserte des terrains riverains (localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur)
Prévoir des accès par cheminements doux
Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer, en site propre ou le long du réseau viaire (localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur, devant respecter le principe énoncé)
Accès facultatif pour une éventelle liaison par cheminement "doux" à créer
Ménager des possibilités de prolongement du cheminement doux : emprise non constructible à conserver dans un espace à usage collectif (localisation indicative, son choix restant à la discrétion de l'aménageur)
Espace boisé à préserver pour son intérêt écologique et pouvant être valorisé pour des pratiques légères récréatives ou de loisirs relevant d'un intérêt collectif
Haie végétale à planter et/ou talus végétalisé à créer en lisière du site
Arbres existants à préserver, à intégrer à l'aménagement paysager du secteur
Principe de liaison végétale à affirmer, d'intérêt pour la biodiversité et le cadre de vie, pouvant être accompagnée de liaison douce voire participer à la gestion des eaux pluviales : à structurer par les haies, continuités végétales, leur localisation en coeur de secteur à aménager pouvant être réappréciée par l'aménageur (cf. orientations écrites)
Principales tranches d'aménagement (cf. OAP écrites)
Périmètre du secteur dans lequel s'appliquent les orientations d'aménagement
rue d'Anjou
rue des genêts
Partie Nord
Partie Sud
impasse des Saulnes
Rue des Saulsaies
0
100 m

57. Concernant les modalités d'urbanisation de l'OAP 12 des Saulsaies

La page 10 de la pièce n°2 relative à l'OAP 12 définit dans son premier paragraphe le mode d'urbanisation du secteur soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant être réalisée en au moins deux tranches équilibrées, soit dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement. Pourquoi avoir fait cette distinction et pourquoi la rédaction est différente de celle retenue pour l'OAP7 ?

En outre, le fait d'avoir précisé *« au moins »* deux tranches ou deux opérations sans avoir imposé un nombre minimum de logements par tranches ou par opérations ne risque-t-il pas de compliquer la phase d'instruction des autorisations par manque de précisions et de clarté ?

Réponse de la collectivité

Pourquoi avoir fait cette distinction et pourquoi la rédaction est différente de celle retenue pour l'OAP7 ?

L'OAP7 permet la réalisation *d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement portant les îlots* définis sur le document graphique.

Cette modalité de mise en œuvre permet de laisser un peu de marges de manœuvre aux modalités d'aménagement de ce secteur proche du centre-bourg et des équipements (Intermarché…).

Cette souplesse s'avère nécessaire, pour s'adapter à la singularité du secteur englobant des îlots bien distincts (et des propriétaires différents) : il n'est par exemple pas certain que l'aménagement de la parcelle recevant l'ancien hangar agricole puisse intervenir à court terme (le temps de remise en état du site avant travaux).

Compte tenu de l'extension souhaitée du périmètre du secteur 1AU aux parcelles 109 et 110 *(cf. observation 56 et observation 5 de la DDTM dans la réponse aux avis des PPA)*, pour lesquelles les capacités de mobilisation du foncier ne sont pas assurées à court terme,

- il est donc proposé d'appliquer à l'OAP12 du secteur des Saulsaies, les mêmes orientations relatives aux modes d'urbanisation du secteur du chemin de Bouaine (comme le note le Commissaire-enquêteur), sous réserve de respecter l'échéancier d'urbanisation étant reprécisé par la même occasion à l'OAP12.

En outre, le fait d'avoir précisé « au moins » deux tranches ou deux opérations sans avoir imposé un nombre minimum de logements par tranches ou par opérations ne risque-t-il pas de compliquer la phase d'instruction des autorisations par manque de précisions et de clarté ?

Les OAP accompagnent cette souplesse de modalités d'aménagement des secteurs, par des orientations exigeant un aménagement progressif des secteurs (pour éviter l'arrivée subite d'au moins 150 ménages sur ces secteurs 1AU) et imposant une densité (ou nombre minimal) de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur ou sur la partie de secteur qui serait visée par une opération en cas de réalisation successive de plusieurs opérations.

Ces modalités d'application des densités minimales de logements à respecter sont précisées par le règlement écrit (cf. extrait de l'article 1AU 2 ci-après) :

'' Dans le cas de l'urbanisation fragmentée d'un secteur 1AU en plusieurs opérations d'aménagement, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique à toute opération, même si le nombre minimal de constructions de logements exigées sur l'ensemble du secteur 1AU a été préalablement atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU concerné.''

58. Concernant les modalités d'aménagement de l'OAP12 des Saulsaies

Les pages 6, 7 et 8 de la pièce n°2 relative à l'OAP 12 définissent les conditions d'aménagement. L'objectif de densité recherché de 22 logements/ha pour ce secteur est le même que celui du secteur du chemin de Bouaine (OAP7).

Pourquoi, dans la représentation graphique, ne pas avoir adopté le même principe que l'OAP7 en définissant des ilots de densité urbaine (trame orange dans le document graphique), qui exprime symboliquement et schématiquement la volonté de rechercher de nouvelles formes urbaines, ce qui est d'ailleurs fortement encouragé dans les avis de certaines PPA dont la DDTM et de Département de Loire-Atlantique ?

Par ailleurs, l'OAP donne des orientations en terme de déplacements dont certaines méritent quelques explications :

- Il est indiqué, page 11 de la pièce n°2 relative à l'OAP12, « *que la liaison par voie routière entre les entités Nord et Sud du secteur reste facultative* ». Ne serait-il pas pertinent de la rendre obligatoire afin d'éviter un urbanisme en impasses qui, sur le plan fonctionnel, n'est pas sans poser des difficultés ? Les impasses sont déjà nombreuses dans les quartiers adjacents.
- La desserte sud de la zone est prévue par la rue Saulsaies à partir d'un carrefour qui sera retraité et sécurisé pour marquer l'entrée d'agglomération. Qu'en est-il de l'aménagement la rue des Saulsaies dont l'emprise actuelle ne représente pas une capacité suffisante pour absorber le futur trafic dans de bonnes conditions ?

Réponse de la collectivité

Pourquoi, dans la représentation graphique, ne pas avoir adopté le même principe que l'OAP7 en définissant des ilots de densité urbaine (trame orange dans le document graphique), qui exprime symboliquement et schématiquement la volonté de rechercher de nouvelles formes urbaines, ce qui est d'ailleurs fortement encouragé dans les avis de certaines PPA dont la DDTM et de Département de Loire-Atlantique ?

Voir réponse à M. CHATAIGNER

- ***''La Commune propose donc d'intégrer dans les OAP, au moins sur la partie graphique des OAP, une identification des espaces pouvant recevoir des îlots de plus forte densité urbaine, devant être positionnés plutôt en cœur de secteur 1AU et en tout état de cause reculés des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest''.***

Voir aussi les réponses apportées aux PPA pour le relèvement des objectifs de densité de logements.

- Il est indiqué, page 11 de la pièce n°2 relative à l'OAP12, « *que la liaison par voie routière entre*

les entités Nord et Sud du secteur reste facultative ». Ne serait-il pas pertinent de la rendre obligatoire afin d'éviter un urbanisme en impasses qui, sur le plan fonctionnel, n'est pas sans poser des difficultés ? Les impasses sont déjà nombreuses dans les quartiers adjacents.

Voir aussi réponse à M. AUDOUIT

Le projet d'OAP 12 permet de laisser à l'appréciation de l'aménageur (ou des aménageurs) la pertinence de créer cette liaison routière entre parties nord et sud du secteur 1AU des Saulsaies.

