

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un décembre à 20h30, le Conseil municipal de la commune de GENESTON dûment convoqué le 15 décembre, 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, Emmanuel CATROUILLET, BOUCHEZ Brigitte, GLOTIN Frédéric, BODEREAU Régine, de FILIPPIS Christian, LEPINOUX Edith, CORGNIET Marie-Thérèse, ALUSSON Michel, ROUSSE Fabienne, THOBY Jean-Yves, LARBRE Sébastien, MARTEIL Anthony, DENIAU Mathieu, MIGDAL Nicolas, BARTEAU Aline, FRANÇOIS Michel, BLANCHET Patricia, BOUCHAUD Jérôme et Emmanuel DUMONT-WATTRE.

ABSENTS : Laurent COCHARD (pouvoir à PAVIZA Karine), GAUTRET Matthieu (pouvoir à MIGDAL Nicolas), LELIEVRE Sandrine (pouvoir à BODEREAU Régine) et Etienne LE GOUALLEC.

SECRETAIRE DE SÉANCE : MARTEIL Anthony

OBJET : MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (101-2023)

Par arrêté municipal n°2021-141 du 21 juin 2021, modifié par l'arrêté municipal n°2023-229 du 12 juillet 2023, une modification n°2 du PLU a été engagée.

Par délibération n°038-2023 du 11 mai 2023, le conseil municipal a justifié l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'exposé des motifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le suivant :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Geneston, a initialement été approuvé par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015 et a depuis fait l'objet de quelques évolutions.

Afin de favoriser la production de logements en cohérence avec les orientations et objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU validé fin 2015, Madame le Maire a pris un arrêté municipal le 21 juin 2021, complété d'un avenant à cet arrêté en date du 12 juillet 2023, 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 afin de permettre :

- l'ouverture à l'urbanisation de parties des deux secteurs à urbaniser 2AU, l'un situé chemin de Bouaine et le second, localisé au Nord de la rue des Saulsaies,
- l'assouplissement de la règle de hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif en zone 1AU pour en favoriser leur implantation.

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, le projet d'ouverture à l'urbanisation partielle de ces deux secteurs 2AU a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 11 mai 2023. Elle justifie l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation une partie de chacun de ces deux secteurs au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Il s'avère en effet que les zones urbanisées de l'agglomération n'offrent pas de capacités suffisantes pour satisfaire une production moyenne de 30 logements par an et ainsi pour rester en cohérence avec les orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durables).

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

- 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.

La présente modification du PLU implique :

- la modification du zonage du P.L.U. (règlement graphique) ;
- la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- la modification du règlement ;
- l'ajustement en conséquence du rapport de présentation du PLU, complété (en fin du rapport) de la notice de présentation de la modification n°2 du PLU.

La procédure administrative

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire

Le projet de modification n°2 du PLU a été transmis par la Commune à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire par courrier réceptionné le 17 mai 2023. Celle-ci a émis son avis conforme le 17 juillet 2023, assorti d'une recommandation invitant la Commune à "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".

La Commune n'a pas souhaité répondre favorablement à cette recommandation pour les motifs suivants :

La recherche de cohérence d'aménagement et de prise en compte d'enjeux notamment environnementaux invitent certes à définir une OAP sur l'intégralité d'un secteur destiné à l'urbanisation, mais la définition d'une OAP sur l'intégralité des secteurs 1AU et 2AU du chemin de Bouaine n'apparaît aujourd'hui pas logique et pertinente au regard des dispositions réglementaires en vigueur s'imposant au PLU, remettant en cause les possibilités d'extension urbaine à l'avenir sur le secteur 2AU :

- les objectifs de réduction de consommation d'espace définis par la loi Climat et Résilience, s'ils sont appliqués à l'échelle communale, remettent en cause les possibilités d'extension urbaine sur des secteurs 2AU à un horizon 2030, comme le démontre la notice de présentation de la modification n°2 du PLU.
- selon les dispositions du 4° de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du chemin de Bouaine ne pourrait être réalisée que dans le cadre d'une révision du PLU (secteur 2AU n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier).

