

Commune de Geneston **Révision 'allégée' n°1 du Plan Local d'Urbanisme – examen conjoint**

Compte-rendu de la réunion du **7 septembre 2018**

Objet : examen conjoint du projet de révision allégée avec les Personnes Publiques Associées

En présence de :

Voir feuille de présence en fin de compte-rendu

Excusés :

Mme PILARD Janine, Chambre d'agriculture
Mme THUILLIER Angélique, PETR du Pays de Retz
Mme LE BOULCH-VILLERS Nathalie, Région Pays de la Loire
Mme THORAVAL Laurence, DREAL Pays de la Loire

Objet de la réunion :

Présentation du projet de révision allégée

Examen conjoint du projet en présence des Personnes Publiques Associées

Le compte-rendu de cette réunion sera intégré au dossier d'enquête publique qui se déroulera à partir du 1^{er} octobre.

Présentation du projet de révision allégée :

Tour de table

Mme le Maire introduit la réunion et laisse la parole à Mr Jouan, du cabinet d'études A+B pour présenter le projet.

Calendrier

La commune a délibéré le 22 février 2018 pour le lancement des études de la révision allégée.

Le projet a été arrêté lors du CM du 5 juillet. L'enquête publique se déroulera en octobre prochain. L'approbation du dossier est prévu pour la fin 2018.

Objet de la révision

La commune a lancé une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre l'aménagement d'un nouveau quartier destiné à l'accueil de logements pour personnes âgées. Ce projet porte sur des terrains actuellement classés en secteur Uj pour l'essentiel (entre la place du 11 novembre et le chemin des Viviers). Le secteur Uj ne permet pas la construction de logements. Il s'agit donc dans le cadre de cette procédure, de procéder à une modification du plan de zonage afin de permettre une urbanisation partielle du secteur Uj. Cet ajustement de zonage s'accompagne également de la mise en place d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation afin d'y encadrer les possibilités d'aménagement.

Mr Jouan présente tout d'abord le site visé par le projet de révision en soulignant ses atouts (positionnement en cœur de bourg, proximité des commerces et des équipements, qualité paysagère des jardins potagers ...) mais aussi ses contraintes (enclavement du site, difficultés d'accès).

Il précise que le site correspond à un secteur de jardins, potagers, terrains d'agrément, en cœur d'îlot bâti sur ses abords. Il n'est concerné par aucun espace naturel inventorié ou protégé, ni par une zone humide inventoriée.

Dans une seconde partie, le bureau d'études détaille le projet d'aménagement escompté par la collectivité et motivant la révision allégée du PLU. La commune souhaite offrir des possibilités de construction de logements intermédiaires (entre logement individuel classique et maison de retraite) pour des personnes âgées qui souhaiteraient notamment se rapprocher du centre-bourg (demande croissante). A l'heure actuelle, aucun projet précis n'est lancé sur ce secteur. La présente révision vise à permettre et à encadrer, notamment par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sa réalisation. Une quinzaine de logements sont ainsi escomptés.

Enfin, Mr Jouan présente les modifications envisagées du PLU :

- réduction d'environ 0,5 hectare du secteur Uj au profit de l'extension de la zone Ua du centre-bourg,
- mise en place de 3 emplacements réservés pour ménager des possibilités de desserte du secteur,
- mise en place d'une nouvelle OAP.

Observations

Mr Parpaite (DDTM) indique que le projet n'appelle pas d'observation sur le fond. Il souligne un 'bon projet' qui permet de densifier le bourg, sans extension sur des terres agricoles, et favorisant la mixité. Il interroge cependant la commune sur les quelques points suivants :

1 - Création d'accès et nécessité de démolition

La nécessité de desservir le secteur impose la démolition de plusieurs bâtiments du centre-bourg. Des précisions devront être apportées au dossier sur l'absence d'atteinte au patrimoine bâti de la commune (pour rappel, le PADD mentionne le souhait de préserver les qualités patrimoniales du centre-bourg).

Mme le Maire apporte quelques précisions. L'accès depuis la place du 11 novembre étant particulièrement sécurisé et facilitant le désenclavement du cœur d'îlot, la commune souhaite y aménager l'accès principal au futur quartier. C'est d'ailleurs la mise en vente de la maison située sur cet accès qui a permis de déclencher la réflexion sur le devenir de tout le secteur. Cette maison ancienne, qui nécessiterait de lourds travaux de réhabilitation pour une mise aux normes actuelles, ne possède pas de réel caractère patrimonial. Le second accès rue de la Gagnerie implique la démolition d'un petit garage qui ne possède aucun intérêt et qui n'est plus utilisé actuellement. Enfin, une réflexion plus poussée devra se faire, lors de la réalisation du projet d'urbanisation, pour aménager au mieux l'accès depuis la rue Gaudet, au regard notamment des observations du Conseil Départemental (cf. avis du 2 août 2018). L'accès pourrait très bien être réservé aux piétons et ne pas nécessiter de démolition. Dans tous les cas, aucun bâtiment de valeur patrimoniale remarquable ne sera affecté par ce projet.