Cette liaison routière semble intéressante pour assurer un bouclage viaire et éviter un système de déplacements en impasse, qui en effet soulève des problèmes de cohérence de circulation automobile et de sécurité, notamment en cas de souci rencontré sur la voie de desserte principale du quartier (il s'agit d'offrir des alternatives d'entrée et de sortie au quartier).

Néanmoins, cette liaison routière peut s'avérer contraignant si elle s'accompagne d'une trop forte recrudescence de flux sur la rue des Genêts, dès lors que beaucoup de véhicules (y compris ceux de la partie Sud du quartier) emprunterait cette rue pour regagner la RD117 (rue d'Anjou). La rue des Genêts n'a pas capacité et vocation à supporter un trafic conséquent, comme cela transparaît dans la réponse à M. AUDOUIT.

''La rue des Genêts recueillera essentiellement les flux de la partie nord du quartier pour s'engager sur la RD 117. La conception de la voirie interne du quartier devrait être réalisée de manière à éviter que la rue des Genêts soit empruntée par des ménages de la partie sud du quartier pour regagner la RD117 en direction de l'Est (vers l'autoroute A83), alors que la rue des Saulsaies puis la RD63 peuvent faciliter ces flux.''

Par conséquent,

- La Commune pourrait amender l'OAP12 pour requérir le bouclage viaire entre parties nord et sud du secteur 1AU.
- Que le projet d'OAP12 soit ou non amendé pour imposer le bouclage viaire, il est proposé d'ajouter à l'OAP12, que la conception de la voie de desserte interne de quartier devra faire l'objet de dispositifs pour sécuriser les modes de déplacement, limiter une vitesse excessive des véhicules et inciter à une restriction des flux de véhicules susceptibles d'emprunter la rue des Genêts, venant de la partie sud du secteur.

– La desserte sud de la zone est prévue par la rue Saulsaies à partir d'un carrefour qui sera retraité et sécurisé pour marquer l'entrée d'agglomération. Qu'en est-il de l'aménagement la rue des Saulsaies dont l'emprise actuelle ne représente pas une capacité suffisante pour absorber le futur trafic dans de bonnes conditions ?

Voir réponse à Mme PADIOLEAU

'' Concernant la rue des Saulsaies, cette voie doit faire l'objet d'un retraitement (cf. réponse apportée à une des observations du Conseil départemental), en accompagnement de l'aménagement envisagé du secteur 1AU des Saulaies.

- **A ce titre, la Commune propose d'intégrer à l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, une mention du projet de retraitement de la rue des Saulsaies en action d'accompagnement.''**

2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Observation 1 - PETR

En ce sens, cela signifie que la commune va consommer à travers ces extensions la totalité de ce qu'elle pourra consommer d'ici 2030 si la territorialisation de la trajectoire ZAN devait s'appliquer à chaque commune du futur SCOT du Pays de Retz sans prise en compte de critères spécifiques propre à chacune des 38 polarités le composant et des enjeux spécifiques les concernant. Aussi, au regard de cet enjeu de sobriété foncière, la densité de logement par hectare, ici, un peu supérieure à 20 logements, peut sembler un peu déconnectée de l'objectif induit par la loi mais aussi des densités observées dans le centre bourg de Geneston dont les secteurs d'extension ne sont pas éloignés. En effet, la singularité de Geneston, de pôle commercial « rural » et sa pérennité reposent sur des caractéristiques urbaines plus marquées que sur des bourgs à la population comparable. Aussi, la recherche de formes urbaines plus compactes autorisant des densités supérieures aurait été bienvenue.

Réponse de la Commune *(voir réponse plus complète à l'observation n°3 de la DDTM)*

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés par le projet d'ouverture à l'urbanisation, fixent des objectifs de densités qui restent un minimum de logements à réaliser, ouvrant donc la possibilité aux aménageurs d'envisager un programme de logements susceptibles d'atteindre une densité bien supérieure aux 22 logements / ha exigés par le projet de PLU modifié.
Cet objectif de densité urbaine fixé en compatibilité avec le SCoT en vigueur pour chacun des secteurs du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies reste en cohérence avec la densité constatée dans le centre-bourg ou sur le secteur ancien du Rouet, proche du chemin de Bouaine (cf. Observation 3 - réponse à la DDTM).

Néanmoins, au regard de l'avis exprimé par différentes personnes publiques associées (PETR, DDTM, CD44), la Commune propose d'élever la densité minimale de logements à 24 voire 25 logements / ha au lieu des 22 logements / ha inscrit dans le projet de modification soumis à enquête publique.

Les OAP du chemin de Bouaine et des Saulsaies invitent expressément à développer des formes urbaines favorables à la densité, inspirées de celles rencontrées en centre-bourg ou sur le secteur de Rouet :

Extraits des OAP du secteur ''chemin de Bouaine'' :

L'aménagement du futur quartier devra s'inspirer des formes urbaines rencontrées sur le noyau urbain originel du Rouet afin d'en formaliser son épaississement. Des îlots de plus fortes densités urbaines (mitoyenneté à favoriser, invitation à l'alignement ou quasi alignement des façades bâties perçues depuis le domaine public, implantation en limite d'emprise publique ou en faible recul, voire élévation du bâti ...) seront constituées au sein du quartier, regroupés autour de placettes, et connectés entre eux par des cheminements doux.

Extraits des OAP du secteur rue des Saulsaies:

Les formes urbaines du quartier veilleront à dégager une ou des identités de quartier ou d'îlots de quartier, en privilégiant celles permettant d'allier densité de logements (à travers la mitoyenneté, une invitation à l'alignement ou quasi alignement des façades bâties perçues depuis le domaine public, implantation en limite d'emprise publique ou en faible recul, voire élévation du bâti...) et conservation d'espaces de vie extérieurs (privatifs et/ou collectifs) et de respiration urbaine, tout en prenant en compte ceux susceptibles d'exister dans un environnement proche de l'îlot à urbaniser.

Observation 2 – Chambre d'agriculture

Pour des raisons de transparence, nous demandons que la collectivité maîtresse d'ouvrage de la zone, ou l'organisme délégué par elle comme maître d'œuvre sur les questions foncières (société d'économie mixte… ou autres) dans l'acte de transfert de propriété, se substitue au propriétaire cédant dans ses obligations par rapport à l'occupant ou à l'exploitant agricole.

Réponse de la Commune

Cette demande émise par la Chambre d'agriculture ne relève pas du champ de compétence du Plan Local d'Urbanisme. En tout état de cause, la réglementation et notamment les dispositions de l'article L.411-32 du code rural (cf. annexe du présent document), s'applique, comme le rappelle la Chambre d'agriculture.

Observation 3 – DDTM (voir aussi observation du PETR et du CD44)

La localisation en frange urbaine du bourg des deux secteurs de projets plaide toutefois pour une densité plus ambitieuse. Je vous recommande donc de rehausser le seuil indiqué dans le dossier, en lien avec une réflexion urbanistique prenant en compte les formes urbaines traditionnelles observées dans le tissu ancien et sa densité, laquelle atteint 39 logements/ha d'après la cartographie réalisée à titre indicatif par mes services.
Un parti d'aménagement retenant une densité de logements plus importante vous permettrait ainsi de réduire de manière significative l'emprise de ces extensions urbaines et inscrire la présente procédure de modification dans une meilleure prise en compte des enjeux et des exigences liés à la sobriété foncière, que le SCoT actuellement en cours de révision puis votre PLU auront à intégrer d'ici le 22 février 2028 conformément à l'article 1 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Réponse de la Commune *(reprise de réponse à l'observation n°1 et complément de réponse)*

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés par le projet d'ouverture à l'urbanisation, fixent des objectifs de densités d'un minimum de logements à réaliser, ouvrant donc la possibilité aux aménageurs d'envisager un programme de logements susceptibles d'atteindre une densité bien supérieure aux 22 logements / ha exigés par le projet de PLU modifié.