Les avis et observations des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°2 du PLU

Le dossier a été notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes voisines, par courriers en date du 20 juillet 2023.

- Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique a émis par courrier en date du 10 septembre 2023, des observations

044-214402232-20231221-DELIB1012023-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

- Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Retz (PETR), par courrier du 29 août 2023, émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU, assorti de recommandations.
- La Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 02 août 2023, a émis des observations relatives aux parcelles agricoles susceptibles d'être encore exploitées au sein des zones concernées.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) par courrier en date du 22 août 2023, a précisé n'avoir pas de remarques particulières à formuler sur le dossier.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, par courrier en date du 12 septembre 2023, émet un avis favorable au projet de modification du PLU.
- La Communauté de communes GrandLieu Communauté, par courrier en date du 20 septembre 2023 émet un avis favorable au projet de modification du PLU.
- Le Conseil départemental de la Loire Atlantique émet un avis réservé au projet de modification, par son courrier en date du 04 octobre 2023, faisant part de plusieurs remarques.
- L'Agence Régionale de la Santé (ARS), par courrier du 30 octobre 2023, émet des remarques sur le projet de modification du PLU.
- Les autres personnes publiques associées ou consultées n'ont pas émis d'observations.

Les observations et remarques émises par les personnes publiques associées ont fait l'objet d'un examen et de réponses apportées par la Commune préalablement à l'enquête publique.

Ces réponses ont été le cas échéant précisées dans le cadre de l'établissement du mémoire en réponse remis à l'intention du Commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

L'enquête publique et les observations émises

Un arrêté municipal du 31 août 2023 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de la modification n°2 du PLU. L'enquête publique s'est déroulée du 25 septembre 2023 au 27 octobre 2023 inclus à la mairie de Geneston.

Le Commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 03 novembre 2023, faisant état de 17 observations ou requêtes du public ainsi que des questions du Commissaire-enquêteur. Le procès-verbal de synthèse est joint en annexe du rapport du commissaire-enquêteur.

Les principales observations ou requêtes relayées par le procès-verbal concernent :

- des demandes d'intégration au secteurs 1AU du chemin de Bouaine ou à celui de la rue des Saulsaies, de terrains maintenus au moment de l'enquête publique en zone 2AU ;
- la crainte de gênes ou de nuisances pour les riverains résultant de la création de nouveaux quartiers, pouvant être liées à :
 - o l'implantation de constructions à venir à proximité des habitations existantes,
 - o le surcroît de flux de véhicules à venir sur les voies publiques (chemin de Bouaine, rue des Saulsaies, rue des Genêts et rue d'Anjou), soulevant des interrogations sur le retraitement des principales voies concernées et sur les conditions de déplacements.

Les observations et requêtes du public ainsi que les interrogations du commissaire-enquêteur ont fait l'objet d'un examen et de réponses apportées par la Commune dans le cadre de son mémoire en réponse adressé par courrier électronique au commissaire-enquêteur le 17 novembre 2023.

Le mémoire en réponse intègre également les réponses aux observations des personnes publiques associées. Ce document, produit par la Commune, est joint en annexe du rapport du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions et avis, le 27 novembre 2023. Il émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU, qu'il assortit de trois réserves :

- 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'OAP12 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'OAP7, et de recalibrage de la rue des Saulsaies au sud de l'OAP12

- 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.

Réponses apportées aux observations des personnes publiques associées, du public, aux interrogations du commissaire-enquêteur puis aux réserves du commissaire-enquêteur et ajustements en conséquence du projet de modification du PLU

Les réponses formulées aux différentes observations des personnes publiques associées et du public ainsi qu'aux interrogations du commissaire-enquêteur sont intégrées au mémoire en réponse ayant été remis au commissaire-enquêteur (cf. mémoire annexé au rapport du commissaire-enquêteur).