D'autre part, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec ces 3 seuls accès permet aussi d'éviter la multiplication d'accès individuels pouvant générer des démolitions potentiellement préjudiciables au maintien du caractère patrimonial du centre-bourg (alignement bâti du centre-bourg).

Mr Parpaitte ajoute qu'il serait intéressant de présenter cet historique de réflexion sur ce projet en introduction de la notice de présentation.

2 - Desserte en assainissement et délai de réalisation du projet

Mr Parpaitte interroge la commune sur le délai de réalisation du projet et si la station d'épuration, en cours de travaux d'extension, sera bien en mesure de pouvoir traiter les effluents de ce nouveau quartier.

Mme le Maire précise que les travaux de la STEP devraient se terminer fin janvier 2019. Le futur quartier sera raccordé au réseau collectif. Il ne devrait pas voir le jour à court terme au regard notamment de la complexité de l'opération (morcellement du foncier, nombreux propriétaires, démolitions préalables, ...). La nouvelle STEP sera en mesure de traiter ces effluents.

3 - Typologie de logements escomptés

Mr Parpaitte s'interroge sur la manière dont la commune pourra maîtriser la typologie de logements réalisés au sein du futur quartier s'il s'agit d'une opération privée.

Mme le Maire précise que la mairie conservera un contrôle de l'opération, au travers notamment de l'OAP ou de la maîtrise foncière. Il est escompté un partenariat avec un bailleur spécialisé pour ce type d'opérations.

Mme Lochon précise que l'OAP demande à ce que l'ensemble des logements réalisés sur le secteur soient destinés à l'accueil de logements intermédiaires pour personnes âgées. Une autre opération ne sera donc pas possible.

Préservation d'éléments arborés

Quelques arbres existent au sein du secteur, quel sera leur devenir, plus particulièrement sur la partie Sud ? il serait intéressant de réaliser un recensement des sujets existants et de préserver dans la mesure du possible les plus remarquables.

La commune précise que les quelques arbres existants n'ont que peu d'intérêt. Il n'est pas prévu de les préserver spécifiquement dans l'OAP. Outre le maintien des jardins potagers au Nord du secteur, l'OAP demande aussi d'assurer une certaine aération du tissu urbain avec la création d'espaces collectifs (hors voirie).

Mme Lochon (communauté de communes Grand Lieu) fait part de ses observations. Le projet s'inscrit dans les objectifs du PLH en cours sur la communauté de communes en maintenant les personnes âgées dans des logements adaptés, à proximité des services et des commerces de Geneston. La production de logements est également conforme à celui retranscrit dans le PLH, notamment en terme de densité.




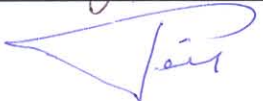




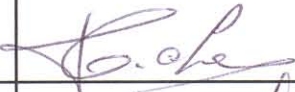
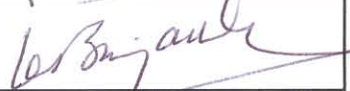
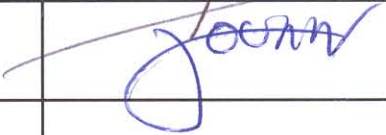
Le projet de révision n'appelle plus de remarques. Mme le Maire clôt la réunion.

Date : 07/09/2018

Commune de : Geneston

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Révision allégée 1

Feuille de Présence

| Nom Prénom | Qualité | Emargement |
|------------------|-----------------------------------|---|
| LOCHON Nadine | Rep. sov. ADS CCGL |  |
| Nicolas PARPAITE | DDTM 44 SAD/PLAC |  |
| Hélène Grollier | DDTM 44 Réseau territorial EST |  |
| PERIN Aloïa | Conseiller |  |
| PAVISA Karine | Maire |  |
| Lucas Nathalie | Adjointe |  |
| Bouché Brigitte | Adjointe |  |
| TRACÉ Fabienne | Service Urbanisme |  |
| Richard Joël | Adjoint de Marie Beaumont |  |
| LEBRIZAUT Anne | DBS Maire Geneston |  |
| JOUAN Sylvain | A+B |  |
| | | |
| | | |
| | | |