Cet objectif de densité urbaine est fixé en compatibilité avec le SCoT en vigueur, pour chacun des secteurs du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies.
Il reste en cohérence avec la densité constatée dans le centre-bourg ou sur le secteur ancien du Rouet, proche du chemin de Bouaine (cf. Observation 3 - réponse à la DDTM).

Néanmoins, au regard de l'avis exprimé par différentes personnes publiques associées (PETR, DDTM, CD44), la Commune propose d'élever la densité minimale de logements à 24 voire 25 logements / ha au lieu des 22 logements / ha inscrit dans le projet de modification soumis à enquête publique (cf. réponse à l'avis du PETR pour le SCOT).

Les OAP doivent donc être modifiées en ce sens, le nombre minimal de logements à réaliser passant de :

- Secteur du chemin de Bouaine : 50 logements au minimum au lieu de 44 initialement requis (soit une densité d'environ 24,7 log/ha, *surfaces non constructibles déduites*),

- Secteur de la rue des Saulsaies : 82 logements au minimum au lieu de 79 initialement requis (soit une densité de 24,1 log/ha) + 15 logements au minimum visant les parcelles 109 et 110 devant être reclassées en secteur 1AU au regard des observations 56 du commissaire-enquêteur et 5 (suivante) de la DDTM.

Prenant en compte l'extension du périmètre secteur du 1AU des Saulsaies (aux parcelles 109 et 110), la Commune souhaite amender l'échéancier prévisionnel de logements défini sur le secteur des Saulsaies, en programmant 3 tranches d'aménagement au lieu de 2, à savoir :

- le maintien de 2 tranches d'aménagement (une à compter de 2024, la seconde à partir de 2026) pour la partie déjà définie en secteur 1AU (avant enquête publique),
- Une tranche supplémentaire correspondant à l'îlot constitué des parcelles 109 et 110 (cf. observations 56 du commissaire-enquêteur et observation 5 suivante de la DDTM).

Pour le secteur du chemin de Bouaine, l'échéancier table toujours sur deux tranches d'aménagement.

Observation 4 – DDTM

Compte tenu de la diminution de la taille des ménages et de résidences principales composées très majoritairement de 4 pièces et plus, je vous invite à définir également des objectifs de répartition voire de taille de logements, à partir d'une analyse fine des besoins spécifiques des différentes tranches d'âge de la population. Il s'agit par ce moyen de garantir une offre adaptée aux publics assignés à un logement trop grand ou trop éloigné des services de proximité et faciliter parallèlement une rotation du parc immobilier au bénéfice des jeunes ménages. L'introduction dans les OAP d'orientations de cette nature compléterait utilement la réponse que vous souhaitez apporter à l'enjeu fort de renouvellement démographique et constituerait une traduction adaptée des fiches 8 et 9 du PADD.

Réponse de la Commune

La Commune ne souhaite pas préciser des objectifs de répartition ou de taille minimale de logements sur les OAP du chemin de Bouaine ou de la rue des Saulsaies, en plus des objectifs de logements à produire dans un objectif de mixité sociale.

Elle préfère laisser des marges de manœuvre aux aménageurs, professionnels de l'immobilier qui ont sondé le terrain, pour proposer une offre en logements répondant aux besoins locaux - qu'ils ont pu eux-mêmes identifier – et ainsi pour assurer une commercialisation des logements ou des lots vendus.

Observation 5 – DDTM

Enfin, sur le découpage des secteurs ouverts à l'urbanisation, l'exclusion des parcelles cadastrées OJ n°109 et n°110 sur le secteur des *Saulsaies* crée une enclave au sein de la future enveloppe bâtie, sans que ce choix n'apparaisse justifié au dossier. L'excroissance de l'enveloppe bâtie sur la partie Ouest du secteur du *Chemin de Bouaine* générée par la mobilisation de la parcelle cadastrée OJ n°355 ne semble pas davantage expliquée, d'autant que les enjeux environnementaux sur la parcelle voisine au nord (OJ n°1174) sont jugés plus faibles dans le dossier.

Réponse de la Commune

Outre la prise en compte des enjeux environnementaux, les choix de périmètres de secteurs AU à ouvrir à l'urbanisation sont notamment dictés par les capacités de mobilisation foncière de terrains pouvant être

intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs concernés.

Ces choix ont été établis à l'issue d'une enquête menée auprès des propriétaires concernés, comme cela est précisé dans la notice de présentation.

La réponse à la question 56 du commissaire-enquêteur précise les justifications de délimitation du secteur 1AU de la rue des Saulsaies.

Observation 6 – CD44

Secteur du chemin de Bouaine : ce secteur se situe en second rideau d'urbanisation au sud du bourg de Geneston, le long de la RD 937. Il est fait mention, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée, d'un éventuel accès futur à créer sur la RD 937, dans le cadre du projet de la zone d'aménagement commercial (ZACOM). Cette route est classée dans le réseau structurant départemental, en catégorie RP2. La création d'accès n'est donc pas possible hors agglomération. Le rapport de

Réponse de la Commune

Le projet d'OAP du secteur du chemin de Bouaine reprend les dispositions de l'OAP initiale concernant la possibilité de création d'un accès sur la RD 937 à travers le projet de ZACOM au Sud du secteur étudié si le projet de ZACOM se réalise

- **Cette disposition de l'OAP sera donc amendée en précisant "sous réserve de la réalisation de la ZACOM et de l' accord ~~avec~~ les services gestionnaires de la voirie concernée".**

Observation 7 – CD44

Le rapport de présentation de la modification évoque également, en page 65, la pose de panneaux d'entrée et de sortie depanneaux d'agglomération du secteur, sans les localiser précisément (sans savoir même s'ils concerneraient le réseau départemental). Compte tenu de la configuration actuelle de la RD 937 au sud de Geneston, de la proximité du carrefour avec la RD 63, l'extension de la zone d'agglomération afin de créer un accès direct sur la RD 937 n'est pas souhaitable. Il ne correspondrait pas à l'environnement « rase campagne »

Réponse de la Commune

Pour éviter toute confusion, la pose de panneaux d'agglomération évoquée en page 65 du rapport de présentation de la modification du PLU concerne la voie communale desservant et traversant le secteur de la Grange à l'Abbé situé en zone agricole et non le secteur du chemin de Bouaine.
La voie visée par le projet de ''panneaux d'agglomération'' concerne donc une voie de gestion communale et non départementale, la mise en place des panneaux devant inviter à limiter la vitesse des véhicules en traversée du secteur urbanisé, même si des comptages routiers ont montré que la vitesse moyenne des véhicules à l'entrée ou en sortie de la Grange à l'Abbé s'établissait déjà à 46 km/h (en entrée) et à 45 km/h en sortie de secteur urbanisé. Néanmoins, des vitesses exceptionnelles et excessives allant jusqu'à 96 km/h ont également été relevées.
La mise en place des panneaux est prévue par le PLU puisqu'elle répond à une des orientations de l'OAP10 relative au secteur de la Grange à l'Abbé. Les panneaux seront installés après travaux sur la voirie concernée.

Observation 8 – CD44

Secteur des Saulsaies : la desserte du secteur est prévue sur la voie communale « rue des Saulsaies ». Celle-ci débouche à l'Ouest sur la RD 937 sur un carrefour giratoire et à l'Est sur la RD 63 sur un carrefour hors agglomération. La largeur actuelle de la voie communale est insuffisante pour assurer une desserte sécuritaire de la future zone. Elle devra être recalibrée. De plus, au niveau du débouché sur la RD 63, la visibilité à gauche n'est satisfaisante qu'en surplombant une parcelle privée. Votre commune devra veiller à définir un cône de visibilité sur cette parcelle afin d'assurer la sécurité du débouché sur la RD.