C'est donc au regard :

- des réponses formulées aux observations émises,
- des conclusions, avis et réserves du commissaire-enquêteur,

que la Commune souhaite apporter en conséquence quelques ajustements au projet de modification n°2 du PLU, visant à améliorer la qualité du projet tout en poursuivant les objectifs initiaux et en veillant à respecter les objectifs et orientations du PADD et le contexte réglementaire en vigueur, en particulier les objectifs de production de logements et ceux de modération de la consommation d'espace agricole ou naturel.

Ces amendements apportés au projet reprennent et reprécisent à l'occasion ceux indiqués dans le mémoire en réponse, permettant ainsi de répondre favorablement aux trois réserves du commissaire-enquêteur.

Les ajustements consistent à :

- inclure au périmètre du secteur 1AU des Saulsaies (visé par l'OAP12), à la fois sur le plan de zonage et sur l'OAP12, des terrains initialement classés en secteur 2AU
 - o les parcelles 109 et 110, d'une surface d'environ 0,6 ha, compte tenu de leur situation enclavée au sein du secteur 1AU défini, tout en précisant dans l'OAP12, que leur urbanisation ne pourra intervenir avant 2031 pour rester en cohérence avec les objectifs de limitation de consommation d'espace (en cohérence avec la loi Climat et Résilience),
 - o la parcelle (n°205) boisée, localisée au nord du secteur 1AU des Saulsaies (surface d'environ 0,08 ha), en maintenant l'objectif de préservation du boisement défini sur le plan de zonage et introduit dans l'OAP12, tout en précisant dans l'OAP12, que ce boisement pourra le cas échéant et dans la mesure du possible être ouvert aux habitants sous forme d'espace d'intérêt collectif, partagé à des fins d'activités 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) ;
- appliquer à l'OAP12 du secteur des Saulsaies, les mêmes modes d'urbanisation du secteur que ceux définis pour le secteur du chemin de Bouaine, à savoir un aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement, sous réserve de respecter l'échéancier d'urbanisation étant reprécisé par la même occasion à l'OAP12.
- élever à 24 logements / ha au lieu de 22 logements / ha l'objectif de densité minimale de logements à réaliser sur chacun des secteurs 1AU du chemin de Bouaine et de la rue des Saulsaies ;
- intégrer et identifier sur la partie graphique de l'OAP12 des Saulsaies, un îlot de densité urbaine devant être positionné plutôt en cœur de secteur 1AU et reculé des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest, afin d'éviter un impact visuel trop conséquent et un risque de gêne pour les habitations riveraines existantes, tel que des ombres portées....

Les dispositions écrites de l'OAP12 sont donc complétées pour préciser que les constructions à vocation d'habitat collectif, dès lors que leur hauteur est supérieure à celles des autres constructions établies sur le secteur, ne pourront être édifiées qu'au sein de l'îlot de densité urbaine indiqué sur le document graphique ;

- préciser à l'OAP7 du chemin de Bouaine, que sur la parcelle de la bâtisse devant être reclassée en zone Ua, "la construction (sous condition de démolition du bâtiment existant) sera reprise

644-214402232-20231221-DELIB1012023-DE
Date de réception préfecture : 22/12/2023

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".