Réponse de la Commune

Le trafic du futur quartier de la rue des Saulsaies concernera en premier lieu cette rue et la RD 937, voie principale recevant plus de 10 000 véhicules par jour (10644 véhicules par jour en 2018). C'est pourquoi, la voie communale 'rue des Saulsaies' sera retraitée pour assurer la desserte sécurisée du secteur. Cette action sera entreprise par la Commune, la taxe d'aménagement du futur quartier devant participer au financement du retraitement de cette voirie communale.

- **La Commune propose d'indiquer dans l'OAP 12 de la rue des Saulsaies, qu'en action d'accompagnement à l'aménagement du secteur à urbaniser, sera entreprise le retraitement de cette rue.**

La RD63 est quant à elle localisée plus à l'Est, en dehors du secteur du chemin des Saulsaies.
Cette voie reste secondaire dans son usage et sa fréquentation, le trafic y étant limité à environ 1300 véhicules / jour (1298 véh/jour relevés en 2018). Pour repère, dans l'hypothèse d'une période de circulation de 6h du matin à 23h, cela représente 1 à 2 véhicule(s) par minute.
Il n'en demeure pas moins que la visibilité du débouché sur la RD63 devra en effet être améliorée, cette action devant être opérée de manière indépendante par rapport à la modification du PLU.

Observation 9 – CD44

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Toutefois, au regard du positionnement géographique de votre commune dans l'aire urbaine de Nantes et des enjeux actuels de réduction maximale de la consommation foncière, une densité plus importante pourrait encore être recherchée. Je vous invite à penser à de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices d'espace que l'habitat pavillonnaire classique.

Votre commune, pourrait également réflechir, si ce n'est pas déjà le cas, à la gestion de ses eaux pluviales, afin de limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel et permettre la réalimentation des nappes souterraines.

Réponse de la Commune

Densités et formes urbaines :

Voir réponse à la DDTM relative à l'accroissement de la densité de logements.

Les OAP intègrent déjà des orientations relatives aux formes urbaines escomptées.

Gestion des eaux pluviales :

Des orientations relatives à la gestion des eaux pluviales sont également insérées, en sachant que l'aménagement de chacun des secteurs devra répondre aux dispositions de la loi sur l'eau.

Observation 10 – ARS

(paramètre bien pris en compte), adaptées au climat et à la nature du sol, qui plus est à feuilles caduques, et il pourrait être ajouté qu'il convient d'éviter la concentration des essences dont les pollens sont réputés très allergisants. A cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : Guide-Vegetation.pdf (vegetation-en-ville.org).

Réponse de la Commune

Il est proposé d'insérer dans les OAP des secteurs concernés, que le choix des essences végétales devra éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants, en s'appuyant le cas échéant sur le Guide d'information « Végétation en ville » (vegetation-en-ville.org).

Observation 11 – ARS

La démolition de l'ancien hangar au Nord du secteur semble avoir été supprimée dans le projet d'OAP, et le secteur est placé en zone 1a dans le projet d'aménagement en ilot de densité urbaine, soit une construction dès 2024 lors de la première phase d'aménagement. Néanmoins, les investigations sur cette parcelle à ancienne activité agricole n'ont, à priori, pas été menées, ou ne sont pas matérialisées dans la notice de présentation ni dans les OAP. Il serait pertinent de réaliser une étude sur ce secteur et plus particulièrement des sols en menant une réflexion sur l'ancienne activité et une éventuelle pollution des sols (produits entreposés, déversements etc.), afin de savoir si la zone est propice à l'urbanisation.

Réponse de la Commune

La remarque de l'ARS invite la Commune à amender de la manière suivante l'OAP 7 du chemin de Bouaine.

- **La Commune propose d'insérer dans les OAP du secteur du chemin de Bouaine,** que ''la construction (sous condition de démolition du bâtiment existant) ou la reprise et l'aménagement du bâtiment existant sont subordonnés à une remise en état du site compatible avec la vocation du secteur destiné à recevoir des logements et le cas échéant des activités compatibles avec l'habitat''.

Annexes

Annexe 1 – Article L 411-32 du code rural

Article L411-32 du code rural

Version en vigueur depuis le 14 juillet 2006

Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 5 () JORF 14 juillet 2006

Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

En l'absence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou, lorsque existe un plan local d'urbanisme, en dehors des zones urbaines mentionnées à l'alinéa précédent, le droit de résiliation ne peut être exercé sur des parcelles en vue d'un changement de leur destination agricole qu'avec l'autorisation de l'autorité administrative.

La résiliation doit être notifiée au preneur par acte extrajudiciaire, et prend effet un an après cette notification qui doit mentionner l'engagement du propriétaire de changer ou de faire changer la destination des terrains dans le respect d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, s'il en existe, au cours des trois années qui suivent la résiliation.

Lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle, le preneur peut exiger que la résiliation porte sur la totalité du bien loué.

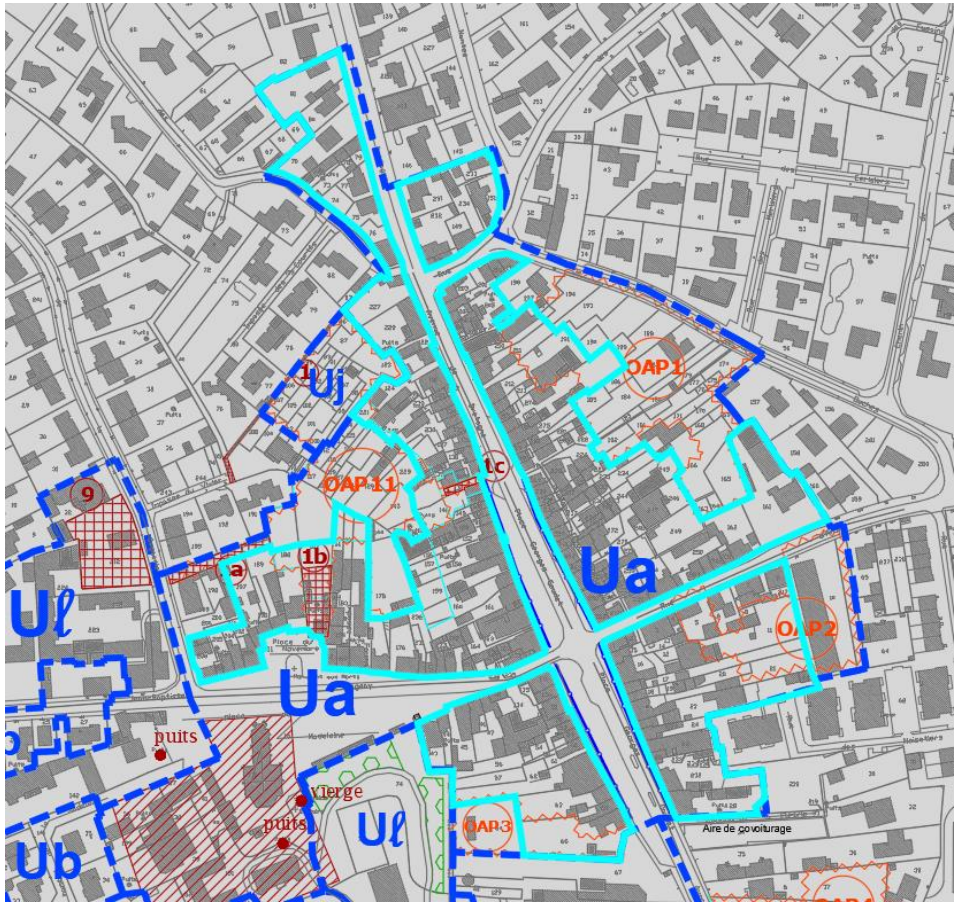
Le preneur est indemnisé du préjudice qu'il subit comme il le serait en cas d'expropriation. Il ne peut être contraint de quitter les lieux avant l'expiration de l'année culturale en cours lors du paiement de l'indemnité qui peut lui être due, ou d'une indemnité prévisionnelle fixée, à défaut d'accord entre les parties, par le président du tribunal paritaire statuant en référé.

Annexe 2 – Estimation de densité dans le centre-bourg

Ilots du centre-bourg	Surfaces	Nb logts mini	Nb logts maxi	*Surfaces DDT*	*Nb logts DDTM*
NW	19502	60	63		
SW	6827	18	20		
SE	8780	20	22		
NE1	14618	40	45		
NEE2	2282	5	5		
Total (en ha et logts)	**5,2009**	143	155	*3,95*	*155*
Densité		27	30	***39***	logts/ha

30

en reprenant les 155 logts de la DDTM

Ilots définis en centre-bourg (couleur cyan) en reprenant les unités foncières	Ilots définis (en bleu) en centre-bourg selon la DDTM
	

COMMUNE DE GENESTON

Enquête Publique relative à la Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

25 septembre / 27 octobre 2023

PARTIE 2
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Louis-Marie MUEL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Préambule

1) Rappel de l'objet de l'enquête et des grandes lignes du projet

2) Les considérations du Commissaire enquêteur et les enseignements tirés de l'enquête

3) Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

Préambule

Désignation

Je, soussigné, Louis-Marie MUEL, a été désigné, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 8 août 2023, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Geneston.

Déclaration sur l'honneur

Conformément à ce qui m'a été demandé par le Tribunal Administratif de Nantes, je précise que j'ai déclaré, le 30 août 2023, *« sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maitrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête au sens des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Environnement ».*

À la suite de la production de son rapport circonstancié relatant le déroulement de l'enquête, le Commissaire Enquêteur formule ses conclusions motivées dans le présent document, séparé du rapport, conformément à la règlementation.

1) Rappel de l'objet de l'enquête et des grandes lignes du projet

L'objet de la présente enquête concerne la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Geneston. Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2015. La municipalité a procédé à quelques ajustements du document à travers deux modifications simplifiées en 2016 et 2023, une déclaration de projet en 2018 et une modification n° 1 en mars 2020 .
Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme , Madame le Maire a décidé, **par arrêté n° 2021-141 en date du 21 juin 2021**, d'engager la modification n°2 du PLU de Geneston sur les points suivants :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du « chemin de Bouaine » et du « secteur des Saulsaies », afin de permettre la poursuite de la relance de la construction avec un découpage par tranches de chaque secteur pour permettre un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation.
- ✓ Mise en œuvre d'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Chemin de Bouaine (OAP n°7) et création d'une nouvelle OAP sur le secteur des Saulsaies (OAP n°12).
- ✓ Les nécessaires adaptations du règlement écrit conséquentes aux deux points précédents.

Toutefois, depuis cet arrêté, la municipalité a souhaité intégrer une modification supplémentaire relative au règlement écrit en vue d'assouplir la règle de hauteur maximale de 7 m en la passant à 9m à l'égout et à 10 m au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat collectif en zone 1AU.
C'est la raison pour laquelle Madame le Maire a dû prendre **un arrêté modificatif de l'arrêté précédent, n° 2023-229 en date du 12 juillet 2023**

Les grandes lignes du projet de modification se déclinent selon les 3 volets suivants :

- ✓ **L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU** , secteur du Chemin de Bouaine et secteur des Saulsaies par le reclassement du zonage règlementaire des 2 secteurs en zone d'urbanisation future à court et moyen terme 1AU.
  L'objectif est d'engager progressivement un rattrapage de la construction constaté depuis 2015 par rapport aux enjeux du PADD et du SCOT, par la création de 42 à 52 logements d'ici 2025 et de 110 à 140 logements de 2024 à 2030.
- ✓ **La définition des conditions d'urbanisation par la modification de l'OAP n°7 pour le secteur du Chemin de Bouaine et la création d'une OAP n°12 pour le secteur des Saulsaies.**
  Pour l'OAP n°7, les modifications concernent la superficie totale de la zone qui passe de 1,9 ha à 2,14 ha (2ha de surface urbanisable), la densité minimale de logement qui passe de 18 à 22 logts/ha avec un nombre total de logements minimum de 44 au lieu de 27
  Pour l'OAP n°12, c'est 3,6 ha de surface urbanisable avec un minimum de 22 logements / ha et la construction d'environ 80 logements. Des contraintes d'aménagement devront être

respectées en matière d'intégration paysagère, de mesures en faveur de la biodiversité, de gestion des eaux pluviales et d'aménagement de liaisons douces.

- ✓ **La nécessaire adaptation du règlement écrit** pour tenir compte du changement de zonage des secteurs précédents et pour intégrer un léger assouplissement des règles de hauteur pour de l'habitat collectif dans les secteurs 1AU nouvellement créés.

2) Les considérations du Commissaire enquêteur et les grands enseignements tirés de l'enquête

Très rapidement après ma désignation officielle comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif, j'ai reçu les premiers éléments du dossier à la fin du mois d'août, ce qui m'a permis de me rendre sur place et d'analyser le projet plus en détail et d'en comprendre les enjeux. La rencontre que j'ai eue avec Madame le Maire et ses services le 23 août 2023 a été l'occasion de lever un certain nombre d'interrogations sur le projet.

Ensuite, les échanges que j'ai pu avoir lors de mes 4 permanences, notamment avec certaines personnes qui avaient une bonne connaissance de la commune m'ont éclairé sur certains aspects du dossier. J'ai pu, également mettre à profit tout le temps de durée de l'enquête pour consulter de manière plus approfondie les documents de normes supérieures comme le SCOT du Pays de Retz ou le PLH de Grand lieu Communauté, ainsi que l'actuel PLU de Geneston approuvé en 2015.

Enfin, la réunion très constructive que j'ai eue avec la municipalité de Geneston et Ludovic Bouchereau du bureau d'études « Regards Partagés » en charge du dossier, le 27 octobre à l'occasion de la remise de mon Procès-Verbal de Synthèse (PVS) ainsi que les réponses aux questions posées dans mon PVS, sont des éléments supplémentaires qui m'ont permis de préciser et de corriger mon analyse sur le projet en toute objectivité .

Je tiens, ici, à souligner particulièrement la qualité du mémoire en réponse qui m'a été adressé par la mairie de Geneston dans lequel j'ai trouvé des réponses concrètes à toutes les questions que le public, les PPA et moi-même avions posées.

En conséquence, je suis en mesure de formuler les considérations suivantes :

❖ Concernant le contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, élaboré conjointement par le bureau d'études et les services de la commune, peut être considéré comme conforme aux exigences de la règlementation. Toutes les pièces administratives requises étaient présentes. Celles-ci ont seulement été complétées

par certains avis de PPA qui sont parvenus durant la période d'enquête et avant la clôture de celle-ci, ce qui n'est pas contraire à la règlementation

L'ensemble des pièces du dossier est rédigé de manière claire, précise et particulièrement bien illustrée facilitant ainsi la bonne compréhension du projet.

Je tiens à souligner la qualité de l'approche environnementale qui a été conduite pour les deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'importance que la note de présentation consacre à l'analyse de l'état initial de ces zones (30 pages sur78) est bien à la hauteur des enjeux environnementaux et urbanistiques qu'on peut déceler dans ce projet.