- intégrer à l'OAP12 des Saulsaies, les arbres existants à préserver, localisés sur les parcelles 109 et 110 intégrées au secteur 1AU, ces arbres devant participer à l'aménagement paysager du site ;
- insérer dans les OAP7 et 12 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) ;
- compléter les conditions de desserte de l'OAP12 des Saulsaies pour prendre en compte l'intégration des parcelles 109 et 100 au périmètre du secteur aménageable, en ajoutant des possibilités de desserte par cheminement "doux", l'une requise depuis l'amorce de cheminement "doux" prenant appui sur la place de retournement en extrémité de la rue des Genêts, l'autre facultative depuis l'impasse des Saules ;
- ajouter sur le document graphique et 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 - qui sera pris en charge mutuellement par la Commune et le ou les aménageur(s) du secteur concerné (participation), faisant office d'action d'accompagnement à l'aménagement du secteur 1AU concerné.
- compléter l'OAP 12 des Saulsaies, en mentionnant en action d'accompagnement, le projet de retraitement de la rue des Saulsaies qui sera pris en charge mutuellement par la Commune et le ou les aménageur(s) du secteur concerné (participation).
- ajouter à l'OAP12 des Saulsaies, 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.
- préciser dans l'OAP7 du chemin de Bouaine, qu'un accès sur la RD 937 est susceptible d'être créé "sous réserve de la réalisation de la ZACOM et de l'accord avec les services gestionnaires de la voirie concernée".

Ces ajustements sont donc apportés au zonage et aux OAP 7 et 12 des secteurs concernés par le projet de modification n°2 du PLU. La notice de présentation de la modification est amendée en conséquence. Considérant que les observations émises par les personnes publiques associées, le public et le commissaire-enquêteur justifient de légers ajustements du dossier de modification n°2 du PLU, tels qu'ils sont exposés ci-dessus ;

Considérant que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal et joint à la présente délibération, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation, il est proposé d'approuver cette modification n°2 du PLU, d'autoriser Madame le Maire à signer tous documents et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants relatifs à la modification du plan local d'urbanisme (PLU),

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 05 juillet 2018,
- d'une révision allégée n°1 approuvée le 31 janvier 2019,
- d'une modification n°1 approuvée le 05 mars 2020,
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 11 mai 2023,

Vu l'arrêté municipal en date du 21 juin 2021 prescrivant la modification n°2 du PLU,

Vu l'avenant à l'arrêté municipal en date du 12 juillet 2023 relatif à l'assouplissement de la règle de hauteur maximale des constructions d'intérêt collectif en zone 1AU pour en favoriser leur implantation,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 mai 2023, relative au projet de la modification n°2 du PLU visant notamment à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AU du chemin de Bouaine et d'une partie du secteur 2AU de la rue des Saulsaies,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire en date du 17 juillet 2023 relatif au projet de modification n°2 du PLU,

Vu la notification du projet de modification n°2 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA),

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal du 31 août 2023 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU,

Vu les pièces du dossier de modification n°2 du PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur en date du 24 novembre 2023, déposé en mairie le 27 novembre,

Vu le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) joint à la présente délibération, comprenant :

- les documents administratifs,
- la notice de présentation,
- les pages modifiées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que la version finale des OAP modifiées,
- un document illustrant les modifications apportées au zonage (extraits de zonage) ainsi que les plans de zonage complet modifiés,
- un document illustrant les modifications apportées au règlement écrit ainsi que le règlement écrit complet modifié ;

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

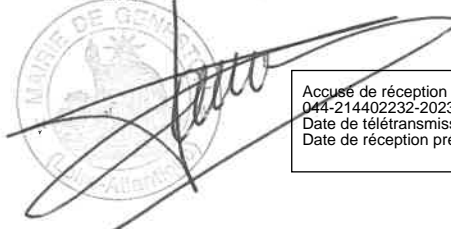
- **APPROUVE** la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Geneston, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous documents et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération
- **INDIQUE** que :
 - ✓ la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise au contrôle de légalité ;
 - ✓ conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie de Geneston durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - ✓ la présente délibération sera exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26 du code de l'urbanisme ;
- **DIT** que le plan local d'urbanisme modifié sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Geneston aux jours et heures d'ouverture habituels.

LES JOURS, MOIS ET AN DITS

Le 22 décembre 2023

Le Maire,

Karine PAVIZA



Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20231221-DELIB1012023-DE
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023