En outre, la note de présentation répond bien à l'obligation qui lui est faite de justification du projet mais j'y reviendrai ci-après.

- *Je considère donc que le contenu du dossier répond bien aux exigences de la règlementation, tant par son contenu que par sa forme*

❖ Concernant le déroulement de l'enquête et la participation du public

Mon rapport, dans sa partie 1, détaille les modalités de déroulement de l'enquête. Je me contenterai ici d'en rappeler les traits marquants :

- L'enquête publique conduite par la mairie de Geneston s'est déroulée du 25 septembre au 27 octobre 2023, dans le strict respect des dispositions règlementaires en vigueur
- La publicité faite sur l'enquête sous forme d'annonces de presse et d'affichage sur le terrain (12 panneaux judicieusement répartis) a été faite dans les délais prescrits et conformément aux dispositions légales
- Le dossier d'enquête et le registre papier sont restés à disposition du public en permanence à la mairie,
- La participation du public, que je considère comme satisfaisante, s'est principalement manifestée pendant mes 4 permanences puisque j'ai reçu la visite de 17 personnes dont seulement 9 ont formulé des requêtes. J'ai reçu 2 courriels et un courrier version papier déposé en mairie la veille de la clôture, soit au total 11 requêtes. Aucune consultation, aucune observation n' a été déposée sur le registre en dehors des 4 permanences. Je souligne ce fait qui illustre une fois de plus l'importance de la présence d'un commissaire enquêteur et les limites que représenterait une totale dématérialisation de la procédure d'enquête publique.
- Je regrette seulement que nous n'ayons pu disposer de statistiques de fréquentation et de consultation du dossier sur le site Web de la mairie.
- Les thématiques abordées par les requérants (sur lesquelles je vais revenir dans les considérations qui suivent) ont toutes été en rapport avec l'objet d'enquête (pratiquement pas de hors sujet) et concernent essentiellement la délimitation des secteurs 1AU du Chemin de Bouaine et des Saulaies et les modalités d'urbanisation des OAP 7 et 12, exprimant soit un mécontentement soit une crainte des effets secondaires de l'urbanisation sur les riverains.
- Le climat serein et cordial dans lequel s'est déroulé l'enquête est à souligner.

- Enfin, on peut déplorer que la municipalité n'ait pas organisé, avant le déclenchement de la procédure de modification, une réunion publique de concertation avec les riverains dont certains se sont exprimés sur ce point durant l'enquête.

-

- *Je considère donc que toutes les conditions étaient réunies pour que la présente enquête se déroule de manière satisfaisante, avec une participation du public à la hauteur des enjeux de la modification,*
- *Je regrette toutefois que la concertation en amont n'ait pas été plus significative ce qui aurait permis une participation sans doute encore plus importante*

❖ Concernant la justification du projet d'ouverture à l'urbanisation

Cette justification est à examiner sous deux aspects :

✓ **Les capacités inexploitées de l'enveloppe urbaine**

Il importe de rappeler que le principal objet de l'enquête est d'ouvrir à l'urbanisation environ 5,7 ha en reclassant en secteur 1AU une partie de 2 zones 2AU. La collectivité était donc tenue, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, **de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans l'enveloppe urbaine**.

Je constate que **le dossier a bien répondu à cette obligation** puisque la note de présentation consacre son chapitre 2 à cette analyse et que la commune a pris la délibération (jointe au dossier) prévue par la loi exposant les motivations de la collectivité.

Cependant, cette analyse m'est apparue quelque peu optimiste quant à l'évaluation de l'urbanisation « *spontanée* », au vu de l'enquête réalisée visant à connaître l'intention des propriétaires. Je m'en suis expliqué dans mon PVS et la collectivité, dans son mémoire en réponse m'a apporté quelques éclaircissements notamment sur la méthode utilisée à savoir : *« La fourchette des 60 à 80 logements s'appuie initialement sur l'étude du gisement foncier réalisé par les services de Grand Lieu Communauté, ayant procédé à un balayage complet des espaces constructibles, unité foncière par unité foncière avec sa propre méthode d'analyse. »*

La collectivité précise également que l'analyse a fait l'objet d'un examen puis d'une mise à jour par les représentants de la Commune préalablement à la présente modification du PLU.

✓ **Le rattrapage du nombre de logements à produire au regard des obligations du PADD et du SCOT du Pays de Retz**

C'est une des motivations mise en avant dans la délibération susvisée. La moyenne de production des dernières années était de 18 logements/an alors qu'elle aurait dû être de 30/an selon le PADD et le SCOT. J'ai souhaité comprendre le pourquoi d'un tel écart. La commune , dans son mémoire en réponse explique cet écart par l'incapacité de la collectivité à lancer des opérations d'aménagement et de constructions d'envergure pendant au moins

une décennie en raison de la saturation de la station d'épuration de la commune et qui, de plus, nécessitait des mises aux normes.

- *Je considère que la justification de l'ouverture à l'urbanisation des 2 secteurs AU telle qu'elle est démontrée dans le dossier de modification n° 2 du PLU et dans la délibération du CM du 11 mai 2023, est suffisamment argumentée pour satisfaire aux exigences de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, dont la finalité, rappelons-le, est de justifier de l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.*

❖ Concernant les réserves de certaines PPA quant aux options retenues en matière de consommation de l'espace et de densification urbaine et la compatibilité de celles-ci avec les législations « ALUR » et « Climat et Résilience »

Parmi l'ensemble des personnes publiques consultées dans le cadre de cette procédure, trois d'entre elles et pas des moindres (DDTM, Département 44 et PETR du Pays de Retz) ont formulé des observations et voire pour certaines, des réserves quant à la densité de logements/ha retenue et aux formes urbaines qui en découleront.

Elles saluent l'effort de densification proposée puisque l'actuel PLU exigeait un minimum de 15 logts/ha alors que le projet propose une densité de 22 logts/ha. **Mais cet effort est considéré comme insuffisant au regard des arguments suivants :**

- « *des caractéristiques urbaines de Geneston, plus marquées que sur des bourgs à la population comparable* » (Pays de Retz).
- « *positionnement géographique de votre commune dans l'aire urbaine de Nantes* » (Département 44).
- « *localisation en frange urbaine du bourg des deux secteurs de projets* » (DDTM).
- « *au regard de l'enjeu de sobriété foncière, la densité de logts/ha, ici, un peu supérieure à 20 logts/ha, peut sembler un peu déconnectée de l'objectif induit par la loi* (ZAN)… » (Pays de Retz).

La DDTM prend également comme référence les formes urbaines traditionnelles observées dans le tissu ancien de Geneston qui atteindraient la densité de 39 logements par ha. La commune, par une analyse fine du parcellaire du centre-bourg et en prenant en compte les unités foncières et non pas uniquement les parcelles bâties, fait le constat d'une densité bien inférieure à 39 logts/ha mais plutôt dans la fourchette de 27 à 30 logts/ha (cf le tableau et les cartes en fin du « mémoire en réponse »)

A la question posée dans mon PVS de savoir si Geneston présentait, *« des caractéristiques plus urbaines que sur des bourgs à population comparable »*, comme l'affirme le PETR, la municipalité n'y répond pas directement mais préfère parler de commune « *rurbaine* » dont elle souhaite respecter la qualité de vie. Face à la pression qui lui est faite d'augmenter la densité, elle y répond favorablement et souhaite se servir des formes urbaines traditionnelles du centre ancien mais tout en préservant *« intimité, qualité de vie et des espaces de vie extérieure (privatif ou collectif), pour ses habitants ».*

- *En relevant le nombre de logements de 22 à 24 /ha dans les 2 OAP 7 et 12, je considère la réponse apportée par la commune à cette problématique de la densité, tout à fait appropriée au contexte de Geneston, et je tiens à saluer cet effort supplémentaire qui s'inscrit dans cette prise de conscience progressive de la nécessité de faire évoluer les formes urbaines.*
- *Mais le souci de vouloir rester dans un « équilibre » qui garantisse l'intimité des habitants et la qualité de leur cadre de vie me parait faire preuve de responsabilité.*
- *Je souligne la pertinence de l'exercice auquel s'est livré le bureau d'études « Regards partagés » destiné à vérifier puis à corriger la densité du centre-bourg , en réponse à l'évaluation de la DDTM*
- *Je considère également que la commune a bien pris conscience des conséquences que l'urbanisation de plus de 5 ha représentait sur le quota de foncier que le SCOT en révision devrait lui attribuer en application de la loi Climat et Résilience ;*

❖ Concernant la délimitation des nouveaux secteurs 1AU du Chemin de Bouaine et des Saulsaies

Sur les 11 requêtes déposées, 4 concernent la remise en cause de la délimitation des secteurs 1AU, auxquelles il convient de rajouter les remarques de quelques PPA qui considèrent, de manière générale, qu'une densification plus forte *(cf point précédent)* aurait permis une diminution significative de l'emprise des extensions urbaines.

- ✓ **Le secteur 1AU du Chemin de Bouaine** ne fait l'objet que d'une demande de modification par l'aménageur France Lot qui souhaite intégrer une partie des parcelles situées au sud d'une superficie inférieure à 2000 m2. La municipalité n'est pas favorable pour donner une suite favorable à cette demande, considérant, entre-autre que cela contribuerait à augmenter encore les surfaces de consommation d'espace déjà jugées trop importante et à compromettre le désenclavement des parcelles restées en zone 2AU.
  La DDTM considère également que l'excroissance sur la partie Ouest du secteur ne semble pas expliquée.

- ✓ **La délimitation du secteur 1AU des Saulsaies** est remise en cause par deux propriétaires de petites parcelles restées en zone 2AU au nord du secteur. M. Leauté conteste le caractère humide d'une de ses 2 parcelles sous-prétexte de présomption de traces d'hydromorphie. M. Bonnet demande la réintégration de ses 2 parcelles 204 et 205 dont l'une est boisée au motif qu'elles pourraient facilement être intégrées aux principes d'aménagement de la future opération et qu'un compromis de vente a été signé avec l'aménageur.
  Quant à l'enclave maintenue en zone 2AU au sud- Ouest du secteur (parcelle OJ 109 et 110), la DDTM considère que ce zonage est injustifié et constitue une enclave au sein de la future zone bâtie.

La seule contestation du projet d'urbanisation du secteur des Saulaies vient de Mme Padioleau, riveraine immédiate, au motif d'incompatibilité avec la loi « Climat et Résilience.

- *J'ai pris acte de la décision de la commune de ne modifier en rien la délimitation du secteur 1AU du Chemin de Bouaine, et j'en comprends les motifs, même si le fait d'accéder à la demande de France-Lot ne bouleversait pas l'économie général du projet d'urbanisation*
- *Quant au secteur des Saulsaies, la suite défavorable que la commune souhaite donner à la demande de M. Leauté est argumentée et compréhensible. Je la respecte même s'il m'apparaissait légitime d'avoir une interrogation sur les conditions peu convaincantes qui conduisent à la reconnaissance du caractère hydromorphe de ladite parcelle.*
- *Je note avec satisfaction que les arguments mis en avant par la DDTM et moi-même pour contester l'enclave restée en 2AU (parcelles 109 et 110) ont reçu un écho favorable auprès de la municipalité. Il en est de même pour la demande de M. Bonnet concernant sa parcelle boisée.*

❖ Concernant les modalités d'urbanisation définies dans les OAP 7 (Chemin de Bouaine) et OAP 12 (les Saulsaies)

Parmi l'ensemble des requêtes déposées sur le registre, 5 d'entre-elles mettent en garde contre les désagréments possibles générées par l'urbanisation sur le voisinage et la qualité de vie du quartier, que ce soit en matière d'accès et desserte automobile (M.Pavis, M. Audouit, Mme Tessier) que de covisibilité et de préservation d'intimité (M. Chataigner, M.Lebas).

La commune de Geneston, dans son mémoire en réponse, a indiqué de manière claire et précise, la suite qu'elle comptait donner à chacune des requêtes formulées par le public. Les réponses données à ces observations peuvent impacter directement l'écriture des dispositions de chacune des OAP.

En outre, en complément de certaines remarques que j'ai soulevées dans le PVS, le PETR, la DDTM et l'ARS formulent de leurs côtés des considérations à même de trouver une traduction dans les prescriptions.

- *Je considère comme satisfaisante l'amélioration de l'écriture des 2 OAP proposée par la mairie et son bureau d'études pour répondre à la question de la densité:*
  - *en rajoutant une référence aux formes urbaines traditionnelles du centre ancien de Geneston,*
  - *en élevant le seuil de logements/ha de 22 à 24*
  - *en complétant les prescriptions graphiques de l'OAP 12 par l'indication d'ilots de plus forte densité à l'instar de l'OAP 7*

- *J'entends et je comprends les arguments de la municipalité qui ne souhaite pas indiquer dans l'OAP une prescription relative à la taille des logements à réaliser, comme le souhaitait la DDTM. Tout ne peut pas trouver une traduction règlementaire, il est important de laisser une marge d'initiative aux aménageurs.*
- *Je note avec intérêt la suite favorable données aux observations de l'ARS relatives à la végétation dans les OAP et à la remise en état des sols dans le secteur Ua au nord du Chemin de Bouaine*
- *Je remarque que la commune n'a pas évoqué dans son mémoire l'avis de la MRAe par lequel elle recommandait d'élargir l'OAP 7 à l'ensemble du périmètre de la zone 2AU du Chemin de Bouaine. Je suppose donc qu'elle n'y donnera pas suite. La préoccupation de la MRAe apparait légitime afin de préserver une cohérence d'ensemble sur le long terme. Toutefois, l'OAP étant conçu par le législateur comme l'outil obligatoire pour le passage à la phase opérationnelle, il est compréhensible que des zones 2AU bloquées à toute urbanisation n'en disposent pas.*

❖ Concernant la mobilité et les déplacements

Plusieurs observations formulées, soit par des PPA (CD44), soit par des particuliers, soit par moi-même dans le PVS, font allusion à la problématique des déplacements et peuvent entrainer des répercussions éventuelles sur la rédaction des OAP , l'évolution du PLU ou bien trouver des réponses en dehors du cadre règlementaire du PLU . Ce sont les suivantes :

- ✓ Une desserte sud du secteur du Chemin de Bouaine dont le raccordement se ferait à travers le projet de ZACOM directement sur la RD 937 hors agglomération est inenvisageable selon le Département 44, gestionnaire des infrastructures routières départementales
- ✓ Les conditions de desserte par le nord, du secteur du Chemin de Bouaine ne semblent actuellement pas satisfaisantes (M.Pavis). L'arrivée de plus de 40 logements ne ferait qu'aggraver la situation.
- ✓ La desserte du secteur 1AU des Saulsaies par le sud ne pourra se faire qu'à la condition d'un recalibrage de la rue des Saulsaies et d'une amélioration de la visibilité au carrefour avec la RD 63. (Dépt 44, M.Padioleau, CE)
- ✓ La trame viaire interne au secteur 1AU des Saulsaies ne devrait-elle pas favoriser la continuité des liaisons (bouclage) et éviter les impasses qui génèrent un mode de déplacement peu cohérent et pas très fonctionnel. La saturation de la rue des Genêts évoqué par M.Audouit n'est-il pas le risque à craindre ?

- *Je considère les réponses apportées par la commune de Geneston aux différentes questions soulevées durant l'enquête, globalement satisfaisantes, en faisant toutefois les réserves ou commentaires suivants :*
  - *La référence à la ZACOM ne me semble pas pertinente dans la mesure où celle-ci n'est pas inscrite dans l'actuel PLU et a peu de chance de l'être*

dans le futur SCOT en révision (compte-tenu du contexte de la loi Climat et Résilience)

- *Plusieurs mesures complémentaires sont proposées aux prescriptions des OAP en les dénommant « actions d'accompagnement ». Elles sont généralement situées à l'extérieur du périmètre des OAP (voirie partie nord du Chemin de Bouaine, recalibrage de la rue des Saulsaies, ….).*
  Il semblerait intéressant de préciser à la charge de qui elles seront mises en œuvre. Si elles devaient être à la charge de l'aménageur, alors il vaut mieux l'annoncer dans l'OAP , le dispositif de financement prévu par le code de l'Urbanisme étant mobilisé au stade opérationnel.

❖ Concernant la problématique des eaux pluviales

La thématique des eaux pluviales a été soulevée à plusieurs reprises au cours de l'enquête et notamment par le Conseil Départemental 44 qui souhaite une réflexion approfondie sur ce sujet afin de *« limiter et de maitriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel et permettre la réalimentation des nappes souterraines »* . D'autres personnes se sont interrogées comme Mme Padioleau et surtout M.Douillard qui met en avant les désagréments que son quartier a pu connaitre en période de forte pluviométrie.

- *J'ai pu constater que cette préoccupation est bien prise en compte dans le dossier notamment à travers la rédaction des OAP puisque la collectivité est plus exigeante dans la prise en compte des pluies de référence (occurrence trentennale notamment pour l'OAP 7) dans le calcul des ouvrages et que des prescriptions étaient bien développées pour l'OAP 12 des Saulsaies.*
- *Par ailleurs, la commune rappelle que les aménageurs seront tenus de respecter les dispositions de la loi sur l'eau.*

❖ Concernant les adaptations du règlement écrit

On peut faire le constat qu'aucune observation des PPA ou du public ne concerne directement les modifications du règlement écrit. La seule disposition règlementaire susceptible d'impacter une des problématiques évoquées ci-dessus concerne l'assouplissement de la règle de la hauteur fixée à 7 m : seules, *les constructions d'habitat collectif* sont autorisées à dépasser la hauteur dans une limite de 9 m à l'égout de toiture et 10 m à l'acrotère.

- *Je considère cette mesure comme primordiale pour atteindre l'objectif de recherche de plus de densité et de nouvelles formes urbaines. Mais cette disposition n'est sans doute pas sans impacter la préoccupation exprimée par plusieurs riverains du secteur des Saulsaies, de préserver leur intimité et d'éviter les covisibilités .*

La proposition de la municipalité de « positionner des ilots de plus forte densité plutôt en cœur de secteur 1AU et en tout état de cause reculés des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest'' (SIC), concourt à atteindre cet objectif.

3) Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

Au vu des éléments suivants :

- L'arrêté municipal n° 2023-267 en date du 31 août 2023 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Geneston
- La délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai justifiant l'ouverture à l'urbanisation, principal objet de la modification
- un dossier d'enquête publique particulièrement bien argumenté, complet et conforme à la règlementation
- des avis des personnes publiques consultées dans le cadre de la procédure
- de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) concluant à la non-obligation de soumettre le dossier à l'évaluation environnementale

Compte-tenu

- des bonnes conditions de déroulement de l'enquête publique
- des mesures de publicité de l'enquête qui sont conformes à la règlementation
- des visites de terrain que j'ai effectuées avant et pendant la durée de l'enquête
- des échanges que j'ai pu avoir avec Madame le maire de Geneston avant l'ouverture de l'enquête et avec ses services à l'occasion de chacune de mes permanences
- des consultations que j'ai pu faire des différents documents de normes supérieures et qui m'ont permis de rédiger mon rapport d'enquête
- de la participation du public, des rencontres et des échanges avec les 18 personnes qui sont venues à mes 4 permanences
- des échanges particulièrement constructifs que j'ai eus, à l'occasion de la remise de mon PVS, avec Madame le Maire, son service urbanisme et le bureau d'études « Regards partagés » à qui les études avaient été confiées,
- du mémoire en réponse de la Collectivité très argumenté et des engagements qu'elle a pris des considérations motivées qui précèdent.

Je déclare, en tant que Commissaire enquêteur, que le projet de modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Geneston

- est légitime dans sa finalité dans la mesure où il répond bien à un besoin évident de production de logements dont le rythme a été freiné durant la dernière décennie par un déficit d'équipement sanitaire (STEP) et de mobilisation de foncier
- s'inscrit dans un lien de parfaite compatibilité avec les documents de normes supérieures actuellement en vigueur que sont le SCOT et le PLH
- propose à l'urbanisation des secteurs qui constituent de véritables greffes sur le tissu urbain existant sans consommation excessive de foncier
- a pris en compte, par une analyse très approfondie, les quelques enjeux environnementaux , même si le *« projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine* » , au dire de la MRAe
- a fait l'objet d'avis de Personnes Publiques Associées ne remettant pas en cause le projet mais sollicitant, pour certaines, des ajustements pour lesquels la Collectivité a apporté systématiquement des réponses détaillées et argumentées dans son mémoire en réponse
- a fait également l'objet de requêtes de la population locale, généralement riveraine des secteurs à urbaniser, pour lesquelles, là aussi la commune a proposé des suites à donner
- exprime bien les préoccupations de la Municipalité de tenir compte des enjeux soulevés par la loi ALUR et plus récemment par la loi Climat et Résilience notamment par la recherche de plus de sobriété foncière et de nouvelles formes urbaines
- témoigne de l'effort incontestable dans lequel la municipalité a souhaité s'engager pour renforcer la densité urbaine en passant de 15 à 22 logts/ha et qu'elle est prête à poursuivre à l'issue de l'enquête publique au vu des réponses données aux avis des PPA
- utilise de manière appropriée et équilibrée les 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation du Chemin de Bouaine et des Saulsaies, qui se veulent de véritables outils de cadrage pour l'intervention d'opérateurs privés qui garantissent l'intérêt général et prennent en compte les préoccupations des populations riveraines, tout en laissant de la marge de manœuvre à l'aménageur.

En conséquence…

….après avoir étudié l'ensemble du dossier d'enquête, rédigé mon rapport circonstancié, et développé mes conclusions motivées concernant **le projet de Modification du PLU n°2 de Geneston ..**

… c'est en toute impartialité et objectivité que,

en tant que commissaire enquêteur,

J'émet un avis favorable

assorti des trois réserves suivantes :

- procéder à l'ajustement de la délimitation du secteur 1AU des Saulsaies conformément à la proposition faite par la commune dans son mémoire en réponse

- modifier les *prescriptions graphiques* de l'OAP 12 des Saulsaies telles qu'elles sont proposées dans le mémoire en réponse et rajouter une indication graphique de retraitement de la voirie d'accès au nord de l'OAP 7, et de recalibrage de la rue des Saulsaies au sud de l'OAP 12

- modifier la rédaction des *prescriptions écrites* des 2 OAP 7 et 12 dans les conditions proposées dans le mémoire en réponse, en précisant si possible à la charge de qui (collectivité ou aménageur ?) seront réalisés les aménagements de voirie susvisés extérieurs aux OAP

Fait à REMOUILLE, le 24 novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur

Louis-Marie MUEL